



aktiv.

Skeishagen 76, 5470 ROSENDAL

**Enebolig med fin, uhindret utsikt |
Etablert boligområde |
Familievennlige og naturskjønne
omgivelser | Garasje**



Eiendomsmeglerfullmektig

Rasmus Lindkjend

Mobil 415 65 911

E-post rasmus.lindkjend@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Omkostn.: Kr 71 140,-
Total ink omk.: Kr 2 861 140,-
Selger: Margit Kristine Mælen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 149/183 kvm
Tomtstr.: 821 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 90, bnr. 93
Oppdragsnr.: 1509260042

Enebolig med fin, uhindret utsikt | Etablert boligområde | Familievennlige og

Velkommen til Skeishagen 76 - presentert av Rasmus Lindkjend v/ Aktiv Eiendomsmegling!

En familiebolig med stort potensial, fordelt over to plan og plassert i et attraktivt og barnevennlig nabolag nær skole, barnehage og butikk. Huset har en god planløsning som gir deg rom til å forme etter egne ønsker, og byr på en stor og solrik hage som innbyr til lek og uteaktiviteter. På eiendommen finnes også en garasje og gruslagt innkjørsel.

Boligen er vestvendt, og byr på blant annet tre soverom, stort kjøkken i åpen løsning og romslig stue med vedovn, samt utgang til en solrik terrasse av god størrelse. Boligen har kjellerstue og god plass til oppbevaring.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	82
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 149 kvm

BRA - e: 34 kvm

BRA totalt: 183 kvm

TBA: 81 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 69 kvm Kjellerstue, soverom 1, soverom 2, bod, vaskerom og badrom

1. etasje

BRA-i: 80 kvm Vindfang, gang, toalettrom, soverom, stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

Kjeller

32 kvm

1. etasje

49 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

821 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med grus, beplantning, terrasse og hage.

Arealet er hentet fra matrikkelrapport levert av Kvinnherad kommune.

Beliggenhet

Skeishagen 76 ligger i et attraktivt område i Kvinnherad kommune, med kort avstand til både natur og nødvendige fasiliteter.

Området er svært familie/barnevennlig med nærhet til skoler og barnehager. Malmanger skule, som tilbyr undervisning fra 1. til 7. klasse, ligger bare 15 minutters gange fra boligen, og Rosendal Ungdomsskule er like ved. Rosendal FUS barnehage for de minste ligger også kun en 5 minutters kjøretur fra boligen.

Rosendal sentrum kan skilte med utbredt handelsutvalg, helsesenter, restauranter, moderne idrettsanlegg, småbåthavn og idyllisk natur. Fra boligen er det kort vei til turstien opp Malmangernuten, eller så kan man ta turen til Rosehagen i Baroniet for litt mer bedagelig tempo.

Området byr på en harmonisk kombinasjon av rolig natur og praktiske fasiliteter, ideelt for både familier og etablerere.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Lars Harald Milje

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Enebolig:

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløp av metall og plast, der takvann ledes til terreng. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Boligen har balkong og terrasser med konstruksjon, terrassedekke, levegg og rekkverk i tre.

Innvendig er det gulv av laminat, malt tregulv og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte panelplater. Innvendige tak har malte takplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe og vedovn.

Det er i følge eier byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra 1986. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i boligens byggeår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset og malt på utsiden.

Garasje:

Garasjen er oppført med vegger av betong og lettklinkerblokker. Den har saltakkonstruksjon i tre, tekket med betongtakstein. Gavlvegger er kledd med stående, malt bordkledning. Det er montert enkle garasjevinduer og port. Garasjen fremstår med behov for vedlikehold og oppgradering.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- Jobb fullført i 2012 av Svein Jarle Furdal Byggmester. Lagt nytt tak på boligen.

Innhold

Boligen er oppført over to etasjer og inneholder:

Hovedetasje:

Vindfang, gang, toalettrom, soverom, stue m/ terrasse og kjøkken m/balkong.

Underetasje:

Kjellerstue, soverom 1, soverom 2, bod, vaskerom og badrom

Garasje.

Standard

Hovedetasje:

Lys og romslig stue med store vindusflater som gir gode lysforhold. Gjennom hele stuen og kjøkkenet er det store vindusflater rettet mot Hardangerfjorden. Rommet byr på god plass og fleksible møbleringsmuligheter, med naturlig inndeling i flere soner. Utgang til stor terrasse gir en fin overgang mellom inne- og uteareal.

Kjøkkenet er i åpen løsning mot stue og fremstår som luftig og trivelig, med rikelig naturlig lys. Kjøkkenet har også tilkomst til en ekstra balkong. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og

komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer (Kjøleskap, komfyr og oppvasksmaskin) medfølger i handelen.

Fra ytterdøren kommer man inn til vindfang, videre til gang med plass til oppbevaring av tøy og sko. Praktisk toalettrom like ved gangen.

I første etasjen er det også et romslig soverom.

Underetasje:

Trappen ned fører rett til kjellerstuen. Ved behov kan kjellerstuen innredes til et ekstra soverom. Det er også en egen ytterdør som fører til skjermet og lun del av hagen med en stor platting. I kjellerstuen har takhengt innredning ført til kosmetisk skade på takplater som er midlertidig fikset med synlige skruer (se tilstandsrapport for mer informasjon).

Bad innredet med dusjkabinett, servantseksjon og toalett. Badet er originalt fra byggeår og må oppgraderes for å tåle dagens krav og standard.

Enkelt vaskerom og bod.

To gode soverom der begge rom er av god størrelse og har plass til ulik innredning.

Overflater:

Boligen er hovedsakelig innredet med laminat, malt tregulv og belegg på gulv. Tapet, trepanel og malte panelplater på vegger. Plater, og malt panel på tak.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Veggkonstruksjon: Spredte råteskader, ingen musesperre, kledning går stedvis nesten helt ned til terreng. Kledning, vindskier og dekkbord har noe værslitasje og behov for vedlikehold.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Loftet er isolert med isolasjon uten etablert vindsperre/papp. Det er også registrert at deler av isolasjonen er forskjøvet, slik at deler av undergurt ikke er tilstrekkelig isolert.
- Vinduer: Vinduene i boligen er fra byggeår og har passert over halvparten av forventet brukstid. Kjellervindu på bad lar seg ikke betjene eller lukkes.
- Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm, karmene er værslitte og det er påvist fører med sprekker/ begynnende råteskader i panel. Balkongdør i

kjeller lar seg ikke betjene for åpning og lukking. En av balkongdørene i hovedetasje har skjevheter, og det er registrert glippe mellom dørblad og karm. Dørene har passert forventet brukstid.

- Pipe og ildsted: Det er registrert antydning til sprekk i elementskjøt utvendig på pipe.
- Rom Under Terreng: Ved hulltaking er det påvist forhøyet fuktnivå inne i trekonstruksjonen, uten at det ble observert synlige fuktskader i det aktuelle området. Fuktinnholdet i hulltaking ble målt til 18,9 %. Det ble videre påvist forhøyet fuktnivå i bunnsvill ved trapp, målt til ca. 25 % ved bruk av hammerelektrode.
- Innvendige trapper: Trappen har skjevheter. Det er blant annet målt ca 14mm høydeforskjell i trinn.
- Innvendige dører: Det er registrert enkelte innerdører som tar i karm og i gulv.
- Kjøkken (overflater og innredning): Kjøkkenet fremstår i hovedsak i normal god stand. Det er imidlertid påvist skade på sokkel ved oppvaskmaskin samt fuktskade på benkeplate ved oppvaskmaskin/vask.
- Kjøkken (avtrekk): Avtrekksvifte fungerer, men det mangler fettfilter.
- Toalettrom (overflater og konstruksjon): Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Tekniske installasjoner (vannledninger): Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner (avløpsrør): Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner (ventilasjon): Avtrekksvifte er defekt. Mekanisk avtrekksvifte på loft er frakoblet, og tilhørende ledninger er kappet. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk fra våtrom og toalettrom.
- Tekniske installasjoner (varmtvannstank): Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Tomteforhold (fuktsikring og drenering): Mer enn halvparten av forventet levetid (20-60 år) på drenering er overskredet.
- Tomteforhold (grunnmur og fundamenter): Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Tomteforhold (terrengforhold): Terrengtet har stedvis fall inn mot boligen på sørøstlig side.

Forhold som har fått TG3:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist store skjevheter i terrassen, og det er blant annet målt høydeforskjeller på over 90 mm i konstruksjonen. Terrassedekket er værslitt og har sprekker. Rekkverk på terrassen har behov for vedlikehold.

Konsekvens: Store skjevheter i terrassekonstruksjonen kan medføre redusert stabilitet og funksjon, samt økt risiko for ytterligere deformasjoner overtid. Værslitt terrassedekke med sprekker kan føre til økt fuktpåvirkning og redusert levetid på konstruksjonen. Mangelfullt vedlikehold av rekkverk kan gi redusert sikkerhet og

brukskvalitet. Det anbefales å foreta nærmere vurdering av terrassekonstruksjonen, herunder årsak til skjevheter og behov for utbedring. Terrassedekke bør vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov. Rekkverk bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet

- Overflater: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Den generelle slitastegraden på innvendige overflater vurderes å være utover det som kan forventes ut fra alder. Det er stedvis registrert større avvik på overflater, herunder skader, løse takplater, sprekker, merker, hull og ujevne skjøter. Det er også registrert utført arbeid som fremstår som noe ufagmessig.

Konsekvens: Økt slitasje og ufagmessig utførte arbeider gir redusert estetisk uttrykk og brukskvalitet. Det må påregnes utbedring av skader på innvendige overflater. Ufagmessig utførte arbeider bør utbedres eller utføres på nytt i henhold til normal fagmessig standard.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er ved stikkprøvemålinger registrert høydeforskjeller utover anbefalte toleranser i henhold til NS 3600. I stue er det blant annet målt ca. 13 mm høydeforskjell innenfor 2 meter og ca. 32 mm høydeforskjell gjennom hele rommet. På kjøkken er det målt ca. 15 mm høydeforskjell innenfor 2 meter og ca. 19 mm gjennom hele rommet. Det er også målt høydeforskjell på over 22 mm på gulv mot grunn av betong i kjellerstue.

Konsekvens: Høydeforskjeller utover standardens anbefalte toleranser kan medføre redusert brukskvalitet og opplevd skjevhet i gulvene. Slike avvik kan gi utfordringer ved møblering og ved eventuell legging av nye gulvbelegg, og kan indikere setninger eller ujevnheter i underliggende konstruksjon. Forholdet kan også medføre økt behov for tilpasninger ved fremtidige utbedringer eller oppgraderinger. Det må påregnes tiltak dersom det ønskes gulv innenfor dagens krav til planhet, herunder avretting eller andre utbedrende tiltak. Ved eventuell oppgradering eller ombygging anbefales det å foreta nærmere vurdering av årsak til høydeforskjellene og behov for utbedring.

- Vaskerom (generell): Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Bad (generell): Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Hvitevarer i eiendommen på visning følger med. Hvitevarer (kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin) medfølger i handelen.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i eget gårdsrom, samt i garasje.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Vedovn, ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 790 000

Omkostninger kjøper

2 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

69 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

71 140 (Omkostninger totalt)

88 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

90 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 861 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 878 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 880 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 16 848 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Avløp: Kr. 6965,-

Feiing: Kr. 483,-

Vann (Rosendal vassverk): Kr. 6100,-

Renovasjon (SIM): Kr. 3300,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Informasjon om eiendomsskatt

Kvinnherad kommune har per 10.02.26 ingen eiendomsskatt. Det opplyses på kommunens nettsider at kommunestyret har valgt å ta vekk eiendomsskatt for hus, hytter og næring siden kommunen har høye ekstraordinære inntekter.

Formuesverdi primærbolig

Kr 571 057 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 284 227 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold

om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Velforeningsavgift går til vedlikehold av stier, lekeplass og annet felles friareal i byggefeltet.

Årlig velforeningsavgift

Kr 400

Velforening

Skeishagen Velforening

Informasjon om vannavgift

Rosendal vassverk står for vannforsyningen til boligen. I prislisten for 2025 har enebolig en grunnavgift på Kr. 6100 per år.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 90, bruksnummer 93 i Kvinnherad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4617/90/93:

03.12.1985 - Dokumentnr: 12400 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4617 Gnr:90 Bnr:93

Diverse rettar/plikter etter

skyldskifte/skøyte/kjøpekontrakt/festekontrakt/erklæring.

Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1985 - Dokumentnr: 12395 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4617 Gnr:90 Bnr:66

01.01.2020 - Dokumentnr: 122903 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1224 Gnr:90 Bnr:93

03.12.1985 - Dokumentnr: 12400 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4617 Gnr:90 Bnr:66

Rettighet hefter i: Knr:4617 Gnr:90 Bnr:93

Diverse rettar/plikter etter

skyldskifte/skøyte/kjøpekontrakt/festekontrakt/erklæring.

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Dokumentnummer 12400 omfatter retter og plikter som ble festet til eiendommene ved etableringen av tomten. Mange av punktene var kun relevante ved fradeling og bygging, mens noen gjelder for nye eiere. Eierne forpliktet til b.l.a til å tilknyttes vassverk, bli medlem av velforeningen, ta del i vedlikehold av vei og ledninger på boligfeltet.

Se full versjon vedlagt.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg, bustad datert 11.02.86.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger byggemeldte tegninger på eneboligen datert 31.01.1986

Innvendig planløsning stemmer overens med dagens bruk. På originale tegninger er

det en mindre terrasse ved stuen, lik som ved kjøkken. Utvidelse av terrassen i tillegg til levegg er ikke søkt om og det foreligger da heller ikke ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette.

Det foreligger byggemeldte tegninger for garasjen datert 07.02.1989.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltakene.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.02.1986.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei og er tilknyttet kommunalt avløp.

Eiendommen er tilknyttet privat vann gjennom Rosendal vassverk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og er omfattet av følgende planer:

Kommuneplaner:

Kommuneplanens arealdel 2016-2026 - ID: 2014002

Delareal 821 kvm, områdenavn B62, formål spredt bolig-, fritids eller næringsbebyggelse.

Kommuneplaner under arbeid:

Kommuneplan Kvinnherad 2050 - Arealplan - ID: 20190007

Reguleringsplan:

Skeishagen, Rosendal - Endelig vedtatt arealplan - ID: 19800001

Delareal 821 kvm, formål boliger

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring

av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 7 000 Fotograf

Kr. 5 000 Kommunale opplysninger

Kr. 18 900 Markedspakke

Kr. 6 900 Oppgjørshonorar
Kr. 3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
Kr. 15 400 Tilretteleggingsgebyr
Kr. 3 000 Visninger/overtakelse per stk.
Kr. 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
Kr. 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: Kr. 113 045,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Jenny Haga
Eiendomsmegler MNEF
jenny.haga@aktiv.no
Tlf: 404 86 767

Ansvarlig megler bistås av

Rasmus Lindkjend
Eiendomsmeglerfullmektig
rasmus.lindkjend@aktiv.no
Tlf: 415 65 911

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

12.02.2026



















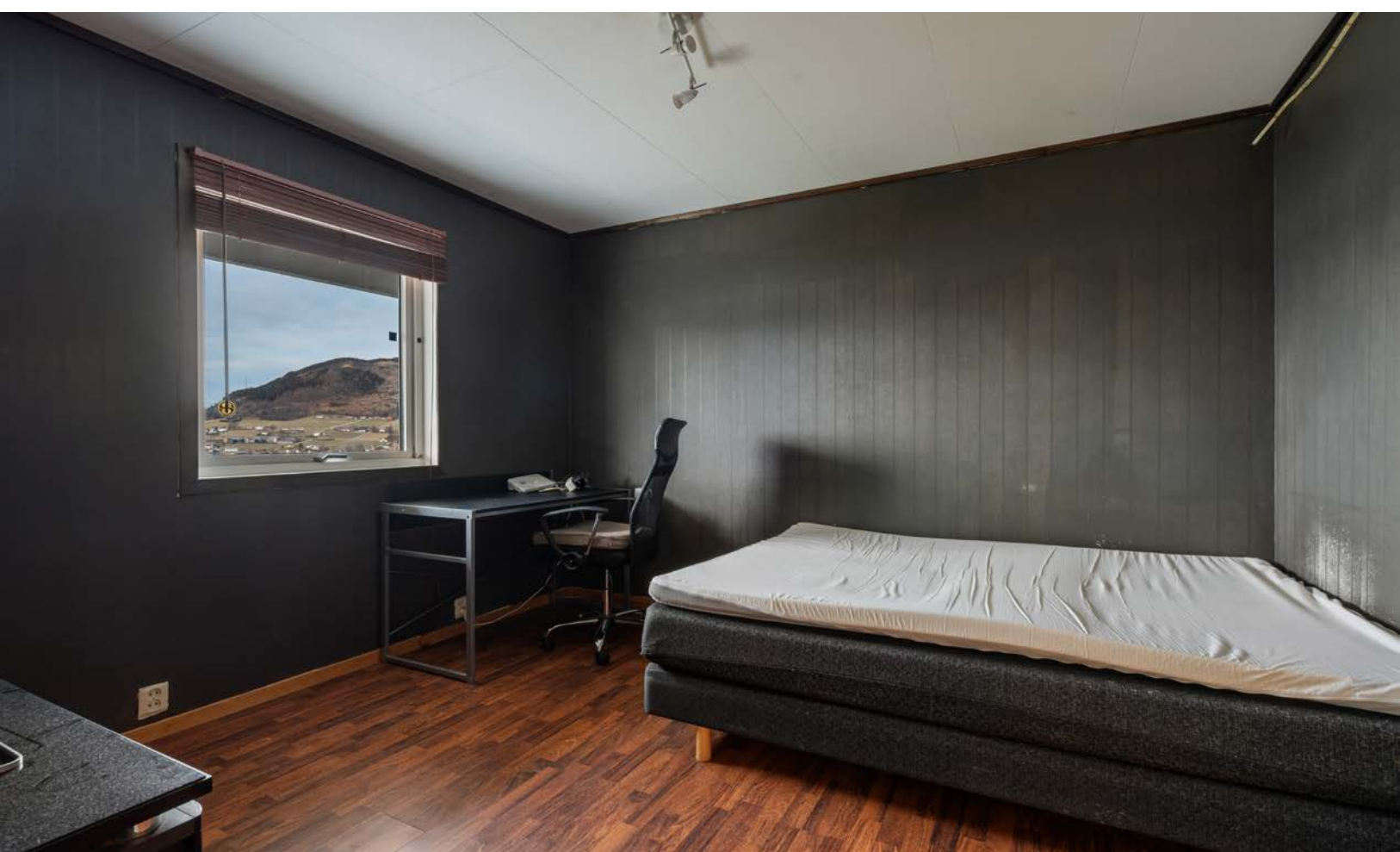










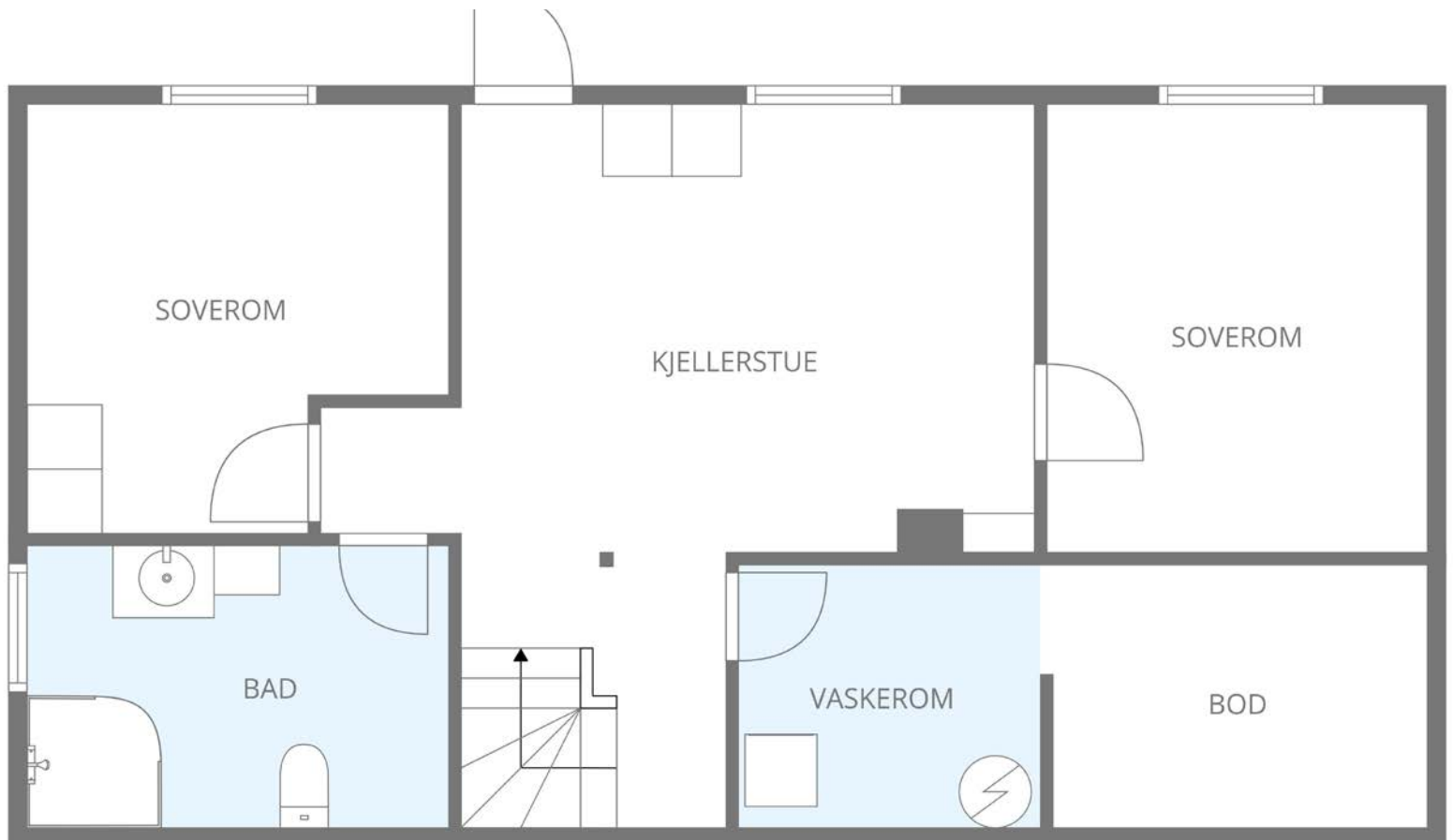
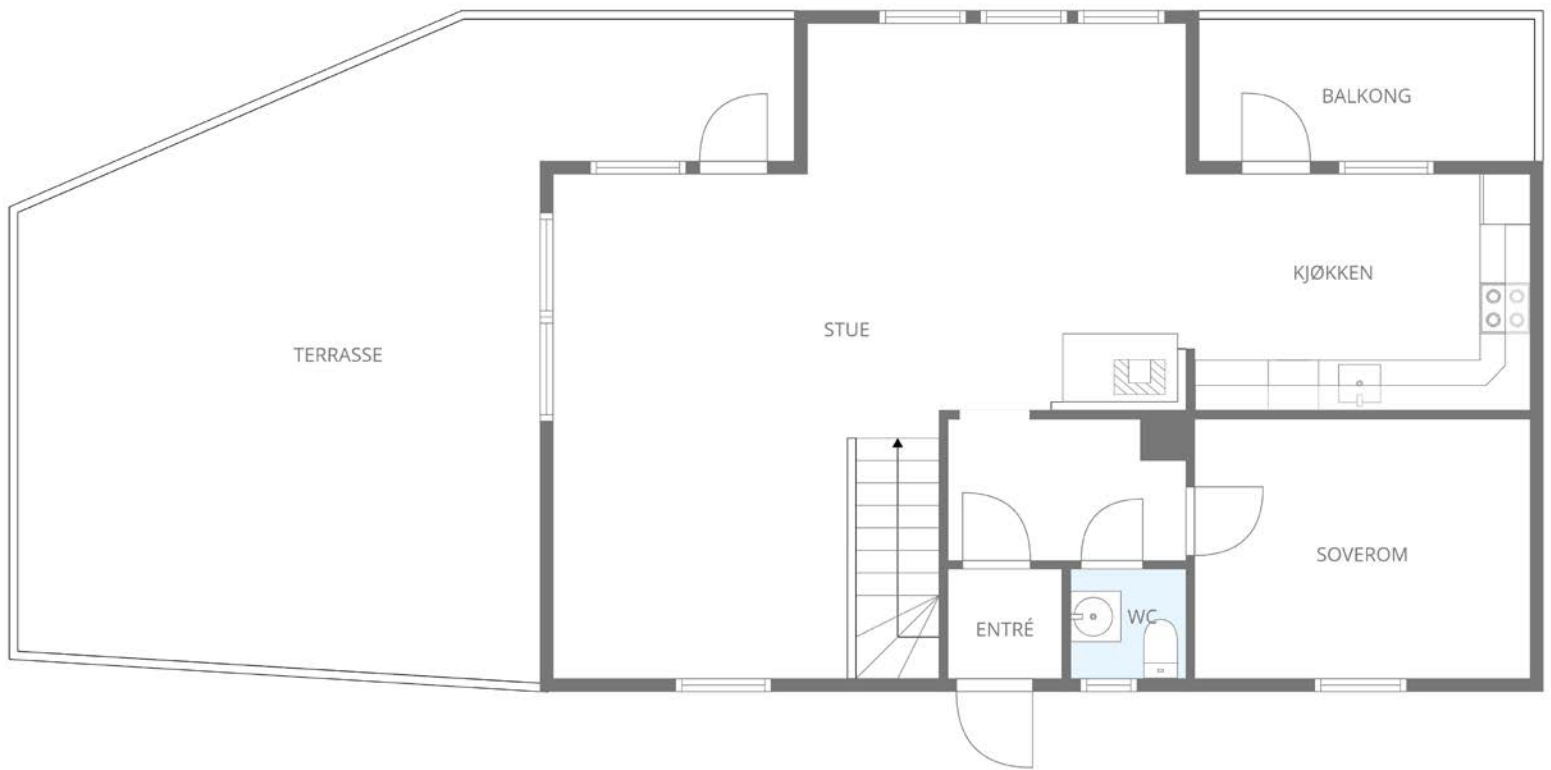












Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Skeishagen 76, 5470 ROSENDAL



KVINNHERAD kommune



gnr. 90, bnr. 93

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 22507-20191

Referansenummer: RB2624

Foretak: 3 TAKST AS

Takstingeniør: Lars Milje

Vår ref: Lars Milje



3 TAKST
TAKSTINGENIØR LARS MILJE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

3 Takst

3 Takst eies og drives av takstingeniør Lars Milje som har over 25 års erfaring fra byggebransjen. Når du velger en takstmann med byggfaglig bakgrunn gjør du ett trygt valg for din eiendom. Jeg er medlem av Byggmestrenes takseringsforbund og er sertifisert innen tilstandsanalyse, skadetakst, verdi/lånetakst og reklamasjonstakst. Selskapet har sin base på fastlands Karmøy og utfører oppdrag på hele Haugalandet og omegn.



Rapportansvarlig

Lars Milje
Uavhengig Takstingeniør
lars.milje@3takst.no
957 79 636

BMTF

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

På eiendommen er det oppført en enebolig over to etasjer samt frittstående garasje. Eneboligen er oppført i 1986 og er bygget etter forskrifter og tekniske løsninger gjeldende på oppføringstidspunktet, og har derfor avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i henhold til standarden som denne rapporten bygger på, basert på visuell kontroll og enkelte skjønsmessige vurderinger.

Boligen fremstår med behov for vedlikehold og oppgraderinger. Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler har passert halvparten av eller normal forventet levetid, slik at vedlikehold og utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Kjøper må være oppmerksom på at kostnadsestimer oppgitt i rapporten er omtrentlig. Priser kan variere med bakgrunn i lokale forhold, materialvalg og oppdragsmengde. Det anbefales at kjøper innhenter pristilbud før eventuell utbedring.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp av metall og plast, der takvann ledes til terreng.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Boligen har balkong og terrasser med konstruksjon, terrassedekke, levegg og rekkverk i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, malt tregulv og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte panelplater. Innvendige tak har malte takplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er risiko konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det er foretatt fuktmåling med hammerelektrode i vegg under trapp og hulltaking i vegg mot sørvest i på soverom.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Vaskerommet er ikke oppført eller innredet som et våtrom etter dagens krav. Rommet mangler tettesjikt og fuktsikre løsninger som

normalt kreves i våtrom, og bør derfor betraktes som et rom med begrenset fuktsikkerhet.

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

Våtrommet er oppført før 1997 og er dermed etablert etter eldre byggetekniske forskrifter enn dagens krav til utførelse og materialbruk. Rommet er oppført med datidens løsninger for tettesjikt, ventilasjon og sluk, som normalt ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og vanntetting. Badet har nådd en alder som tilsier at oppgradering må påregnes innen overskuelig tid.
Normal forventet levetid for våtrom er ca. 20–30 år.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom soverom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,6 som ansees som tørt.
Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Boligen har eget toalettrom. Gulvet har beleg, veggene har panelplater og taket har malte takplater. Det er montert frittstående toalett og enkel servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er kobberrør som røropplegg i boligen. Hoved stoppekran er plassert i vaskerom.
Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig
Tilgjengelige avløpsrør i plast. Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig
Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er i følge eier byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 1986. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i boligens byggeår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset og malt på utsiden.
Terrenget har stedvis fall inn mot boligen på sørøstlig side.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen eller fasader , slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

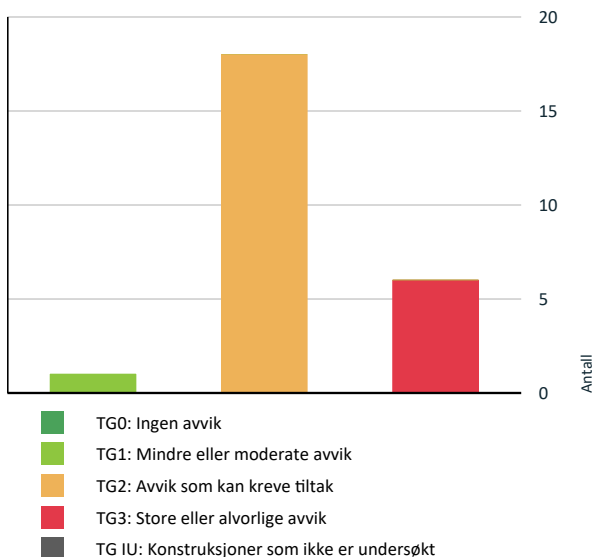
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen eller fasader , slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

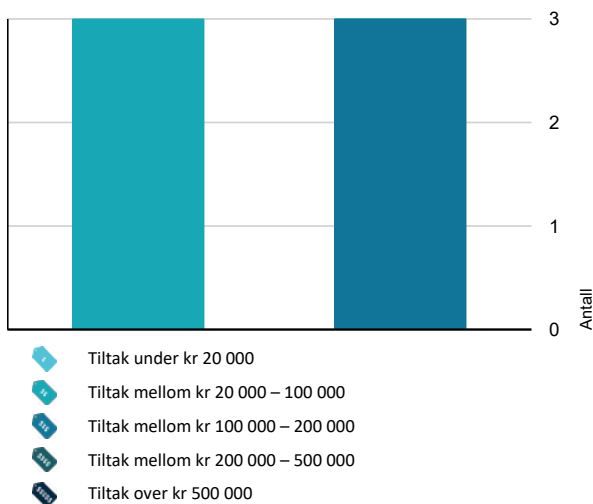
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2012 Byttet takstein

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall og plast, der takvann ledes til terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende bortledning av takvann kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur. Det anbefales å etablere egnet system for bortledning av takvann bort fra grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

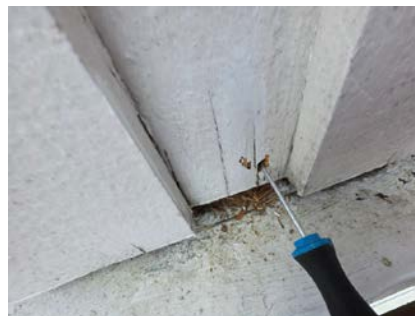
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ikke etablert musesperre i nedre kant av konstruksjonen. Kledning, vindskier og dekkbord har noe værslitasje og behov for vedlikehold. Kledningen går stedvis nesten helt ned til terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskader i kledningen kan utvikle seg videre over tid og medføre behov for utskifting av større deler av kledningen dersom tiltak ikke gjennomføres. Manglende musesperre øker risikoen for inntrengning av gnagere i konstruksjonen, med mulig skade på isolasjon og øvrige bygningsdeler. Værslitasje på kledning, vindskier og dekkbord kan føre til redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning og økt vedlikeholdsbehov over tid. For liten avstand mellom terreng og kledning øker risikoen for fuktoppsug, råteskader samt mugg- og soppvekst, noe som kan gi redusert levetid på både kledning og underliggende veggkonstruksjon.

Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadet bordkledning, etablere musesperre i nedre kant av konstruksjonen og utføre nødvendig vedlikehold av værslitte bygningsdeler. Videre anbefales det å øke avstanden mellom terreng og underkant kledning til minimum ca. 100 mm, og helst rundt 300 mm, i tråd med anbefalinger fra SINTEF Byggforsk Byggedetaljer 542.101.



Stedvis råteskadet kledning

Tilstandsrapport



Værslitt dekkbord

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Loftet er isolert med isolasjon uten etablert vindspærre/papp. Det er også registrert at deler av isolasjonen er forskjøvet, slik at deler av undergurt ikke er tilstrekkelig isolert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende vindspærre over isolasjonen kan føre til luftgjennomstrømming (konveksjon) i isolasjonslaget, noe som reduserer isolasjonens effekt og kan gi økt varmetap. Når varm og fuktig inneluft møter kald luft i en ubeskyttet isolasjon, kan det oppstå kondensforhold som over tid kan bidra til sopp-, mugg- og råteskader i takkonstruksjonen. Fuktskjolder og soppdannelse i undertaket indikerer at konstruksjonen tidligere eller periodevis har vært utsatt for fuktpåvirkning. Mangelfull eller forskjøvet isolasjon medfører også økt risiko for kuldebroer og lokale kondensproblemer. Det ble foretatt fuktsøk i tilgjengelige deler av konstruksjonen uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Det anbefales å følge utviklingen i konstruksjonen over tid, herunder jevnlig kontroll av undertak og takkonstruksjon. Det bør vurderes å etablere vindspærre over isolasjonen for å redusere luftgjennomstrømming og forbedre isolasjonens funksjon. Isolasjonen bør legges korrekt tilbake slik at undergurt og øvrige konstruksjonsdeler er tilstrekkelig isolert.



Fuktmerker og soppdannelse i undertak. Isolasjonen i undergurt er uten vindspærre/papp.



Isolasjonen er stedvis forskjøvet.



Fuktskjolder i undertak

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene i boligen er fra byggeår og har passert over halvparten av forventet brukstid. Ifølge SINTEF Byggforsk er normal forventet brukstid for vinduer anslått til ca. 20–60 år. Det er påvist noe slitasje på vinduene, og kjellervindu på bad lar seg ikke betjene eller lukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasje og høy alder på vinduene kan medføre redusert funksjon, tetthet og isolasjonsevne over tid. Vindu som ikke kan lukkes gir økt risiko for fukt- og varmetap, samt redusert brukskvalitet. Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov, og enkelte vinduer kan ha behov for utskifting.

Det må påregnes vedlikehold av vinduene, og vinduer med nedsatt funksjon bør utbedres eller skiftes ut.

Tilstandsrapport



Vindu til bad i kjeller lar seg ikke betjene. Vindu må byttes ut.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

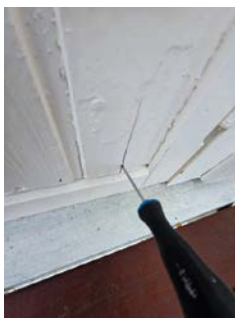
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er påvist dører med sprekker og fuktpåvirkning/begynnende råteskader i panel. Balkongdør i kjeller lar seg ikke betjene for åpning og lukking. En av balkongdørene i hovedetasje har skjevhet, og det er registrert glippe mellom dørblad og karm. Dørene har også passert forventet brukstid. Ifølge SINTEF Byggforsk er normal forventet brukstid for ytterdører i tre anslått til ca. 20–60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader, slitasje og nedsatt funksjon på dørene kan medføre redusert tetthet og isolasjonsevne, med risiko for kaldtrekk, varmetap og ytterligere fuktpåvirkning. Dører som ikke lar seg betjene gir redusert brukskvalitet og kan medføre økt vedlikeholds- og utbedringsbehov. Det må påregnes at dørene utbedres eller skiftes ut. Dører med nedsatt funksjon og påviste skader bør prioriteres for utskifting for å sikre tilfredsstillende funksjon, tetthet og videre levetid.



Sprekker, fukt og begynnende råtne på paneler



Balkongdør mangler lås



Balkongdør i kjeller lar seg ikke betjene

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har balkong og terrasser med konstruksjon, terrassedekke, levegg og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist store skjevheter i terrassen, og det er blant annet målt høydeforskjeller på over 90 mm i konstruksjonen. Terrassedekket er værslitt og har sprekker. Rekkverk på terrassen har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Store skjevheter i terrassekonstruksjonen kan medføre redusert stabilitet og funksjon, samt økt risiko for ytterligere deformasjoner over tid. Værslitt terrassedekke med sprekker kan føre til økt fuktpåvirkning og redusert levetid på konstruksjonen. Mangelfullt vedlikehold av rekkverk kan gi redusert sikkerhet og brukskvalitet.

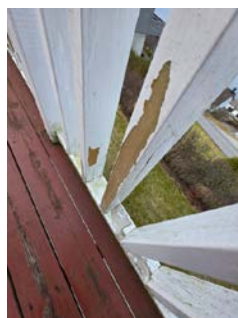
Det anbefales å foreta nærmere vurdering av terrassekonstruksjonen, herunder årsak til skjevheter og behov for utbedring. Terrassedekke bør vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov. Rekkverk bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

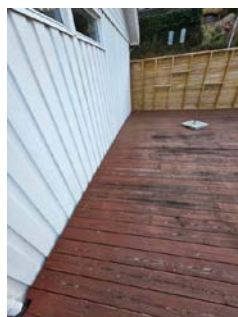
Tilstandsrapport



Sprekker og værslitt terrassedekke



Rekkverk har behov for vedlikehold



Konstruksjonen har større skjevheter.

INNENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, malt tregulv og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte panelplater. Innvendige tak har malte takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Den generelle slitasjegraden på innvendige overflater vurderes å være utover det som kan forventes ut fra alder. Det er stedvis registrert større avvik på overflater, herunder skader, løse takplater, sprekker, merker, hull og ujevne skjøter. Det er også registrert utført arbeid som fremstår som noe ufagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Økt slitasje og ufagmessig utførte arbeider gir redusert estetisk uttrykk og brukskvalitet. Det må påregnes utbedring av skader på innvendige overflater. Ufagmessig utførte arbeider bør utbedres eller utføres på nytt i henhold til normal fagmessig standard.

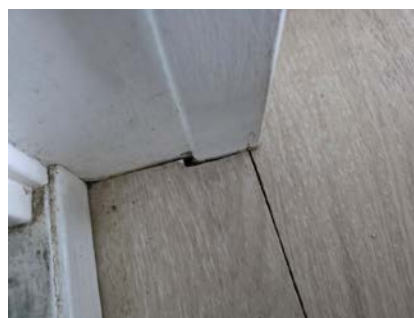
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Løse takplater i kjeller. Takplatene er forsøkt utbedret med synlige skruer.



Sprekker i panelskjøter



Noe ufagmessig utførelse på laminatgulv

Tilstandsrapport



Hull i takplater

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved stikkprøvemålinger registrert høydeforskjeller utover anbefalte toleranser i henhold til NS 3600. I stue er det blant annet målt ca. 13 mm høydeforskjell innenfor 2 meter og ca. 32 mm høydeforskjell gjennom hele rommet. På kjøkken er det målt ca. 15 mm høydeforskjell innenfor 2 meter og ca. 19 mm gjennom hele rommet. Det er også målt høydeforskjell på over 22 mm på gulv mot grunn av betong i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Høydeforskjeller utover standardens anbefalte toleranser kan medføre redusert brukskvalitet og opplevd skjevhet i gulvene. Slike avvik kan gi utfordringer ved møblering og ved eventuell legging av nye gulvbelegg, og kan indikere setninger eller ujevnheter i underliggende konstruksjon. Forholdet kan også medføre økt behov for tilpasninger ved fremtidige utbedringer eller oppgraderinger.

Det må påregnes tiltak dersom det ønskes gulv innenfor dagens krav til planhet, herunder avretting eller andre utbedrende tiltak. Ved eventuell oppgradering eller ombygging anbefales det å foreta nærmere vurdering av årsak til høydeforskjellene og behov for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert antydning til sprekk i elementskjøt utvendig på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av pipen under tilstrekkelige sikkerhetsforhold for å avklare omfang og behov for eventuelle utbedringstiltak.



Pipe bør undersøkes ytterligere.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er risiko konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det er foretatt fuktmåling med hammerelektrode i vegg under trapp og hulltaking i vegg mot sørvest i på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking er det påvist forhøyet fuktnivå inne i trekonstruksjonen, uten at det ble observert synlige fuktskader i det aktuelle området. Fuktnivået i hulltaking ble målt til 18,9 %. Det ble videre påvist forhøyet fuktnivå i bunnsvill ved trapp, målt til ca. 25 % ved bruk av hammerelektrode.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utforede kjellervegger av tre er utsatt for fuktpåvirkning, og forhøyede fuktverdier kan over tid føre til utvikling av mugg- og råteskader. Fukt kan skyldes kondens som oppstår når varm og fuktig inneluft møter kalde flater, kapillært oppsug fra grunnen, mangelfull drenering eller fuktbelastning fra bruk. Feilaktig innvendig isolering og manglende ventilasjon kan forverre forholdet ved å hindre uttørring og binde fukt i konstruksjonen. Det påviste fuktnivået indikerer økt risiko for fremtidige fuktskader dersom forholdene vedvarer.

Det anbefales å overvåke konstruksjonen jevnlig for å følge utviklingen over tid. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge tilstanden og omfanget av eventuell fuktpåvirkning og begynnende skader. Ved behov må det vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen og risikoen for fuktskader, herunder forbedring av ventilasjon, fuktsikring eller endring av konstruksjonsløsning.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har skjevheter. Det er blant annet målt ca 14mm høydeforskjell i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ujevn trappeutforming kan medføre redusert brukskvalitet. Tiltak må påregnes dersom det ønskes bedre brukskvalitet ved daglig bruk.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte innerdører som tar i karm og i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet medfører slitasje på dørblad, karm og gulv, samt redusert brukskomfort. Det anbefales å justere dørene for å oppnå tilfredsstillende funksjon og redusere videre slitasje.



Dørblad skrapet opp gulvet.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er ikke oppført eller innredet som et våtrom etter dagens krav. Rommet mangler tettesjikt og fuktsikre løsninger som normalt kreves i våtrom, og bør derfor betraktes som et rom med begrenset fuktsikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3."

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Våtrommet er oppført før 1997 og er dermed etablert etter eldre byggetekniske forskrifter enn dagens krav til utførelse og materialbruk. Rommet er oppført med datidens løsninger for tettesjikt, ventilasjon og sluk, som normalt ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og vanntetting. Badet har nådd en alder som tilsier at oppgradering må påregnes innen overskuelig tid. Normal forventet levetid for våtrom er ca. 20–30 år.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene.

Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3."

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom soverom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,6 som ansees som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet fremstår i hovedsak i normal god stand. Det er imidlertid påvist skade på sokkel ved oppvaskmaskin samt fuktskade på benkeplate ved oppvaskmaskin/vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskader på benkeplate kan utvikle seg videre over tid og føre til ytterligere materialnedbrytning. Det anbefales å fuktsikre benkeplate i området og bytte ut skadde deler av kjøkkeninnredningen ved behov.



Skade på sokkel



Fuktskade på benkeplate ved oppvaskmaskin

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte fungerer, men det mangler fettfilter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende fettfilter kan føre til oppsamling av fett i ventilator og avtrekkskanal, noe som øker risikoen for tilsmussing, redusert funksjon og i verste fall brannfare. Det anbefales å montere egnet fettfilter i kjøkkenventilatoren for å sikre korrekt funksjon og redusere risiko for fettavleiring og brann.



Det mangler fettfilter

SPESIALROM

Tilstandsrapport

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Boligen har eget toalettrom. Gulvet har beleg, veggene har panelplater og taket har malte takplater. Det er montert frittstående toalett og enkel servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er kobberør som røropplegg i boligen. Hoved stoppekran er plassert i vaskerom. Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Anbefalt brukstid på innvendige vannrør av kobber er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alder og observert irr på rørene kan indikere pågående materialnedbrytning. Dette kan over tid øke risikoen for lekkasjer og vannskader, særlig på skjulte rørestrekk som ikke er tilgjengelige for visuell kontroll. Ved rehabilitering eller oppgradering bør det vurderes utskifting av innvendige vannrør. Eventuelle tegn til lekkasjer bør følges opp umiddelbart.

TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør i plast. Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Anbefalt brukstid på innvendige avløpsrør i plast er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om plastrør normalt har lang levetid, vil aldring, temperaturvariasjoner og kjemisk påvirkning over tid kunne føre til sprekker, lekkasjer eller deformasjoner i skjøter og bend. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da rørene fungerer som tiltenkt i dag. Ved oppgradering av våtrom eller ved fremtidige vedlikeholdsarbeider bør utskifting vurderes for å sikre god driftssikkerhet og redusere risiko for lekkasjer.

TG 3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Mekanisk avtrekksvifte på loft er frakoblet, og tilhørende ledninger er kappet. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk fra våtrom og toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende eller ikke-fungerende mekanisk avtrekk kan medføre utilstrekkelig ventilasjon, med økt risiko for fuktbelastning, kondens og redusert inneklime, spesielt i våtrom. Det anbefales å etablere fungerende mekanisk avtrekk i boligen, herunder fra våtrom og toalettrom. Defekt avtrekksvifte bør utbedres eller skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Ved installasjon av en ny varmtvannsbereder over 1500 W, er det et krav om fast elektrisk tilkobling i nye og rehabiliterte anlegg. Hvis du bytter ut en gammel bereder med en tilsvarende, og den gamle var koblet til med vanlig stikkontakt, er det ikke et umiddelbart krav om å oppgradere, men det er sterkt anbefalt å gjøre en fast tilkobling for å forhindre brannfare.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Selv om løsningen kan være i samsvar med praksis fra etableringstidspunktet, anbefales det å etablere fast elektrisk tilkobling i henhold til dagens forskriftskrav. Arbeidet må utføres av autorisert elektroinstallatør.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er i følge eier byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1986. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i boligens byggeår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Normal forventet brukstid på utvendig drenering er ifølge SINTEF byggforsk 20-60 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset og malt på utsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge utviklingen av sprekken over tid. Ved behov bør sprekker utbedres.



TG 2 Terrenghorhold

Terrenget har stedvis fall inn mot boligen på sørøstlig side.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget har stedvis fall inn mot boligen på sørøstlig side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fall inn mot bygningen kan medføre økt belastning på utvendig drenering og økt fuktbelastning mot grunnmur. Over tid kan dette øke risikoen for fuktgjennomtrengning i grunnmur og tilhørende konstruksjoner. Det er begrensede muligheter for justering av terrenget. Det anbefales derfor å vurdere alternative tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen, for eksempel etablering av drengroft, punktdrenering eller annen egnet overvannsløsning langs grunnmuren.

Tilstandsrapport



Terrenget har stedvis fall inn mot boligen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasjen er oppført med vegger av betong og lettklinkerblokker. Den har saltakkkonstruksjon i tre, teknet med betongtakstein. Gavlvegger er kledd med stående, malt bordkledning. Det er montert enkle garasjevinduer og port. Garasjen fremstår med behov for vedlikehold og oppgradering.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

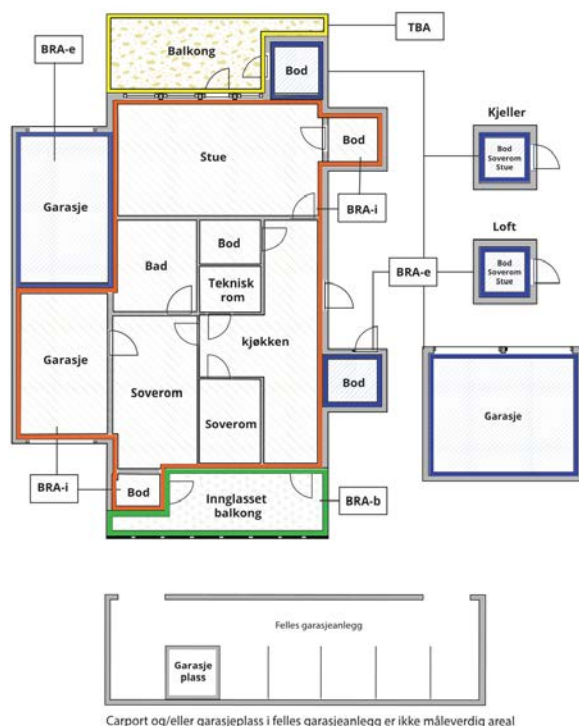
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	80			80	49
Kjeller	69			69	32
SUM	149				81
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, toalettrom, soverom, stue, kjøkken		
Kjeller	Kjellerstue, soverom, soverom 2, bod, vaskerom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen eller fasader , slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen eller fasader , slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	142	7
Garasje	0	34

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Lars Milje	Takstingeniør
	Margit Kristine Mælen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4617 KVINNERAD	90	93		0	821.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skeishagen 76

Hjemmelshaver

Mælen Margit Kristine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Rosendal, med nærhet til lokale servicefunksjoner og gode sol- og utsiktsforhold. Området består i hovedsak av boligbebyggelse. Det er kort avstand til dagligvarebutikk, skole og barnehage, samt øvrige tilbud i Rosendal sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er skrånende og er opparbeidet med gruset gårdsrom, terrasser, hage med plen og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	27.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Margit Kristine Mælen

Boligen

Skeishagen 76
5470 Rosendal

4617-90/93/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1986
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Svein Jarle Furdal Byggmester

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt tak på boligen

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



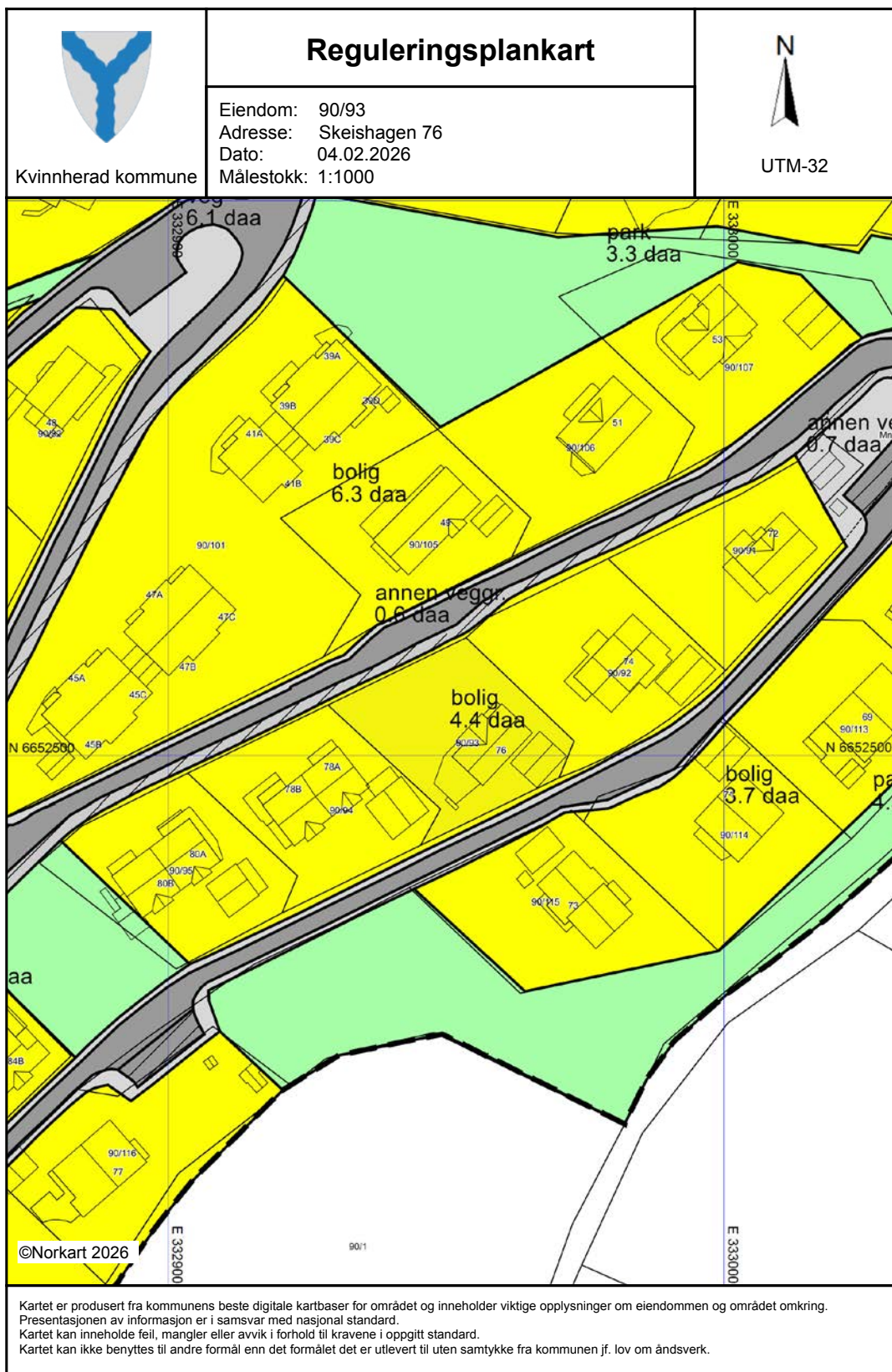
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



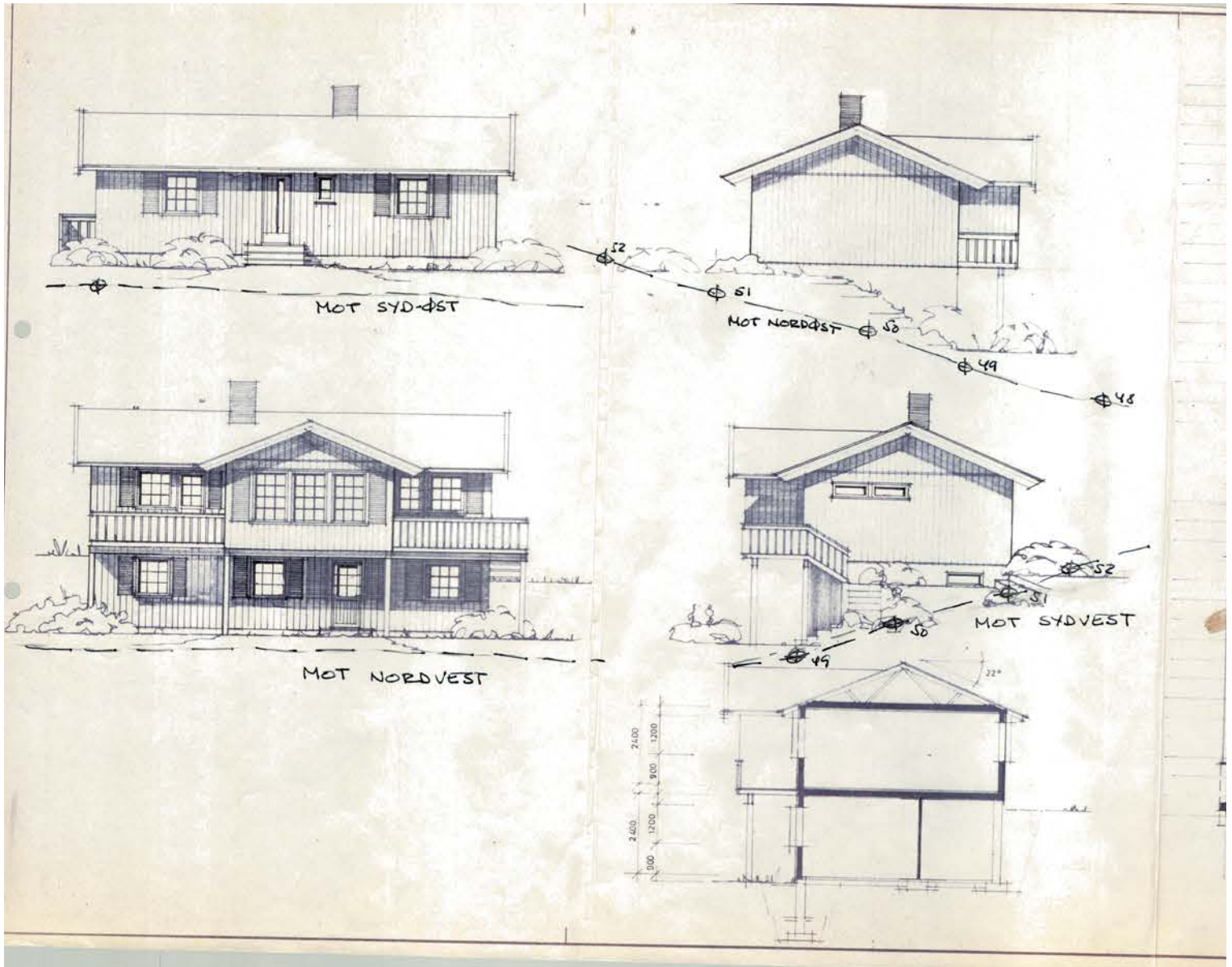
Tegnforklaring

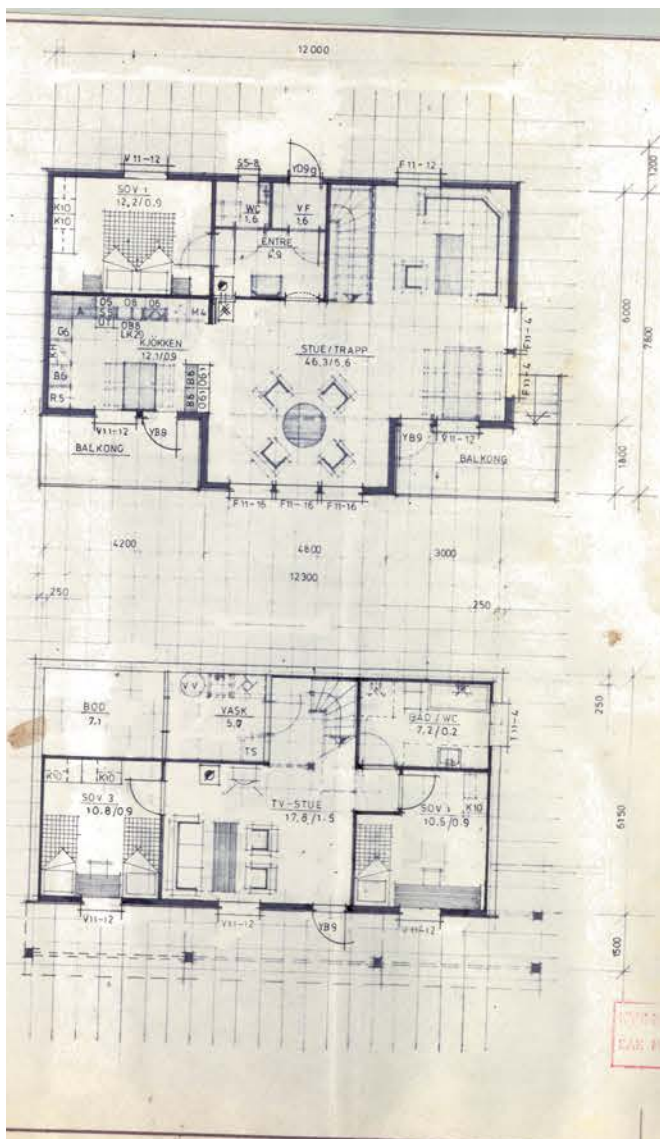
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Park
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjø
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift





HUSTYPE E1 81 5078-0 SPV. HELGESTØ

BRUTTOAREAL 90 m²
 BRA U ETASJE 68
 BRA 1 ETASJE 80
 BRA TOTALT 148
 BEREGNET AREAL 114 m² BA

20 JAN. 1986

31. 01. 86

NB! LØSE VINDUSSPROSSER

MÅL 1 mm PÅ INNV. BIND VERK / UPUSSET MUR

Denne tegning må ikke uthyttes uten firmaets tillatelse

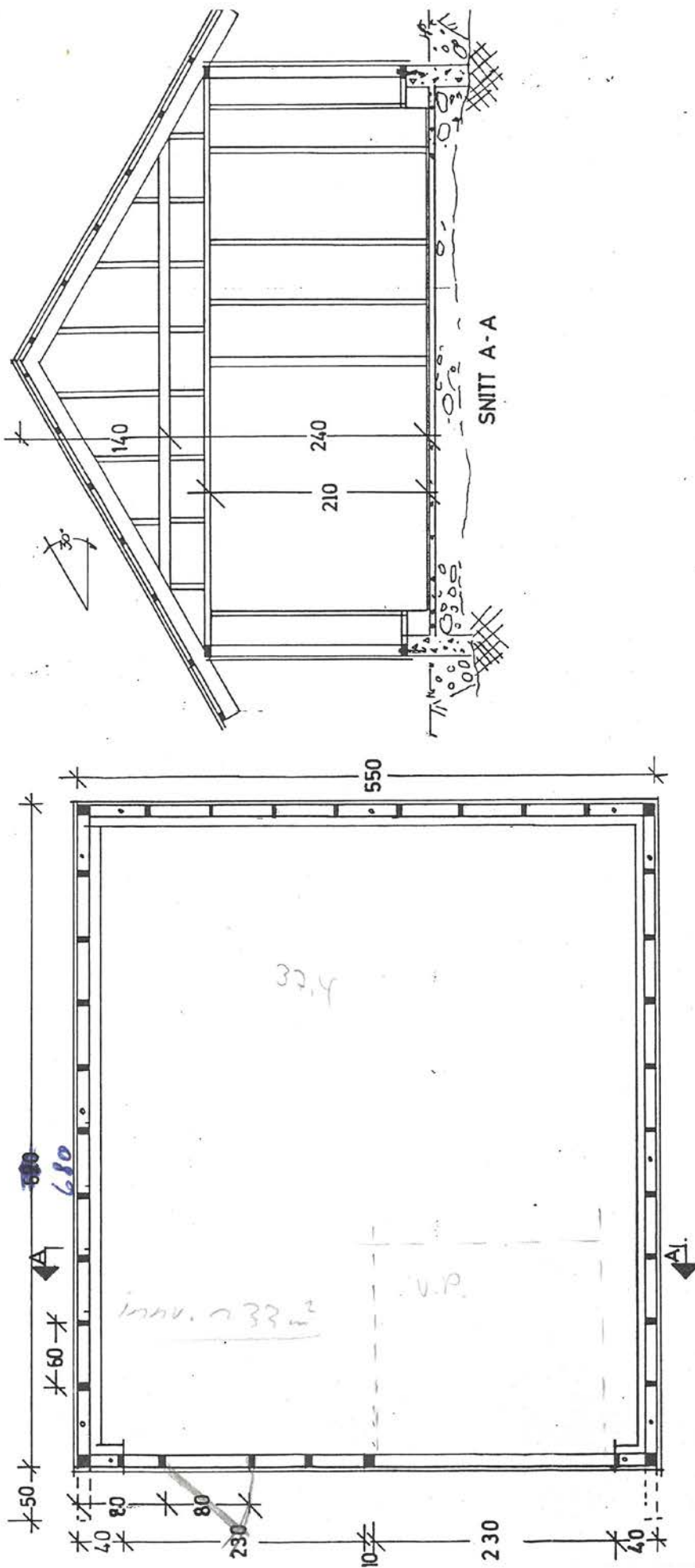
B	PLANLØSNINGER, BALKONG	Q	17.01.86
A	TEGNET SKODDER OG SPROSSER	S	S. C. B.
INDEX	REVISJON	SIGN	DATE

KUNDE: ØDDVAR MÅLEN

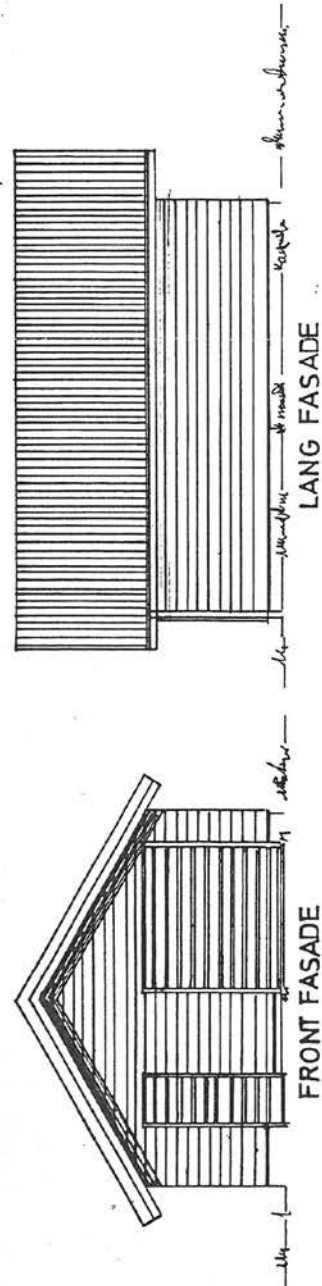


HUSB. REG. NR.
 SKALA 1: 100
 TYPE E1 81-SPV.
 H. TEGN. NR. 5078-34
 SIGN. KONTR.

67.86



7. 02 80



STANDERD GARASJE M/BOD	
PLAN SNITT OG FASADE	DATO 10.01.77
	MÅLESTOKK 1:50
	TEIKNEN B. VAAGE
	ARKIV 2316

SKEISHAGEN VELFORENING

Skipa: 18. februar 1988

Stad: Kvinnherad Kommune, Skeishagen Byggefelt, 5470 Rosendal

VEDTEKTER:

§ 1 Medlemskap:

Skeishagen Velforening er eit interesselag der alle eigarar av bustadtomtene i det kommunale byggefeltet i samsvar med salsvilkår, skal vera representerte med eit medlem kvar. Også andre eigarar av bustadtomter, eigande bueningar, eigande bustad i seksjon skal vera med på same måte.

§ 2 Eigar av friområde:

Velforeninga står som eigar av stiar, leikeplass og anna felles friareal i byggefeltet.

§ 3 Arbeidsoppgåver:

Velforeninga si oppgåve er m.a. å opparbeida og vedlikehalda dei områda som er nemnde i § 2. Velforeninga kan også ta opp andre oppgåver av felles interesse.

§ 4 Årskontingent:

✕ Årsmøtet fastset årskontingenten.

§ 5 Dugnad:

Styret organiserer eventuelle dugnadar av fellesoppgåver. Velforeninga sitt årsmøte fastset pris per dugnadstime og tal dugnadstimar per år.

§ 6 Styret:

Velforeninga blir leia av eit styre på fem medlemmer med to varamedlemmer valde av årsmøtet. Årsmøtet vel ny leiar kvart år. Dei fire andre styremedlemmene blir valde for to år om gongen. Dei blir valde vekselvis slik at eventuelt ikkje heile styret vert nytt ved nyval på årsmøtet. Varamedlemmene blir valde kvart år. Styret vel sjølv nestleiar, kasserar og sekretær. Til gyldig styrevedtak krevst det minst tre stemmer. Det skal først møtebok for års- og styremøta.

§ 7 Styret si arbeidsoppgåve:

Styret har til oppgåve å leia arbeidet i Skeishagen Velforening i samsvar med vedtekter og årsmøtevedtak. Styret skal syta for at medlemmene, når dei blir innkalla til årsmøte, får tilsendt årsmelding og revidert rekneskap for siste året. Styret skal også leggja fram for

årsmøtet plan med budsjett for neste år. Styret fastset tid og stad for samkomer, synfaringar m.m.

§ 8 Innkalling til årsmøte:

Velforeninga sine medlemmer blir innkalla til årsmøtet i februar. Årsmøtet blir leia av formannen (eller ein vald møteleiar). Årsmøteinnkallinga skal sendast skriftleg frå formannen i styret til medlemmene minst 14 dagar før fastsett møtedato. Sakliste, årsmelding og revidert rekneskap skal fylgja innkallinga. Ekstraordinært årsmøte kan haldast når styret vedtar det, eller når minst ein fjerdepart av medlemmene forlangar det for å behandla ei særskilt sak. Alle tomteeigarane i velforeninga sitt område har møterett til årsmøtet.

§ 9 Handsaming av saker på årsmøtet:

På årsmøtet har kvar tomteeigar ei stemme. Til gyldig vedtak vert kravd, når ikkje anna er bestemt, at minst halvparten av stemmene er for. I fall det er like mange stemmer for og imot, tel formannen si stemme for to. Alle val skal haldast skriftleg, om ikkje årsmøtet samrøystes vedtek noko anna.

Årsmøtetdeltakarane har til oppgåve å gjennomgå styret si årsmelding, godkjenna rekneskapet og drøfta styret sitt forslag til arbeidsplan og budsjett for neste år.

På årsmøtet skal det veljast styre i samsvar med § 6 evt. også møteleiar. Årsmøtet skal også velja valnemnd på tre medlemmer og to revisorar.

Andre saker som skal takast opp på årsmøtet må vera innkomne til styret innan 1. januar.

§ 10 Vedtektsendring:

Årsmøtet kan gjera vedtak om å endra vedtektene. For at vedtaket skal vera gyldig, krevst det 2/3 fleirtal. Eit forslag om endring av vedtektene må først behandlast av styret, og styret sitt syn på saka må vera kjend for dei andre medlemmene.

Vedtektene vart samrøystes godkjennde på årsmøtet 18. mars 2009.

RETTAR OG PLIKTER M.M.

vedk. eiegenomen Skeishagen 76 gnr. 90 bnr. 93
i Kvinnherad kommune.


1. I kjøpesummen som er påført skøyte, er inkludert grunnkostnad samt refusjon for opparbeiding av felles vegar, kloakk- og dreinsnett i feltet. Tomt i felt som har vassforsyning frå kommunalt vassverk er og belasta med utgifter til anlegg av internt vassleidningsnett. Avgift for tilknytning til kommunal vass- og/eller kloakkledning jfr. lova av 31.05.74 og vedtak i Kvinnherad Kommunestyre den 21.02.77, er ikkje inkludert i kjøpesummen. Slike avgifter må vera betalte før grave arbeid blir sett igang, jfr. forskriftene pkt. 7.3.

Årsavgifta for vatn og/eller kloakk vil bli kravde frå den dato bruksløyve på hus på eiegenomen blir utskrive.

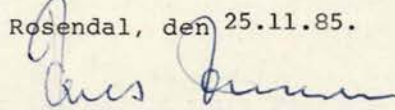
Meirkostnader ved at kraftforsyningsnett er lagt i jordkablar og at det vert montert stålmaster for veglys er inkludert i kjøpesummen. Eventuelle andre refusjonar og særtilkår er medtekne under pkt. 14.

2. Tomteeigaren pliktar å leggja leidningar for elektrisk kraft og evt. telefon i jordkabel frå stolpar eller fordelingsboksar og inn i huset. Kostnaden med desse leidningane må tomteeigaren sjølv bera.
3. Kjøparen ber elles alle kostnader i samband med oppmåling og tinglysing.
4. Bygging og bruk må skje i samsvar med dei reguleringsvedtekter som til ei kvar tid gjeld for feltet.
5. Arbeidet med oppføring av bustadhus må vera sett igang innan 2 år etter at tomte er tildelt, og må vera fullført seinast 2 år deretter. Blir fristane ikkje haldne, kan formannskapet krevja overdraginga omgjord og at tomte blir skøytt tilbake til kommunen mot tilbakebetaling av kjøpesummen. Verdet av evt. tomtarbeid o.l. som i mellomtida måtte vera utført, blir å fastsetjast ved minneleg avtale eller skjønn. Omkostningane ved evt. skjønn og tilbakeskøyting skal delast likt mellom tomteeigaren og kommunen. Eventuell overdraging til 3. person av tomt eller tomt med uferdig hus må vera godkjend av formannskapet. Kommunen har ikkje lenger rett til å krevja tilbakeskøyting når det er utferda ferdigattest for bustadhuset.
6. Tilkomstveg: Parsellen får rett til tilkomst over det felles vegsystem i feltet.
7. Gjerdehald: Dersom parselleigaren ynskjer å setja opp gjerde, planta hekk eller setja opp støttemur mot off. veg må han senda Bygningsrådet særskild søknad, jfr. Bygningslova § 93 pkt. e og reguleringsføresegnene for feltet. Gjerde/hekk i deleline mellom tomtene kan setjast opp utan særskilt løyve. Kostnaden med oppsetjing og vedlikehald skal delast likt mellom parselleigarane.
Mur i grensa 97 - 96 skal påbyggjast med same type blokkstein som ellers i muren, og meldast til kvinnherad Bygningsråd for godkjenning.

Eventuell kantstein, gjerdefot, grøfter eller andre tiltak for å hindra vassig frå offentleg eller privat veg og areal må kostast av parselleigaren dersom ikkje anna er bestemt.

8. Leidningsnett: Parsellen må knyta avløp for kloakk og drenasje forskriftsmessig til det felles avløpssystem. Kommunen har rett til vederlagsfritt å strekkja lågspenninger og å leggja leidningar for vatn, kloakk, drenasje og elektrisitet over parsellen. Televerket har likeeins rett til framføring av telefonleidningar over parsellen. Same rettar har ovannemnde når det gjeld plassering av master, hydranter, koblingsboksar, slukar o.l. Etter at leidningar og kummar m.v. er lagde, kan parselleigaren ikkje utan samtykkje frå kommunen sin tekniske etat føreta endringar i terrenget slik at desse innretningar vert liggjande urimeleg djupt eller får mangelfull dekning. Kummar og slukar skal ikkje overfyllast, og dersom parselleigaren føretekk terrengendringar som fører til heving eller senking av desse lyt han sjølv kosta det.
9. Både kommunen og Televerket har i den grad det er nødvendig rett til å føreta vedlikehald av dei leidningar m.m. som er lagde over parsellen. Dersom ikkje parselleigaren sjølv er skuld i dei skader som er oppstått, plikter den som utfører gravearbeidet å setja terrenget i tilsvarande stand som det var då gravinga tok til.
10. Vedlikehald: Eigaren av parsellen pliktar å ta del i vedlikehald av vegen og leidningar etter dei til ei kvar tid gjeldande reglar for bustadfeltet.
11. Tomteeigaren får rett til å nytta kommunen sin grunn mellom tomtegrensa og vegkant til hage og pliktar å stella og vedlikehalda dette arealet. Planter må ikkje plasserast slik at det oppstår trafikkfare. Kommunen kan påleggja tomteeigaren å beskjera, flytta eller fjerna planter som måtte vera til sjenanse for trafikken. Kommunen er utan ansvar for skader som måtte oppstå innanfor denne stripa ved snøbrøyting, vedlikehald av leidningar o.l.
12. Tomteeigaren er forplikta til å bli medlem av det vassverk som forsyner området.
13. Tomteeigaren pliktar vidare å bli medlem av velforening eller tilsvarande organisasjon som måtte bli oppretta for byggefeltet og som har til føremål å ivareta saker av sams interesse for oppsitjarane, t.d. stell og vedlikehald av fellesareal som måtte bli stilte til disposisjon av kommunen.
14. Særvilkår:

Rosendal, den 25.11.85.


ordfører

Nabolagsprofil

Skeishagen 76 - Nabolaget Rosendal - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Klokkarevika Linje 760, 766	8 min 0.7 km
Stord Lufthavn Sørstokken	2 t 57 min
Bergen Flesland	2 t 57 min

Skoler

Malmanger skule (1-7 kl.) 109 elever, 10 klasser	15 min 1.4 km
Rosendal ungdomsskule (8-10 kl.) 144 elever, 11 klasser	17 min 1.5 km
Kvinnherad vidaregåande skule 450 elever	32 min 28.4 km
Odda vidaregåande skule 320 elever, 21 klasser	49 min 49.6 km

«Kulturtilbudet om sommeren er enestående. Flere gallerier og baroniet!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

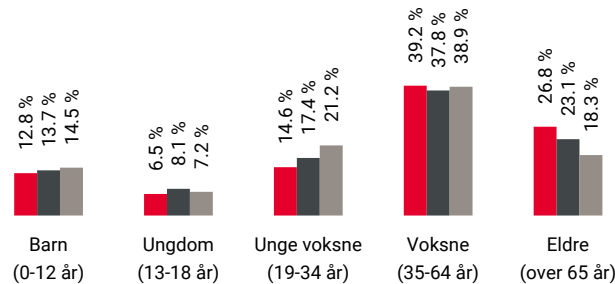
Godt vennskap 84/100



Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rosendal	1 282	715
Kvinnherad kommune	13 017	6 713
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rosendal Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	5 min 2.4 km
Omvikdalen barnehage (1-5 år) 37 barn	8 min 5.5 km
Uskedalen barnehage (1-5 år) 23 barn	14 min 12.8 km

Dagligvare

Bunnpris Seimsfoss Søndagsåpent	21 min 1.7 km
Spar Rosendal Post i butikk	20 min 1.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

	Skeishagen bustadf. - ballbinge Ballspill	4 min 0.4 km
	Rosendal idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	16 min 1.4 km
	Trim X Husnes	30 min

Boligmasse

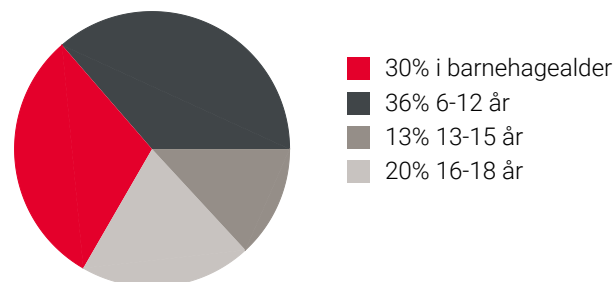


84% enebolig
16% annet

Varer/Tjenester

	Husnes Storsenter	29 min
	Vitusapotek Kvinnherad	29 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

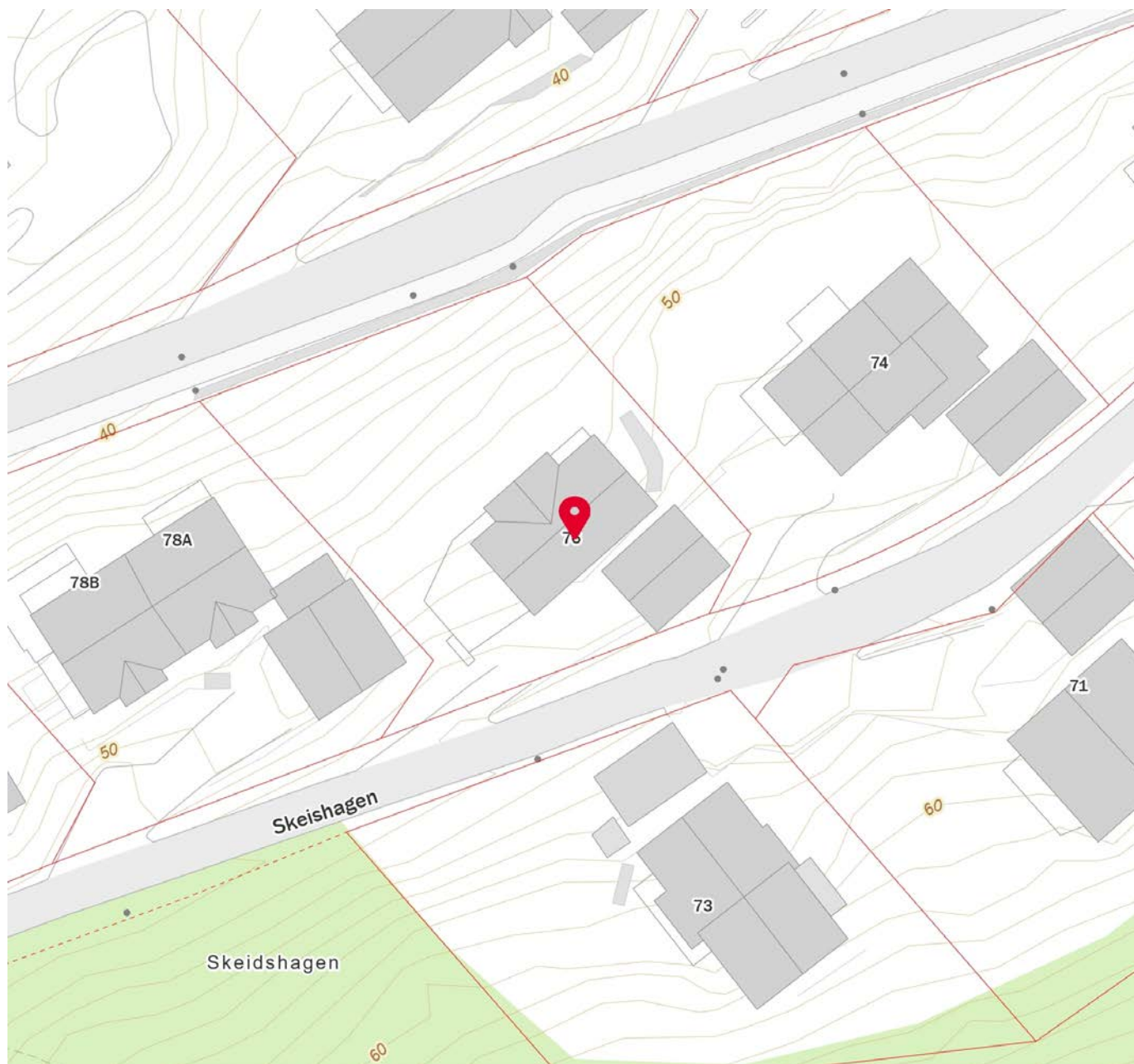
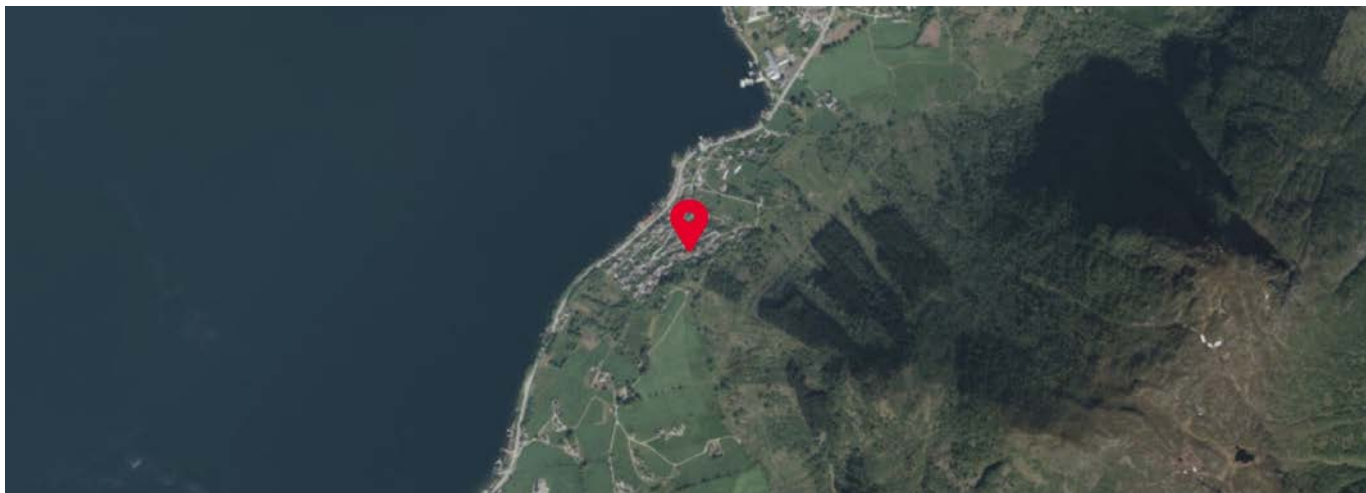


0% 46%

Rosendal
Kvinnherad kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Skeishagen 76
5470 ROSENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rasmus Lindkjend

Telefon: 415 65 911
E-post: rasmus.lindkjend@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre