NORDVIK

Åsavegen 32

4 soverom | 255 kvm | Enebolig



Velkommen til

Åsavegen 32

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
9	Om boligen
22	Nabolagsprofil
24	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
66	Vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.08.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik enebolig med garasje og fantastisk utsikt. Romslig tomt og barnevennlig beliggenhet

Prisantydning	**3 690 000,-**
Omkostninger	**93 340,-**
Totalpris	**3 783 340,-**
BRA-i	**255 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1988**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik Bolig har gleden av å presentere Åsavegen 32 - en romslig enebolig med fantastisk sjøutsikt fra en høyde, og kort vei til dagligvare i et rolig nabolag.

Garasje m/ el-bil lader
Kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk mm
Romslig tomt med mye hage -og parkeringsareal
Fire soverom og to bad
Vaskerom
Varmepumper og vedovn

Boligen har i underetasjen hall med trapp, 2 soverom, bad, tre boder og garasje, BRA-i 106 m². I 1. etasje er hall med trapp, bad, kjøkken, gang, vaskerom, to soverom og stue, BRA-i 109 m². 2. etasje inneholder loftstue (Ikke godkjent for varig opphold grunnet manglende rømningsvei), bod, soverom (Byggemeldt som disp, ikke godkjent for varig opphold grunnet manglende rømningsvei) og uinnredet loftsrom, BRA-i 40 m².

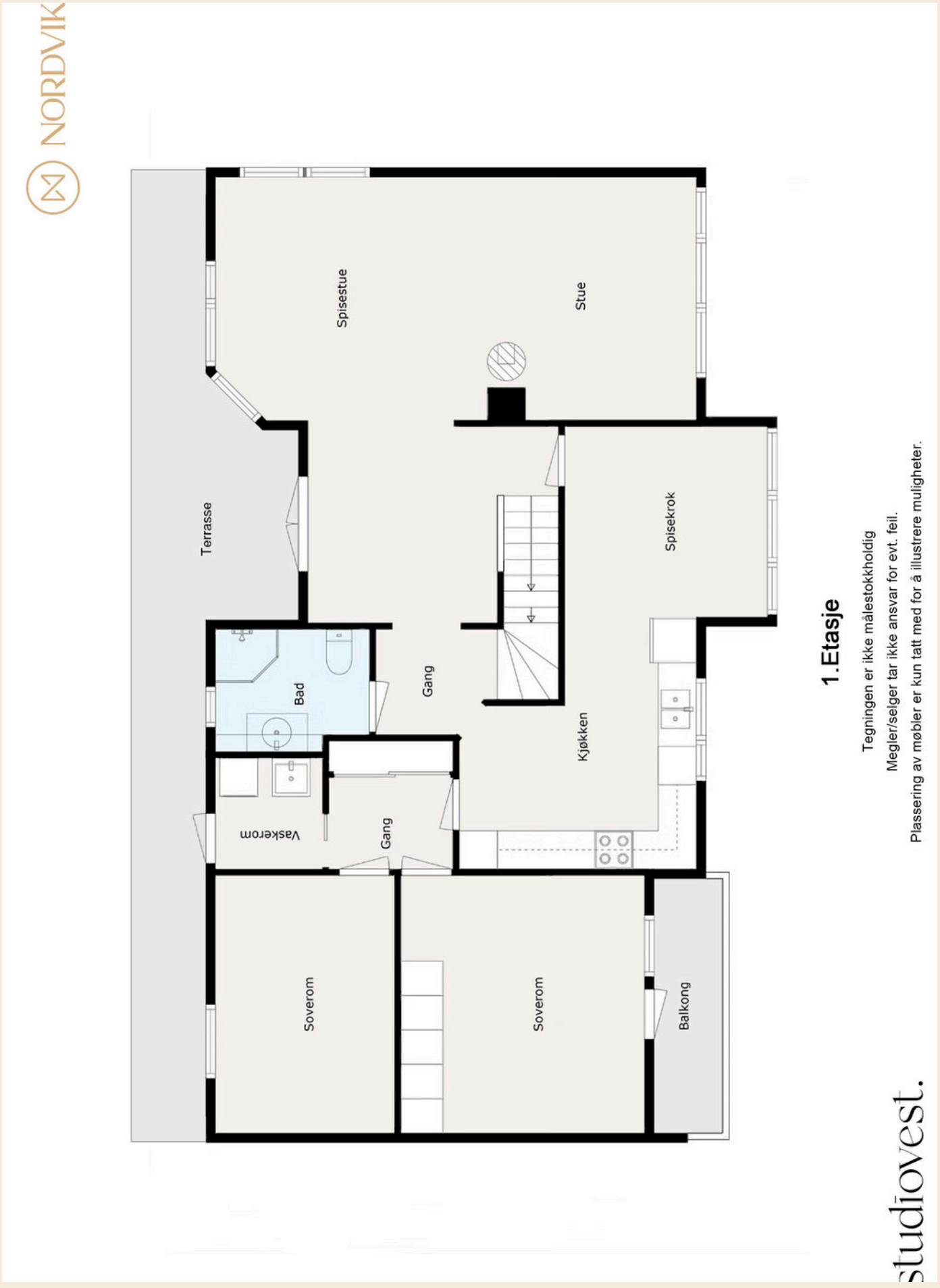
Planløsning

Underetasje
BRA-i: 106 kvm
Total BRA: 106 kvm



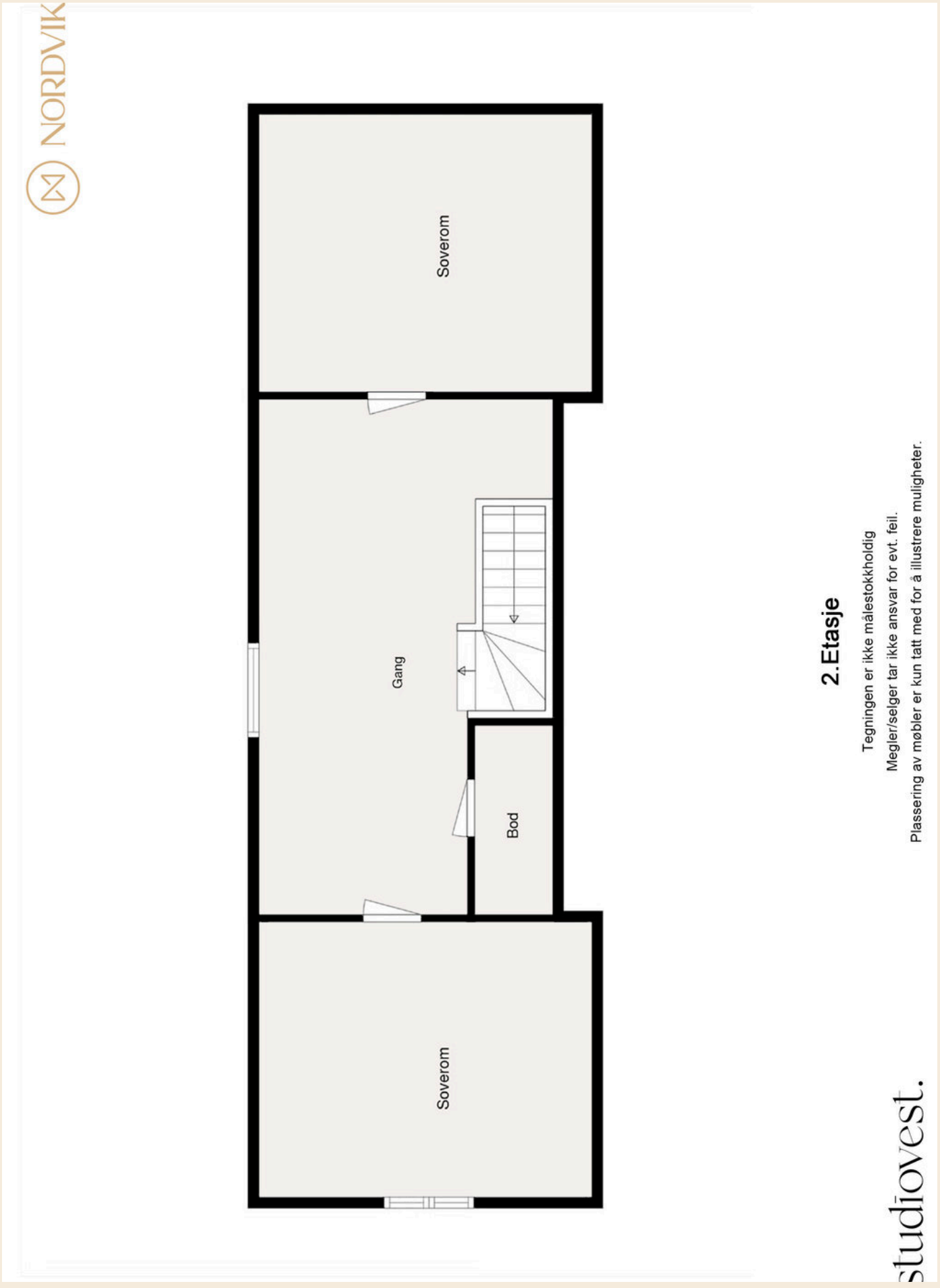
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 109 kvm
Total BRA: 109 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
37-0105/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Åsavegen 32, 5464 DIMMELSVIK
Gnr 112, bnr 171 (ideell andel 1/1) i Kvinnherad kommune

Selgere
Johannes Solheim Øyre
Anette Wagtskjold

Kjøpesum og omkostninger
3 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
92 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
93 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
113 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 783 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 803 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1988

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 255 kvm
Totalt BRA: 255 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 106 kvm. Hall m/trapp, trimrom (soverom), soverom, bad, 3 boder, garasje
Total BRA: 106 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Hall m/trapp, bad, kjøkken, gang, vaskerom, 2 soverom, stue
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 4 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Loftstue (Ikke godkjent for varig opphold grunnet manglende rømningsvei), bod, soverom (Byggemeldt som disp, ikke godkjent for varig opphold grunnet manglende rømningsvei), uinnredet loftsrom
Total BRA: 40 kvm.

Parkering
GARASJE
Eiendommen har garasje integrert i eneboligen med plass til én bil. Det er installert ladeløsning for elbil tilknyttet parkeringen.

OPPKJØRSEL
Videre er det mulighet for parkering i oppkjørselen med plass til flere biler.

Modernisering og påkostninger
Selger har opplyst om følgende moderniseringer og påkostninger:

BAD OG VÅTROM
- Bad i kjeller pusset opp av tidligere eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Ordnet sikringen til utelysene i 2023.
- Montert Plejd i 2023.
- Utbedring av jordfeil i garasjen i 2023.
- H2 elektro utførte tilsynsrapport i 2022.

VANN OG AVLØP
- Montert trykkforsterker på vannet. Arbeidet er utført av Johansen rør.

UTHUS, GARASJE OG ANNEKS
- Garasjen og soverommene over ble bygget på i 1995.

OPPVARMING
- Branntilsyn av vedovn er utført i 2026.

VINDUER OG ISOLASJON
- Ferdigattest er godkjent på loftsvinduet og vinduet på soverommet i loftsetasjen.

UTOMHUS
- Uteplass/parkering er opparbeidet (egeninnsats).
- Mur mellom blomsterbed og plen er oppgradert (egeninnsats).
- Uteområdet er murt for bedre parkering.

Sammendrag selgers egenerklæring
UTFØRT ARBEID

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Selger har opplyst at bad i kjeller ble pusset opp av tidligere eier i 2016. Arbeidet ble utført av ufaglært. Selger har videre opplyst at det ble smurt ny membran. Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan badet er bygget opp.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Selger har opplyst at samsvarserklæring foreligger. H2 Elektro har ordnet sikringen til utelysene, montert Plejd, utbedret jordfeil i garasjen og montert ny kjøkkenventilator 29.12.2023. Det elektriske anlegget ble kontrollert av Eviny i 2022 som standard kontroll.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Selger har opplyst at det er montert trykkforsterker på vannet. Arbeidet ble utført faglært av Johansen Rør.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Selger har opplyst at garasjen og soverommene over ble bygget på i 1995. Tiltaket var søknadspliktig og er opplyst godkjent. Arbeidet ble utført av både faglært og ufaglært.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Selger har svart nei. Opplysningen om branntilsyn på vedovn i 2026 er dermed tatt ut.

FEIL OG MANGLER

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Selger har opplyst at det er dårlige fuger i gulvet på badet i hovedetasjen, ved dusjkabinettet.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Selger har opplyst at det har vært jordfeil i garasjen, og at dette ble utbedret av H2 Elektro.

OFFENTLIGE OG PRIVATE FORHOLD

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Selger har opplyst at arealet er oppgitt i salgsoppgaven fra 2026.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Selger har svart nei. Opplysningen om at ferdigattest på loftsvinduet og vinduet på soverommet i loftsetasjen ble godkjent er tatt ut, da dette ikke er opplyst i den nye egenerklæringen.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Hardingtakst AS v/David Haltvik

Byggemåte
ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Yttertak er tekket med betongtakstein.

Levetid:
Normal levetid for betongtakstein er 30 til 60 år.
Stedvis utskiftinger av stein er normalt fra ca 10 år.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen er utelukkende basert på synlige observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå. Jeg har ikke inspisert konstruksjonen fra en stige eller beveget meg rundt på taket, da dette ville krevd særskilte sikringstiltak. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres under sikre forhold, med klatresele, stillas elr. liknende.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er takrenne og nedløp av plast.

Kommentar:

Ved oppholdsvær er det ikke mulig å kontrollere eventuelle lekkasjer fra takrenner og nedløp, og fallforhold i takrenner er generelt vanskelig å vurdere fra bakkenivå. Videre bortledning av takvann vurderes under punktet «drenering». Det må påregnes jevnlig vedlikehold med rengjøring og kontroll av takrenner og nedløp.

Snøfangere: (HMS)
Snøfangere er ikke et eget kontrollpunkt i forskrift til avhendingsloven, men manglende snøfangere kan medføre risiko for snøras fra tak, med fare for skade på personer, bygningsdeler, kjøretøy og områder ved inngangspartier/ferdselsareal. Ny eier bør være oppmerksom på forholdet og vurdere behov for ettermontering ut fra takform, taktekking, snømengder og bruk av området rundt bygningen. Det bemerkes at montering av snøfangere også kan øke belastningen på takkonstruksjonen, og tiltak bør derfor vurderes helhetlig.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjon i trevirke, delvis innredet/innbygget loft/konstruksjon og kaldtloft.

Kommentar:
Vurderingen av bygningsdelen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringsdagen, og det presiseres at deler av takkonstruksjonen er lukket på begge sider og kun delvis tilgjengelig for undersøkelse, noe som innebærer at skjulte feil og mangler ikke kan utelukkes.

Merk:
Det var begrenset tilgang for kontroll på innside/underside da det ikke er lagt gulv på hele eller deler av kaldtloftet. Dette innebærer at det kan være avvik som ikke ble oppdaget ved befaringen. Ytterligere undersøkelse anbefales.

Merk:
Det er viktig å påpeke at deler av takkonstruksjonen er lukket på begge sider og bare delvis tilgjengelig for undersøkelse. Det kan være skjulte feil og mangler som ikke er oppdaget.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:
Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på noen få tilfeldig valgte områder. Bakenforliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for kontroll, og skjulte feil/avvik kan ikke utelukkes. På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.

Til informasjon:
Tidspunktet for eventuell utskifting av kledning er vanskelig å anslå, da dette vil variere ut fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervaller osv.

Vinduer og ytterdører: Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

Kommentar:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest og visuell kontroll av enkelte vinduer og dører. Punkterte vinduer kan være vanskelig å avdekke på grunn av vær- og lysforhold på befaringstidspunktet. Behov for justering og normalt vedlikehold vurderes normalt ikke som et vesentlige avvik.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Boligen har terrasse/veranda/balkong.

Kommentar:
Undersøkelsene er basert på visuell undersøkelse, samt stikkprøver. For opplysninger om størrelse, se eget felt under areal. - Plattinger og uteområde på bakkenivå verken kontrolleres ikke og vurderes normalt ikke i denne rapporten med mindre det er nevnt under.

Helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverk og fallsikring er kommentert/omtalt uten tilstandsgrad etter føringene i forskrift til avhendingslova. Avvik fra dagens krav og mulige konsekvenser er omtalt, uten tilstandsgrad. Mangelfull sikring kan øke risikoen for fall og personskade, særlig for barn. Utbedringer anbefales generelt for å redusere risikoen for skader.

Følgende forhold ble avdekket:
· Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til rekkverkshøyde (1 meter).

Innvendig:

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipe med ildsted i stue i 1. Etasje

Pipe og ildsted: (HMS)
Pipen over tak vurderes under eget punkt, men øvrige deler av pipen, røykløp og ildsted er ikke tilstandsvurdert, da dette ikke er en del av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven og krever særskilt fagkompetanse. Pipe og ildsted kan derfor ha avvik, feil eller mangler som ikke er omtalt i denne rapporten. Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll av pipe og ildsted av feiervesen eller annen fagkyndig, særlig før bruk, ved eldre installasjoner eller dersom det er usikkerhet knyttet til tilstand. Ved tilsyn fra feiervesenet inngår normalt også kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er rom mot terreng som delvis er innredet med påforede gulv/vegger og delvis uinnredet med synlig grunnmur.

Merk:
Det gjøres oppmerksom på at påforede gulv og vegger er særlig fuktutsatte konstruksjoner som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Eldre boliger har ofte manglende fuktsikring i gulv mot grunn og vegger mot terreng, noe som kan medføre fuktopptak (kapillært oppsug) og øvrige fuktrelaterte problemstillinger, med

påfølgende skader og følgeskader. Det anbefales jevnlig tilsyn for å avdekke eventuell fukt samt mugg- og råteskader.

Hulltaking:
Siden hele bakveggen hadde synlig grunnmur, var det ikke relevant med hulltaking i dette området. Det ble imidlertid registrert avvik i nedre del av grunnmuren, se nærmere kommentarer under.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Merk:
Det skal ikke settes TG (tilstandsgrad) på byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Boligen har tilfylte masser mot kjeller/underetasje. Eventuell drenering og fuktsikring som ligger under bakkenivå, er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll utover visuelle observasjoner og anslått alder.

Kommentar:
Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.)

Levetid:
Dreneringen rundt boligen sørger for at det ikke trenger vann inn i kjeller/underetasje. De drenerende massene rundt boligen blir vanligvis tette av jord og leire etter en tid. Avhengig av forholdene rundt boligen og kvaliteten på selve dreneringen, kan levetiden variere fra 20 til 60 år. Det anbefales jevnlig vedlikehold av blant annet drensrør.

Grunnmur og fundamenter: Boligen har grunnmur med kjeller/underetasje.

Generelt:
Vurderingen er basert på visuelle undersøkelser av tilgjengelige deler på befaringsdagen og skjulte forhold kan ikke utelukkes. Fundamenter er normalt ikke tilgjengelige for kontroll.

Oljetank: Eier/oppdragsgiver/tilstedeværende opplyser at det ikke er oljetank på eiendommen.
TG2
Taktekking
Levetid/funksjonstid:
I henhold til alderskriterier i NS 3600:2025 tilsier alderen (Eldre enn 18 år) at fremtidig funksjon er usikker. På grunn av alderen øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare skader og følgeskader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke gjennomføres i tide. På bakgrunn av dette bør det foretas jevnlig kontroll og eventuelt utskifting av alderssvekkede deler for å redusere risikoen for lekkasjer. Ved omlegging eller utskifting av taktekking bør det også vurderes utskifting av beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

Tidligere lekkasje med fuktmerker:
Det er misfarging/fuktskjolder etter noe som virker som en tidligere lekkasje, siden det ikke er tegn til nåværende lekkasje. Ingen tiltak anses som nødvendig på bakgrunn av dette, men bør observeres over tid, spesielt ved mye nedbør og eventuelt foreta tiltak.

Mosegrodd:
Deler av taktekkingen er mosegrodd. Begroing holder på fukt og kan over tid redusere levetiden på tekkingen og gi grobunn for skader. Det anbefales å fjerne mose med børste eller mosefjerner, samt jevnlig vedlikehold.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Levetid/funksjonstid:
Over halvparten av forventet levetid/funksjonstid er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og tilsier behov for vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover. Det anbefales å skifte takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen.
Eldre eller slitt pipe/luftekanal over tak:
På grunn av alder og erfaringsmessig slitasje kan det oppstå lekkasjer rundt gjennomføringer i taket (pipe og luftehatter). Det anbefales jevnlig å skifte ut bly/beslag, da dette vil redusere risikoen for vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Dersom det ikke er montert heldekkende beslag rundt pipe, anbefales det å montere dette.

Takkonstruksjon/Loft
Tidligere lekkasje med fuktmerker:
Det er observert fuktmerker, etter noe som ser ut til å være fra en tidligere lekkasje. Det er utført fuktsøk i området (resultat), og det er ikke registrert indikasjoner på nåværende lekkasje. Tiltak anses derfor ikke som nødvendig nå, men forholdet bør observeres over tid, særlig ved mye nedbør.

Yttervegger/Veggkonstruksjon
Slitasje med råteskader:
Den utvendige fasaden fremstår med slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av råteskader.

Lufting av kledning:
Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som ofte var vanligere før i tiden, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Forholdet tilsier behov for jevnlig vedlikehold, og ved eventuell utskifting av kledning anbefales det å etablere eller forbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen.

Manglende musebånd:
Ved stikkprøve ble det ikke observert musebånd i nedre kant av konstruksjonen. Manglende musebånd gir økt risiko for inntrengning av mus og andre gnagere, som over tid kan medføre skader i konstruksjoner, isolasjon og

tekniske installasjoner. Foreslått tiltak er montering av musebånd i nedre kant av konstruksjonen. Se også eventuelle vurderinger under eget punkt for skadedyr.

Kledning nær bakkenivå:
Kledningen er avsluttet nært bakkenivå (<30 cm), noe som medfører at den er utsatt for vannsprut og tilsmussing fra terreng. Forholdet gir økt vedlikeholdsbehov sammenlignet med større avstand til bakken.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Slitasje med behov for vedlikehold/utskiftinger:
Det bærer preg av slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold og enkelte utskiftinger. Manglende vedlikehold kan føre til økt fuktopptak og skader over tid. Tiltak bør utføres for å opprettholde levetiden.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Eldre drenering:
Over halvparten av forventet funksjonstid for dreneringen brukt opp. Dette indikerer at det kan oppstå problemer etter hvert siden drenering/fuktsikring har en usikker fremtidig funksjon. Påforede vegger er en risikokonstruksjon som bør kontrolleres jevnlig.

Forhøyet fuktnivå:
Det er observasjoner og/eller fuktmålinger som viser et forhøyet fuktnivå i konstruksjoner i nedre del av grunnmur i bakkant mot terreng. Dette gir økt risiko for fuktskader og følgeskader, og det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktnivået. Det anbefales også jevnlig tilsyn for å følge utviklingen over tid og vurdere nødvendige utskiftinger. Årsaken er ofte sammensatte og ikke entydig avklart, og det bør derfor gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge den eksakte tilstanden, årsakssammenhenger, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Underetasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon:
Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran/tettesjikt, og eventuelt diffusjonstetting for innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone (for eksempel downlights, vann-/avløpsrør, ventilasjonskanaler eller høyttalere). Dette medfører usikkerhet knyttet til om tettesjikt og eventuell diffusjonssperre er korrekt utført, med risiko for lekkasjer, kondens og fuktskader.
Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom det er mulig, hvis ikke må det knyttes økt usikkerhet til utførelsen og TG 2 settes uavhengig av tettesjiktets faktiske tilstand, som vurderes under eget punkt. For eldre våtrom foreligger det normalt ikke dokumentasjon i henhold til dagens krav.

Underetasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Forventet levetid/funksjonstid:
Membran/tettesjikt passerer snart alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon. Dette medfører økt risiko for aldersrelaterte svekkelser i fuktsikringen, med økt risiko for lekkasjer og følgeskader over tid.
Jevnlig kontroll og forsiktig bruk anbefales, og oppgradering/utskifting av tettesjikt må påregnes etter hvert eller når behovet oppstår.
Mangelfull tetting ved rørgjennomføring:
Mangelfull utførelse/tetting ved rørgjennomføring (rørgjennomføring ved vask). Dette anbefales utbedret for å unngå lekkasje og følgeskader.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Eldre innredning med skader (og utidsmessighet):
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har skader samt preg av bruksslitasje. Innredningen mangler også enkelte funksjoner og løsninger som forventes etter dagens standard. På bakgrunn av dette bør vedlikehold eller utskifting vurderes av ny eier.

1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Kjøkkenventilator – redusert funksjon/effekt:
Eldre ventilator med redusert funksjon/effekt. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør derfor påregnes etter hvert.

Innvendige vann og avløpsrør
Passert funksjonstid:
Over halvparten av forventet funksjonstid for røropplegget er passert. På bakgrunn av alder må det påregnes økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og andre aldersrelaterte problemer. Deler av anlegget er skjult, og den faktiske tilstanden er derfor ukjent. Det anbefales jevnlig tilsyn og overvåking, slik at nødvendige reparasjoner eller utskiftninger kan utføres ved behov eller i forbindelse med fremtidige oppgraderinger.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
Passert funksjonstid (varmepumpe):
Over halvparten av forventet funksjonstid er passert (usikker fremtidig funksjon for varmepumpe inntreffer ved 15 år), og på grunn av alder er det økt sannsynlighet for feil som kan medføre behov for reparasjon og/eller utskifting i perioden fremover.

Rust på utedel:
Det er observert rust på utedelen til varmepumpen. Overflaten bør rengjøres og behandles med rustbeskyttende middel, eventuelt overmales for å hindre videre utvikling. Dette kan over tid redusere funksjonstiden og medføre behov for utskifting.
Støy/ulyder fra utedel:
Det er støy og ulyder fra utvendig del, noe som kan indikere feil eller avvik på anlegget. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser eller service på anlegget, og vurdere eventuelle tiltak basert på dette.

Varmtvannsbereder/tank
Bereder på stikkontakt (krav om fast tilkobling):
Varmtvannsberederen er koblet til en vanlig stikkontakt. Fra 2014 kom det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1,5 kW skal ha fast tilkobling, jf. NEK

400:823.55. Det anbefales å regelmessig kontrollere for varmgang i støpselet inntil fast tilkobling er etablert.

Fuktsikring og drenering
Funksjonstid/alder og symptom:
Det er registrert forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng, og over halvparten av forventet funksjonstid for drenering er passert, som kan være en indikasjon på at drenering/fuktsikring har begrenset effekt. Forhøyet fukt kan over tid gi fuktskader, misfarging, sopp- og råteskader og dårlig inneklima, særlig dersom det er påforede konstruksjoner mot terreng. Det anbefales nærmere undersøkelse av årsak (drenering, fuktsikring, terrengfall, overvann osv) og utbedring av fuktkilden, og inntil årsaken er avklart bør tilstanden overvåkes jevnlig.

Terreng – ikke fall fra grunnmur:
Terrenget har ikke tilfredsstillende fall ut fra boligen. Overflatevann ledes derfor ikke tilstrekkelig bort, noe som gir økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner mot terreng, samt risiko for vannansamling. Det anbefales å etablere fall på minimum 2 cm per meter de første 3 meterne ut fra boligen, alternativt iverksette andre tiltak for effektiv bortledning av overflatevann.

TG3
Vinduer og ytterdører
Slitasje med behov for vedlikehold og utskiftinger:
På grunn av værpåkjenning og slitasje er det behov for vedlikehold. Manglende vedlikehold kan føre til at materialene trekker fukt og blir skadet, med risiko for råte over tid. Det bør også etter hvert påregnes utskifting av eldre vinduer og dører basert på alder og tilstand.

Eldre glassruter - risiko for punktering:
Eldre glassruter har økt risiko for punktering, som medfører redusert isolerende effekt og behov for utskifting av berørte ruter ved punktering.

Fuktmerker/svertesopp på karmer/foringer:
Det er registrert fuktmerker/svertesopp på innside av enkelte karmer og foringer. Forholdet vurderes å kunne være relatert til forhøyet luftfuktighet og/eller utilstrekkelig ventilasjon. Dette kan medføre videre utvikling og redusert levetid på materialene. På bakgrunn av dette anbefales det å forbedre forholdene/ventilasjonen.

Fukt- og råteskader: (TG3)
Det er fukt- og råteskader, spesielt på terrassedøren fra stue i 1. Etasje. Men det er også påbegynte råteskader på flere av vinduene som medfører behov for utskifting. Det bør også etter hvert påregnes ytterligere utskifting av eldre vinduer og dører basert på alder og tilstand.

Underetasje - Bad - Overflater gulv
TG 3 (vann ledes ut/ikke til sluk):
Gulvet er tilnærmet flatt med motfall fra toalettet mot døren, slik at vann ledes mot døråpningen og ikke kontrollert til sluk. (Det mangler tilfredsstillende oppkant/terskel ved døren også.) Ved vannsøl eller lekkasje kan vann renne ut av rommet, med risiko for følgeskader. Rommet bør brukes med forsiktighet inntil fallforholdene er utbedret. Utbedring av fallforhold medfører normalt omfattende arbeider og oppgradering av store deler av rommet for å sikre tilfredsstillende overgang og tettesjikt mellom gulv og vegger.

1. Etasje - Bad - Generell
Eldre våtrom – økt risiko: (TG3)
Rommet fremstår som et eldre våtrom. Basert på alder på membran/tettesjikt, slukløsning og en samlet helhetsvurdering av rommets tilstand og alder må det påregnes økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Oppgradering av rommet må derfor sannsynligvis påregnes innen rimelig tid. Erfaring viser også at oppgradering av eldre våtrom ofte avdekker ytterligere forhold som vil kreve tiltak og utbedringer.

Ny eier må vurdere om og når rommet skal oppgraderes, men dersom rommet skal tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes betydelige kostnader. Ved en eventuell oppgradering anbefales det også å skifte sluk, vann- og avløpsledninger.

1. Etasje - Vaskerom - Generell
Eldre våtrom – økt risiko: (TG3)
Rommet fremstår som et eldre våtrom. Basert på alder på membran/tettesjikt, slukløsning og en samlet helhetsvurdering av rommets tilstand og alder må det påregnes økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Oppgradering av rommet må derfor sannsynligvis påregnes innen rimelig tid. Erfaring viser også at oppgradering av eldre våtrom ofte avdekker ytterligere forhold som vil kreve tiltak og utbedringer.

Ny eier må vurdere om og når rommet skal oppgraderes, men dersom rommet skal tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes betydelige kostnader. Ved en eventuell oppgradering anbefales det også å skifte sluk, vann- og avløpsledninger.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Oppvaskmaskin | Følger ikke med boligen: Kjøleskap, vaskemaskin
Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget?: Gardiner

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Luft-til-luft varmepumpe
- Pipe med ildsted
- Gulvvarme med varmekabler. Iht tilstandsrapport og tidligere prospekt er det varmekabler på vaskerom, begge bad og i gulv med sittesone på kjøkken. I 1.etasje er det varmekabler i gang, i hall og i soverom som er innredet som treningsrom.
- Ellers elektrisk oppvarming etter behov.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 205 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 15 038,-pr. 2026

De kommunale avgiftene for inneværende år utgjør totalt 15 038 kr. Dette inkluderer gebyrer for vann, avløp, feiing og tilsyn.

Vanngebyret er beregnet basert på oppgitt forbruk, da eiendommen ikke har vannmåler.

Renovasjonsgebyret leveres av en ekstern leverandør (SIM) og er ikke inkludert i de kommunale avgiftene. Ved normal tømming utgjør renovasjonsgebyret 3 938 kr per år.

De samlede kommunale avgiftene utgjør 15 038 kr per år. Med renovasjonsgebyr fra SIM på 3 938 kr blir de totale årlige kostnadene 18 976 kr.

Velavgift
Kr 500,- pr. år

Andre utgifter
Bygningsforsikring - Årlig kostnad/premie: 14 148 kr | TV og bredbånd - Månedlig kostnad: 699 kr | Andre faste kostnader: 500kr i velforening i året

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 690 838,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 763 350,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Frende
Polisenr: 1342256

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 060 kvm (Eiertomt)

EIERFORM OG TOMTETYPE
Boligen ligger på eiet tomt.

AREAL OG OPPRETTELSESGRUNNLAG
Det foreligger ingen dokumentasjon på tomtens opprettelsesgrunnlag. Arealet er beregnet fra matrikkelkartet til 1060 m². Megler har undersøkt muligheten for å fremskaffe det underliggende dokumentet, uten å lykkes. Det fremgår av grunnboken at eiendommen er utskilt fra gnr. 112, bnr. 132. Opplysningen om utskilling er tinglyst, men det fremgår ikke dato for

tinglysingen i tilgjengelig grunnboksinformasjon. Det foreligger derfor ikke tilgjengelig dokumentasjon for megler som nærmere beskriver selve utskillingen.

Ved en senere nøyaktig oppmåling kan det forekomme avvik i grenser og oppgitt tomteareal.

GRENSER
I matrikkelen er grensenes nøyaktighet registrert som middels-høy nøyaktighet.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
NÆROMRÅDET
Eiendommen ligger på en høyde i Dimmelsvik og har en nydelig sjøutsikt. Nabolaget beskrives som et rolig område med gode naboer og egen velforening.

SKOLE, BARNEHAGE OG SERVICE
Omvikdalen skule for 1.-7. trinn ligger 22 minutters gange unna eiendommen. Rosendal ungdomsskule for 8.-10. trinn ligger 7 minutters kjøring. Omvikdalen barnehage for 1-5 år ligger 21 minutters gange unna eiendommen. Dagligvarehandel på Bunnpris Seimsfoss nås på 4 minutter med bil. Det er praktisk nærhet til butikker i Rosendal sentrum og kjøpesenter på Husnes.

ADKOMST OG TRANSPORT
Nærmeste bussholdeplass, Åsvegen kryss, ligger 7 minutter unna med busslinje 760.

FRILUFT OG FRITID
Det er umiddelbar tilgang til flotte turområder, med turen til Åsalio som starter direkte fra tomten. Lokale sportsfasiliteter inkluderer Seimshagen ballbane, som ligger 5 minutter unna med bil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 29.01.1988. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1.Det må monteres rekkverk på veranda/garasjedekke og holde dør fra vaskerommet avlåst.
2.Det må pusses tett dør fra garasje til bod (gasstett konstruksjon)
3.Det må monteres søylefundament/søylesko for tresøyle v/hovedinngang.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger godkjente byggetegninger for eneboligen, datert 10.02.1987 og godkjente byggetegninger for tilbygg med to soverom datert 18.04.1995. På disse tegningene er ikke innredning av loftsetasje godkjent.

Det foreligger søknad om bruksendring av deler av loftet fra tilleggsdel til hoveddel. Søknaden omfatter to rom på loftet - loftstue og disponibelt rom. Kvinnherad kommune ga tillatelse til bruksendringen den 14.11.2023, og det ble utstedt ferdigattest for tiltaket den 04.04.2024.

Det gjøres oppmerksom på at takstmannen i tilstandsrapporten har opplyst at kravene til rømning ikke er ivaretatt for de to rommene på loftet. Kjøper må derfor være oppmerksom på at selv om bruksendringen er godkjent og det foreligger ferdigattest, er det påpekt avvik knyttet til rømningsforholdene for disse rommene, og de oppfyller derfor ikke kravene til rom for varig opphold.

Ferdigattesten er gitt på grunnlag av innsendt informasjon og er kommunens avslutning av byggesaken. Kommunen presiserer at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet.» Kjøper overtar risikoen for de nevnte forholdene, herunder risikoen for fremtidig bruk, eventuelle kostnader til utbedring og pålegg fra det offentlige.

Det foreligger godkjente byggemelding og byggetegninger for utvendig vedbod, datert 19.01.2012. Det ble utstedt ferdigattest for vedboden 23.04.2012.

Vei, vann og avløp
VEI
Boligen har adkomst via offentlig vei.

VANN
Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ansvar for drift og vedlikehold av ledningsnettet etter offentlig tilkoblingspunkt tilligger eier.

AVLØP
Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private avløpsledninger. Ansvar for drift og vedlikehold av ledningsnettet etter offentlig tilkoblingspunkt tilligger eier.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplan:

PlanID: 19770003
Navn: Fitjaåsen - Omvikedalen
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 03.03.1977

Delarealer:
Delareal: 12m²
Formål Høyspenningsanlegg

Delareal: 1 060m²
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn: Åsen

Reguleringsforesegner og reguleringsplankart er vedlagt i salgsoppgave.

Kommuneplan:
PlanID: 20140002
Navn: Arealdel til kommuneplan for Kvinnherad 2016 - 2026
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 22.03.2018.

Kommuneplan kan oversendes etter forespørsel til megler.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4617/112/171:
23.12.1982 - Dokumentnr: 12193 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4617 Gnr:112 Bnr:171
Diverse rettar/plikter etter skyldskifte/skøyte/kjøpekontrakt/festekontrakt/erklæring.
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse bestemmelser og plikter fra eiendommens opprinnelse. Dokumentet er vedlagt i salgsoppgave.

08.07.2026 - Dokumentnr: 783778 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

Denne urådighetserklæringen innebærer at eiendommen ikke kan overdras, pantsettes eller disponeres over juridisk uten skriftlig samtykke fra rettighetshaver. Dette er en heftelse som begrenser eiers rådighet over eiendommen frem til samtykke foreligger eller urådigheten slettes.

Dokumentnr: 902541 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4617 Gnr:112 Bnr:132

Megler har undersøkt muligheten for å fremskaffe det underliggende dokumentet, uten å lykkes. Det fremgår av grunnboken at eiendommen er utskilt fra gnr. 112, bnr. 132. Opplysningen om utskilling er tinglyst, men det fremgår ikke dato for tinglysingen i tilgjengelig grunnboksinformasjon. Det foreligger derfor ikke tilgjengelig dokumentasjon for megler som nærmere beskriver selve utskillingen.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1926305 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1224 Gnr:112 Bnr:171

Eiendommen har tidligere hatt annet kommunenummer. Dette har ingen betydning for eiendommens rettigheter eller heftelser.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med Gnr:112 Bnr:132 i Kvinnherad kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er følgende heftelser tinglyst:

Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,35% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 815,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 125 015,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 26. august 2026

Ansvarlig megler
Torstein Mæland, Eiendomsmegler, Tlf. 97161617

Meglerforetaket
Nordvik Hardanger
Grova 10
5600 NORHEIMSUND
Juridisk navn: Hardanger Eigedomsmekling AS
Org. nr.: 927380307

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Åsavegen 32

Skoler

Omvikdalen skule (1-7 kl.) 85 elever, 8 klasser	**22 min** 2 km
Rosendal ungdomsskule (8-10 kl... 145 elever, 12 klasser	**7 min** 5.3 km
Kvinnherad vidaregåande skule 450 elever	**28 min** 24.5 km
Odda vidaregåande skule 320 elever, 21 klasser	**52 min** 53.1 km

Sport

Omvikdalen oppvekstsenter	**22 min**
Seimshagen, ballbane	**5 min**
Trim X Husnes	**25 min**

Offentlig transport

Åsvegen kryss Linje 760	**7 min** 0.6 km
Stord Lufthamn Sørstokken	**2 t 52 min**
Bergen Flesland	**3 t 1 min**

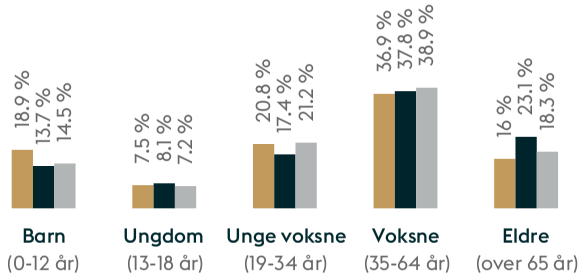
Barnehager

Omvikdalen barnehage (1-5 år) 36 barn	**21 min** 1.9 km
Rosendal Fus barnehage (1-5 år... 81 barn	**9 min** 6 km
Uskedalen barnehage (1-5 år) 26 barn	**10 min** 8.9 km

Dagligvare

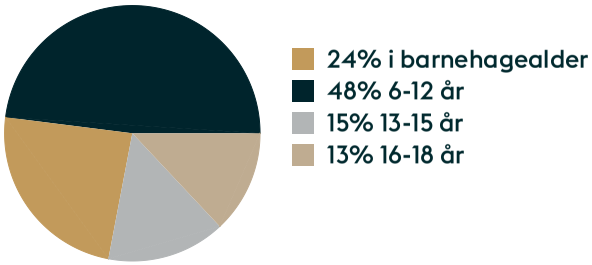
Bunnpris Seimsfoss	**4 min**
Spar Rosendal	**7 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Dimmelsvik	481	219
Kommune: Kvinnherad	13 017	6 713
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



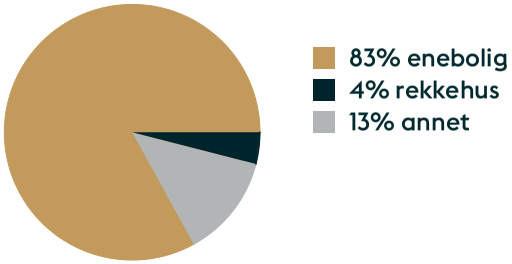
Ladepunkt for el-bil

Bunnpris Seimsfoss	4 min
Spar Rosendal	7 min

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligmasse





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Åsavegen 32 , 5464 DIMMELSVIK
KVINNHERAD kommune
gnr. 112, bnr. 171

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 255 m²



Befaringsdato: 05.08.2026 **Rapportdato:** 07.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14106-1786 **Eiendomsverdi ref nr:** FG5662

Autorisert foretak: Hardingtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** David Haltvik

HARDINGTAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Hardingtakst AS

Hardingtakst vart etablert i 2004 og har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden.

Våre takstmenn har bakgrunn som tømrarmesterar med utdanning frå Teknisk fagskule og Norges Eiendomsakademi (NEAK), og har lang erfaring frå både taksering, byggelånskontroll og oppfølging av byggeprosjekt.

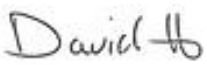
Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann. Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar.

Me leverar:
- Tilstandsrapportar, verditakstar og verdivurderingar
- Tomtetakstar og byggelånsoppfølging
- Energi- og byggteknisk rådgjeving samt uavhengig kontroll
- Bistand ved overtakingar, reklamasjonar og skadesaker

Ta kontakt med rapportansvarleg, eller sjå www.hardingtakst.no for meir informasjon.



Rapportansvarlig



David Haltvik

david@hardingtakst.no

970 35 050

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

BELIGGENHET:
Eiendommen ligger fint til på en høyde i Dimmelsvik, med nydelig utsikt over sjøen. Fra boligfeltet er det gangavstand til skole og barnehage i Omvikedalen, og like nedenfor ligger Vikjo med felles friområde og tilrettelagt badeplass.

Dimmelsvik er et mindre tettsted i Kvinnherad kommune, beliggende ved Hardangerfjorden med kort vei til Rosendal. Området består hovedsakelig av helårsboliger, med innslag av fritidsboliger, gårdsbruk og noe næringsvirksomhet. Fra sentrum av Dimmelsvik tar det om lag 6 minutter med bil til Rosendal, ca. 10 minutter til Uskedalen, ca. 25 minutter til Husnes sentrum og rundt 2 timer til Bergen.

Nærmiljøet byr på gode friluftsmuligheter med fjord, turterreng og badeplass ved Vikjo. Det er også kort vei til Baroniet Rosendal, Steinparken, Folgefonnsenteret, idrettsanlegg og Fjellhaugen skisenter med alpinanlegg, lysløype og preparerte turløyper.

TOMT:
Tomten har et terreng som er delvis flatt og delvis skrånende. Tunet er opparbeidet med grus og asfalt, og det er plass til flere biler på egen tomt. I tillegg er det parkeringsplass i garasje. Ellers er tomten opparbeidet med forstøtningsmur, platting/terrasse, beplantning, og hage med plen.

BEBYGGELSE:
Eiendommen er bebygget med en enebolig og et uthus.

BESKRIVELSE AV BOLIGEN:
Boligen er fordelt over tre plan, med garasje i tilknytning til boligen, oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med betongtakstein, med tilhørende beslag. Det er også terrasse/veranda i tilknytning til boligen. Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en delvis oppgradert/fornyet med en varierende standard.

OPPVARMING:
Oppvarming i boligen består av elektrisk oppvarming, gulvvarme med varmekabler, luft-til-luft varmepumpe, og pipe med ildsted. Se også energiattesten.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Sanitærinstallasjon med vannledninger av kobber og avløpsrør av plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ventilering består av mekanisk avtrekkssystem og naturlig ventilasjon. Det er montert el-bil lader i garasjen.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:
- 1994 Bad og vaskerom i 1. Etasje
- 1995 Tilbygg over garasje
- 2007 Varmepumpe montert
- 2010 Skyvedørsgarderobe i 1. etasje
- 2012 Uthus oppført
- 2014 Soverom innredet på loft
- 2015 Planert for parkeringsplass
- 2015 Ny motor sentralstøvsuger
- 2016 Bad i kjeller pusset opp
- 2018 Ny varmtvannstank
- 2019 Malt kjøkken, nytt laminatgulv
- 2019 Kitchenboard over kjøkkenbenk
- 2019 Nye himlingsplater i treningsrom
- 2019 Service på varmepumpe
- ca. 2019 Malt innvendige dører
- 2020 Skiftet deler av vindskier
- 2020 Malte vegger i underetasje
- 2020 Garderobeskap i kjellersoverom
- 2021 Nytt laminatgulv i stue
- 2021 Malt tapet og panel i stue
- 2021 Malt begge innvendige trapper
- ca. 2021 Ny vedovn i stue
- 2022 Takplater og spotter i stue
- 2022 Dusjkabinett på bad i 1. etasje
- 2022 Ny termostat bad i 1. etasje
- ca. 2022 Elbillader og ny kurs
- 2022 Elkontroll med utbedring av avvik
- 2018-2022 Skiftet brytere og stikk
- 2023 Beiset terrassebord
- 2023 Røykvarslere og slokkeapparat
- 2023 Utbedret jordfeil i garasje
- 2026 Terrasse malt
- Kjøkkenvifte og blandebatteri
- Nytt gulv på soverom i 1. etasje
- Arbeid på takrenner på bod
- Montert trykkforsterker på vann
- Opparbeidet uteplass og parkering
- Ny mur mot blomsterbed

Opplysningene over er i hovedsak innhentet fra eier/oppdragsgiver, tidligere eier og/eller salgsoppgave og takst for eiendommen. Opplysningene er ikke verifisert av undertegnede, og det tas forbehold om feil og mangler. Årstall kan være omtrentlige, og listen er ikke nødvendigvis uttømmende.

HØYDEPUNKTER:
- Flott beliggenhet og utsikt i etablert område
- Enebolig fra 1988 på 255 m² BRA
- Romslig familiebolig med god planløsning
- 4 (5) soverom og loftstue
- Bad i underetasje fra 2016
- Gulvarme, varmepumpe og peis
- Integrert garasje med elbil lader og gode parkeringsforhold
- Eiet, opparbeidet tomt 1060 m² med hage og uthus
- Godt vedlikeholdt, men med oppgraderingsbehov

Beskrivelse av eiendommen

NØKKELPUNKT:
Enebolig, oppført 1988
Tilbygg i 1995
Fordelt over 3 plan (underetasje, 1. etasje, loft)
5 soverom (1 på loft trolig ikke godkjent)
BRA-i: 255 m²
Uthus, ca. 10 m², oppført 2012
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1060 m²

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

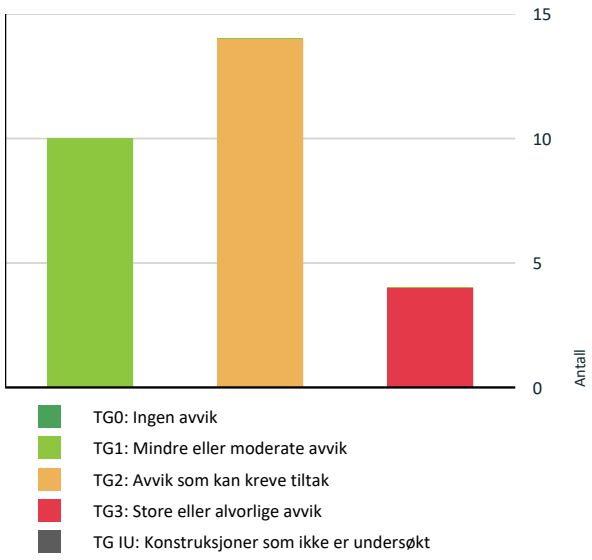
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er avvik mellom planløsningen på de byggemeldte tegningene og dagens bruk. Dette gjelder soverom som nå benyttes som et treningsrom. På de fremlagte tegningene er det heller ikke inntegnet loftsetasjen.

Viser til tegninger for ytterligere opplysninger. For mer informasjon vises det til Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) sine nettsider om bruksendring. Se også vurderingene under åpenbare ulovligheter.

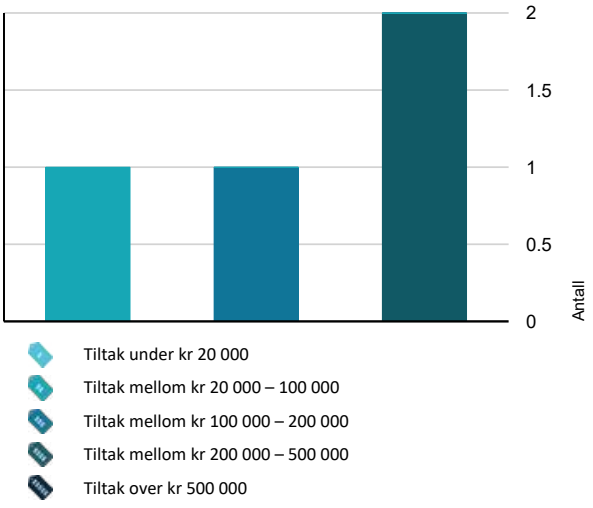
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

Grunnlag og ansvar for opplysningene:
Opplysninger om årstall, utskiftinger, moderniseringer og øvrige forhold ved eiendommen er basert på informasjon gitt av eier/oppdragsgiver eller andre tilstedeværende, samt opplysninger fra eventuelle tidligere salgsoppgaver og øvrig tilgjengelig salgsdokumentasjon, med mindre annet fremgår av rapporten. Eier/oppdragsgiver skal gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding ved eventuelle feil eller faktafeil før rapporten tas i bruk. Det forutsettes at opplysningene er korrekte og fullstendige. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler som skyldes uriktige eller ufullstendige opplysninger fra eier/oppdragsgiver eller andre kilder som er lagt til grunn.

Tilrettelegging og begrensninger på befaring:
Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for befaringen og sørge for nødvendig tilgang til alle relevante rom og bygningsdeler. Jeg har ikke flyttet møbler, tepper, hvitevarer, dusjkabinett, lagrede gjenstander eller annet inventar som kan medføre risiko for skader. Forhold som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon, kan derfor ha avvik som ikke er avdekket.

Visuell befaring og kjøpers undersøkelseplikt:
Rapporten er i hovedsak basert på visuell befaring. Skjulte konstruksjoner og feil som ikke var synlige eller tilgjengelige på befaringstidspunktet kan ikke utelukkes. Rapporten beskriver boligens tilstand slik den fremstod på befaringstidspunktet. Endringer som inntreffer etter dette tidspunktet faller utenfor rapportens omfang og ansvar. Rapporten er et hjelpemiddel for partene, men erstatter ikke kjøpers egen undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Forhold som fremgår av rapporten anses som kjent for kjøper.

Mulighet for ytterligere undersøkelser:
Der det i rapporten er anbefalt ytterligere undersøkelser, kan kjøper vurdere å ta forbehold i bud. Jeg kan etter avtale bistå med utvidet undersøkelser utover undersøkelsesnivået i denne rapporten som særskilt tilleggstjeneste. Dette gjelder også f.eks tilstandsvurdering av eventuelle tilleggsbygg.

Utbedringskostnader:
I henhold til forskrift til avhendingsloven gis anslag for utbedringskostnader kun for forhold vurdert til TG3.

Møblert:
Ved befaringen var boligen møblert og innredet med blant annet innbo, lagrede gjenstander og annet inventar som begrenset adkomst og mulighet til å kontrollere deler av boligen, særlig bak og under møbler, skap, hvitevarer og øvrig fast eller løst inventar. Dette øker risikoen for skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og ytterdører	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vann og avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertak er tekket med betongtakstein.

Levetid:
Normal levetid for betongtakstein er 30 til 60 år.
Stedvis utskiftinger av stein er normalt fra ca 10 år.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen er utelukkende basert på synlige observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå. Jeg har ikke inspisert konstruksjonen fra en stige eller beveget meg rundt på taket, da dette ville krevd særskilte sikringstiltak. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres under sikre forhold, med klatresele, stillas elr. liknende.

Vurdering av avvik:
• Levetid/funksjonstid:
I henhold til alderskriterier i NS 3600:2025 tilsier alderen (Eldre enn 18 år) at fremtidig funksjon er usikker. På grunn av alderen øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare skader og følgeskader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke gjennomføres i tide. På bakgrunn av dette bør det foretas jevnlig kontroll og eventuelt utskifting av aldersvekkede deler for å redusere risikoen for lekkasjer. Ved omlegging eller utskifting av taktekking bør det også vurderes utskifting av beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

Tidligere lekkasje med fuktmerker:
Det er misfarging/fuktskjolder etter noe som virker som en tidligere lekkasje, siden det ikke er tegn til nåværende lekkasje. Ingen tiltak anses som nødvendig på bakgrunn av dette, men bør observeres over tid, spesielt ved mye nedbør og eventuelt foreta tiltak.

Mosegrodd:
Deler av taktekkingen er mosegrodd. Begroing holder på fukt og kan over tid redusere levetiden på tekkingen og gi grobunn for skader. Det anbefales å fjerne mose med børste eller mosefjerner, samt jevnlig vedlikehold.



Oversiktsbilde som viser deler av taktekkingen.



Bilde viser pipe over tak med slitasje.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Det er takrenne og nedløp av plast.

Kommentar:
Ved oppholdsvær er det ikke mulig å kontrollere eventuelle lekkasjer fra takrenner og nedløp, og fallforhold i takrenner er generelt vanskelig å vurdere fra bakkenivå. Videre bortledning av takvann vurderes under punktet «drenering». Det må påregnes jevnlig vedlikehold med rengjøring og kontroll av takrenner og nedløp.

Snøfangere: (HMS)
Snøfangere er ikke et eget kontrollpunkt i forskrift til avhendingsloven, men manglende snøfangere kan medføre risiko for snøras fra tak, med fare for skade på personer, bygningsdeler, kjøretøy og områder ved inngangspartier/ferdselsareal. Ny eier bør være oppmerksom på forholdet og vurdere behov for ettermontering ut fra takform, taktekking, snømengder og bruk av området rundt bygningen. Det bemerkes at montering av snøfangere også kan øke belastningen på takkonstruksjonen, og tiltak bør derfor vurderes helhetlig.

Vurdering av avvik:
• Levetid/funksjonstid:
Over halvparten av forventet levetid/funksjonstid er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og tilsier behov for vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover. Det anbefales å skifte takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen. Eldre eller slitt pipe/luftekanal over tak:
På grunn av alder og erfaringsmessig slitasje kan det oppstå lekkasjer rundt gjennomføringer i taket (pipe og luftehatter). Det anbefales jevnlig å skifte ut bly/beslag, da dette vil redusere risikoen for vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Dersom det ikke er montert heldekkende beslag rundt pipe, anbefales det å montere dette.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i trevirke, delvis innredet/innbygget loft/konstruksjon og kaldtloft.

Kommentar:
Vurderingen av bygningsdelen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringsdagen, og det presiseres at deler av takkonstruksjonen er lukket på begge sider og kun delvis tilgjengelig for undersøkelse, noe som innebærer at skjulte feil og mangler ikke kan utelukkes.

Merk:
Det var begrenset tilgang for kontroll på innside/underside da det ikke er lagt gulv på hele eller deler av kaldtloftet. Dette innebærer at det kan være avvik som ikke ble oppdaget ved befaringen. Ytterligere undersøkelse anbefales.

Merk:
Det er viktig å påpeke at deler av takkonstruksjonen er lukket på begge sider og bare delvis tilgjengelig for undersøkelse. Det kan være skjulte feil og mangler som ikke er oppdaget.

Vurdering av avvik:
• Tidligere lekkasje med fuktmerker:
Det er observert fuktmerker, etter noe som ser ut til å være fra en tidligere lekkasje. Det er utført fuktsøk i området (resultat), og det er ikke registrert indikasjoner på nåværende lekkasje. Tiltak anses derfor ikke som nødvendig nå, men forholdet bør observeres over tid, særlig ved mye nedbør.



Bilde viser fuktmerker ved pipe.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:
Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på noen få tilfeldig valgte områder. Bakenforliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for kontroll, og skjulte feil/avvik kan ikke utelukkes. På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.

Til informasjon:
Tidspunktet for eventuell utskifting av kledning er vanskelig å anslå, da dette vil variere ut fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervaller osv.

Vurdering av avvik:
• Slitasje med råteskader:
Den utvendige fasaden fremstår med slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av råteskader.

Lufting av kledning:
Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som ofte var vanligere før i tiden, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Forholdet tilsier behov for jevnlig vedlikehold, og ved eventuell utskifting av kledning anbefales det å etablere eller forbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen.

Manglende musebånd:
Ved stikkprøve ble det ikke observert musebånd i nedre kant av konstruksjonen. Manglende musebånd gir økt risiko for inntrengning av mus og andre gnagere, som over tid kan medføre skader i konstruksjoner, isolasjon og tekniske installasjoner. Foreslått tiltak er montering av musebånd i nedre kant av konstruksjonen. Se også eventuelle vurderinger under eget punkt for skadedyr.

Kledning nær bakkenivå:
Kledningen er avsluttet nært bakkenivå (<30 cm), noe som medfører at den er utsatt for vannsprut og tilsmussing fra terreng. Forholdet gir økt vedlikeholdsbehov sammenlignet med større avstand til bakken.

TG 3 Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

Kommentar:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest og visuell kontroll av enkelte vinduer og dører. Punkterte vinduer kan være vanskelig å avdekke på grunn av vær- og lysforhold på befaringstidspunktet. Behov for justering og normalt vedlikehold vurderes normalt ikke som et vesentlige avvik.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Slitasje med behov for vedlikehold og utskiftinger:
På grunn av værpåkjenning og slitasje er det behov for vedlikehold. Manglende vedlikehold kan føre til at materialene trekker fukt og blir skadet, med risiko for råte over tid. Det bør også etter hvert påregnes utskifting av eldre vinduer og dører basert på alder og tilstand.

Eldre glassruter - risiko for punktering:
Eldre glassruter har økt risiko for punktering, som medfører redusert isolerende effekt og behov for utskifting av berørte ruter ved punktering.

Fuktmerker/svertesopp på karmer/foringer:
Det er registrert fuktmerker/svertesopp på innside av enkelte karmer og foringer. Forholdet vurderes å kunne være relatert til forhøyet luftfuktighet og/eller utilstrekkelig ventilasjon. Dette kan medføre videre utvikling og redusert levetid på materialene. På bakgrunn av dette anbefales det å forbedre forholdene/ventilasjonen.

Fukt- og råteskader: (TG3)
Det er fukt- og råteskader, spesielt på terrassedøren fra stue i 1. Etasje. Men det er også påbegynte råteskader på flere av vinduene som medfører behov for utskifting. Det bør også etter hvert påregnes ytterligere utskifting av eldre vinduer og dører basert på alder og tilstand.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde viser fuktsvelling på terrassedør fra stue.



Bilde viser eksempel på eldre vindu med behov for vedlikehold/utskifting.



Bilde viser eksempel på eldre vindu med behov for vedlikehold/utskifting.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har terrasse/veranda/balkong.

Kommentar:
Undersøkelsene er basert på visuell undersøkelse, samt stikkprøver. For opplysninger om størrelse, se eget felt under areal. - Plattinger og uteområde på bakkenivå verken kontrolleres ikke og vurderes normalt ikke i denne rapporten med mindre det er nevnt under.

Helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverk og fallsikring er kommentert/omtalt uten tilstandsgrad etter føringene i forskrift til avhendingslova. Avvik fra dagens krav og mulige konsekvenser er omtalt, uten tilstandsgrad. Mangelfull sikring kan øke risikoen for fall og personskade, særlig for barn. Utbedringer anbefales generelt for å redusere risikoen for skader.

Følgende forhold ble avdekket:
• Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til rekkverkshøyde (1 meter).

Vurdering av avvik:
• Slitasje med behov for vedlikehold/utskiftinger:
Det bærer preg av slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold og enkelte utskiftinger. Manglende vedlikehold kan føre til økt fuktopptak og skader over tid. Tiltak bør utføres for å opprettholde levetiden.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tomteforhold:
Forstøtningsmurer, hagemurer, utvendige trapper, frittstående terrasser og plattinger på terreng er ikke blant bygningsdelene som forskrift til avhendingsloven krever tilstandsvurdert, og er derfor ikke gitt tilstandsgrad eller omtalt i denne rapporten. Av hensyn til sikkerheten (HMS) bør det være rekkverk ved murer og trapper der høydeforskjellen overstiger 0,5 meter, dersom det mangler.

Ras-, flom- og skredfare (naturfare):
Eiendommen er ikke vurdert med hensyn til naturfare (flom, skred, ras, kvikkleire, stormflo o.l.), Kjøper bør selv undersøke aktsomhets- og faresoner, f.eks. via NVEs karttjenester (nve.no / varsom.no), kommunens arealplan og ROS-analyser samt Miljødirektoratets / NGUs kartløsninger. Ligger eiendommen innenfor en slik sone, bør forholdet undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse

De innvendige overflatene er delvis oppgradert og fornyet etter byggeåret, og standarden varierer avhengig av omfanget av utført arbeid.

Kommentar:
I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten. Det kan også være skader, fuktmerker o.l. på overflater som er omtalt under andre bygningsdeler, som for eksempel rom mot terreng, takkonstruksjon o.l.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe med ildsted i stue i 1. Etasje

Pipe og ildsted: (HMS)
Pipen over tak vurderes under eget punkt, men øvrige deler av pipen, røykløp og ildsted er ikke tilstandsvurdert, da dette ikke er en del av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven og krever særskilt fagkompetanse. Pipe og ildsted kan derfor ha avvik, feil eller mangler som ikke er omtalt i denne rapporten. Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll av pipe og ildsted av feiervesen eller annen fagkyndig, særlig før bruk, ved eldre installasjoner eller dersom det er usikkerhet knyttet til tilstand. Ved tilsyn fra feiervesenet inngår normalt også kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr.



Bilde viser ildsted i stue i 1. Etasje.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er rom mot terreng som delvis er innredet med påforede gulv/vegger og delvis uinnredet med synlig grunnmur.

Merk:
Det gjøres oppmerksom på at påforede gulv og vegger er særlig fuktutsatte konstruksjoner som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Eldre boliger har ofte manglende fuktsikring i gulv mot grunn og vegger mot terreng, noe som kan medføre fuktopptak (kapillært oppsug) og øvrige fuktrelaterte problemstillinger, med påfølgende skader og følgeskader. Det anbefales jevnlig tilsyn for å avdekke eventuell fukt samt mugg- og råteskader.

Hulltaking:
Siden hele bakveggen hadde synlig grunnmur, var det ikke relevant med hulltaking i dette området. Det ble imidlertid registrert avvik i nedre del av grunnmuren, se nærmere kommentarer under.

Vurdering av avvik:
• Eldre drenering:
Over halvparten av forventet funksjonstid for dreneringen brukt opp. Dette indikerer at det kan oppstå problemer etter hvert siden drenering/fuktsikring har en usikker fremtidig funksjon. Påforede vegger er en risikokonstruksjon som bør kontrolleres jevnlig.

Forhøyet fuktnivå:
Det er observasjoner og/eller fuktmålinger som viser et forhøyet fuktnivå i konstruksjoner i nedre del av grunnmur i bakkant mot terreng. Dette gir økt risiko for fuktskader og følgeskader, og det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktnivået. Det anbefales også jevnlig tilsyn for å følge utviklingen over tid og vurdere nødvendige utskiftinger. Årsaken er ofte sammensatte og ikke entydig avklart, og det bør derfor gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge den eksakte tilstanden, årsakssammenhenger, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.



Bilder viser eksempel på saltutslag og fuktvandring på nedre del av grunnmuren.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har innvendig trapp.

Kommentar:
Noe knirk, estetiske forhold og normal bruksslitasje som f.eks bruksmerker, sår og mindre skader vurderes ikke som et avvik.

Helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverk og fallsikring i trapper er kommentert/omtalt uten tilstandsgrad etter føringene i forskrift til avhendingslova. Avvik fra dagens krav og mulige konsekvenser er omtalt, uten tilstandsgrad. Mangelfull sikring kan øke risikoen for fall og personskade, særlig for barn. Utbedringer anbefales generelt for å redusere risikoen for skader.

Følgende forhold ble avdekket:
- Det er for stor avstand mellom trinn på innvendig trapp (over 10 cm).
- Det mangler håndlist i trappeløpet (krav om håndlist på begge sider).

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke gjort egne observasjoner eller funnet spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringsdagen, og eier/oppdragsgiver har heller ikke opplyst om slike forhold.

Kommentar:
Vurderingen er basert på opplysninger, samt eventuelle synlige forhold på befaringstidspunktet. Skjulte forekomster kan ikke utelukkes.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Radon:
Radon er en fargeløs, luktfri og smakløs radioaktiv gass som dannes naturlig fra radium i grunnen, og er en vanlig forurensning i norske boliger, særlig i områder med høyt radonpotensial. Langvarig eksponering øker risikoen for lungekreft. Tiltaksgrensen er 100 Bq/m³ (tiltak bør vurderes over denne), og nivået bør uansett holdes under maksimumsgrenseverdien på 200 Bq/m³. Det anbefales generelt å måle radon, særlig i områder med høyt radonpotensial eller ved tidligere målinger med forhøyede verdier. Målingen bør utføres som en langtidsmåling over minst to måneder i vinterhalvåret (fyringssesongen) for å gi et representativt resultat. Ved verdier over tiltaksgrensen kan ulike tiltak redusere konsentrasjonen, som forbedret ventilasjon, tetting av sprekker mot grunnen og installering av radonsug/radonbrønn.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Overflater:
Fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Installasjoner:
Rommet er innredet med toalett, badekar m/dusjgarnityr, og innredning med servant.

Alder:
Rommet er oppgradert i 2016 i følge tidligere salgsoppgave.

Levetid:
Forventet levetid for et våtrom er normalt opptil ca. 25 år. Bruk og vedlikehold har stor betydning for faktisk levetid. Hyppig og direkte fuktbelastning på overflater, for eksempel ved dusjing, kan redusere levetiden. Jo eldre våtrommet er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader. Det anbefales generelt å benytte dusjkabinett på våtrom som er eldre enn 10 år.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjonen gir TG 0 dersom våtrommet er 0–5 år gammelt, og TG 1 dersom det er eldre enn 5 år. For begge tilstandsgradene må ett av alternativene under være oppfylt. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon gir TG 2.

Alternativ 1 – Ferdigattest (søknadspliktige tiltak, typisk nybygg):
Der våtrommet inngår i et søknadspliktig tiltak med krav om uavhengig kontroll – noe de fleste våtrom i nybygg gjør – skal det foreligge ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse kan godtas forutsatt at gjenstående arbeider ikke omhandler våtrommet. For våtrom som ikke omfattes av et slikt søknadspliktig tiltak (for eksempel oppussing/oppgradering i eksisterende bolig), må ett av alternativene 2, 3 eller 4 nedenfor være oppfylt.

Alternativ 2 – Dokumentasjon etter bransjenorm:
Det må foreligge dokumentasjon som viser at våtrommet er utført etter en anerkjent bransjenorm, eksempelvis Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Dokumentasjonen må kunne knyttes til det aktuelle våtrommet og vise hvem som har utført arbeidet, når det er utført, og hvilke løsninger og produkter som er benyttet.

Alternativ 3 – Bestått vanntest:
Det må foreligge rapport og bilder som dokumenterer at hele gulvets tettesjikt er vanntestet og har bestått testen, eksempelvis etter BVN 53.010 eller tilsvarende. Dokumentasjonen må identifisere våtrommet og vise gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Alternativ 4 – Bekreftelse og bilder av skjulte detaljer:
Det må foreligge opplysninger om hvilket membran- eller tettesjiktsystem som er brukt, samt skriftlig bekreftelse fra utførende. Det må også foreligge identifiserbare bilder som viser gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner. I tillegg må monteringsanvisning og gyldig produktdokumentasjon (ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning) fremlegges.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon:
Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran/tettesjikt, og eventuelt diffusjonstetting for innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone (for eksempel downlights, vann-/avløpsrør, ventilasjonskanaler eller høyttalere). Dette medfører usikkerhet knyttet til om tettesjikt og eventuell diffusjonssperre er korrekt utført, med risiko for lekkasjer, kondens og fuktskader.

Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom det er mulig, hvis ikke må det knyttes økt usikkerhet til utførelsen og TG 2 settes uavhengig av tettesjiktets faktiske tilstand, som vurderes under eget punkt. For eldre våtrom foreligger det normalt ikke dokumentasjon i henhold til dagens krav.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Vurdering av avvik:

• TG 3 (vann ledes ut/ikke til sluk):
Gulvet er tilnærmet flatt med motfall fra toalettet mot døren, slik at vann ledes mot døråpningen og ikke kontrollert til sluk. (Det mangler tilfredsstillende oppkant/terskel ved døren også.) Ved vannsøl eller lekkasje kan vann renne ut av rommet, med risiko for følgeskader. Rommet bør brukes med forsiktighet inntil fallforholdene er utbedret. Utbedring av fallforhold medfører normalt omfattende arbeider og oppgradering av store deler av rommet for å sikre tilfredsstillende overgang og tettesjikt mellom gulv og vegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast med synlig membran.

Merknad:
På befaringsdagen var det begrenset tilgang for at sluket kunne kontrolleres, se også vurderinger under.

Kommentar:
Vurderingen av fuktsikring/membran er i hovedsak basert på visuelle observasjoner samt eventuell fremlagt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Forventet levetid/funksjonstid:
Membran/tettesjikt passerer snart alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon. Dette medfører økt risiko for aldersrelaterte svekkelser i fuktsikringen, med økt risiko for lekkasjer og følgeskader over tid. Jevnlig kontroll og forsiktig bruk anbefales, og oppgradering/utskifting av tettesjikt må påregnes etter hvert eller når behovet oppstår.

Mangelfull tetting ved rørgjennomføring:
Mangelfull utførelse/tetting ved rørgjennomføring (rørgjennomføring ved vask). Dette anbefales utbedret for å unngå lekkasje og følgeskader.





Bilde viser rørgjennomføring for vannledning under vask.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:
Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk.

Merknad:
Ut fra det som er synlig, ser det ut til at røropplegget ikke er skiftet ut i forbindelse med oppgraderingen/moderniseringen av rommet. Dette gir økt risiko for lekkasje og påfølgende fuktskader. Det anbefales å undersøke dette nærmere.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk med tilluft.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone.

Kommentar (hulltaking - metode):
Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull fra tilstøtende rom for å sjekke etter avvik, fukt og skader. - Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.

Vektprosent i trevirke er målt i inspeksjonshull med følgende resultat:
• Vektprosenten er under målegrensen (mellom 6 og 8 %), og vises derfor ikke på instrumentet.

Referansenivå:
Fuktnivå under 16 % anses normalt som tørt. Verdier mellom 16–20 % ligger i risikosonen for fukt- og råteskader, mens verdier over 20 % anses som fuktige og innebærer høy risiko for fukt- og råteskader.



Bilde viser hvor det ble utført hulltaking og fuktmåling i vegg mot våtsone. Det ble montert blindlokk for å dekke til hullet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra 1994 med fliser på gulv og på vegger, malte plater i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, og innredning med servant.

Vurdering av avvik:
• Eldre våtrom – økt risiko: (TG3)
Rommet fremstår som et eldre våtrom. Basert på alder på membran/tettesjikt, slukløsning og en samlet helhetsvurdering av rommets tilstand og alder må det påregnes økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Oppgradering av rommet må derfor sannsynligvis påregnes innen rimelig tid. Erfaring viser også at oppgradering av eldre våtrom ofte avdekker ytterligere forhold som vil kreve tiltak og utbedringer.

Ny eier må vurdere om og når rommet skal oppgraderes, men dersom rommet skal tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes betydelige kostnader. Ved en eventuell oppgradering anbefales det også å skifte sluk, vann- og avløpsledninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 1994 med belegg på gulv, malte plater på vegger og i himling. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagskum.

Vurdering av avvik:
• Eldre våtrom – økt risiko: (TG3)
Rommet fremstår som et eldre våtrom. Basert på alder på membran/tettesjikt, slukløsning og en samlet helhetsvurdering av rommets tilstand og alder må det påregnes økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Oppgradering av rommet må derfor sannsynligvis påregnes innen rimelig tid. Erfaring viser også at oppgradering av eldre våtrom ofte avdekker ytterligere forhold som vil kreve tiltak og utbedringer.

Ny eier må vurdere om og når rommet skal oppgraderes, men dersom rommet skal tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes betydelige kostnader. Ved en eventuell oppgradering anbefales det også å skifte sluk, vann- og avløpsledninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat.

Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), og komfyr.

Generelt:
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:
Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

Vurdering av avvik:
• Eldre innredning med skader (og utidsmessighet):
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har skader samt preg av bruksslitasje. Innredningen mangler også enkelte funksjoner og løsninger som forventes etter dagens standard. På bakgrunn av dette bør vedlikehold eller utskifting vurderes av ny eier.

Tilstandsrapport



Bildet viser fuktsøk med fuktindikator på gulv i utsatt område på kjøkkenet. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende bruksfunksjon. Tilstandsvurderingen gjelder i hovedsak løsningen for avtrekks- og ventilasjon over kokesone, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren. Levetid/funksjonstid for ventilatoren er derfor ikke lagt til grunn ved vurderingen av denne bygningsdelen.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenventilator – redusert funksjon/effekt:
Eldre ventilator med redusert funksjon/effekt. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør derfor påregnes etter hvert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vann og avløpsrør

Beskrivelse

Vannledninger av kobber og avløpsrør av plast.

Generelt:
Deler av installasjonen er skjult/innbygd og vurderingen er basert på alder og lett tilgjengelige deler. Skjulte forhold kan ikke utelukkes. Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten. Evt. stoppekraner er ikke funksjonstestet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler.

Levetid/funksjonstid:
Vannledninger av kobber har oppgitt funksjonstid fra 15 til 33 år.
Vannledninger av rør-i-rør har oppgitt funksjonstid på 40 år.
Avløpsrør av støpejern/soilrør har en har oppgitt funksjonstid på 33 år.
Avløpsrør av plast har en har oppgitt funksjonstid fra 33 til 67 år.

Vurdering av avvik:

• Passert funksjonstid:
Over halvparten av forventet funksjonstid for røropplegget er passert. På bakgrunn av alder må det påregnes økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og andre aldersrelaterte problemer. Deler av anlegget er skjult, og den faktiske tilstanden er derfor ukjent. Det anbefales jevnlig tilsyn og overvåking, slik at nødvendige reparasjoner eller utskiftninger kan utføres ved behov eller i forbindelse med fremtidige oppgraderinger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

Kommentar:
Ventilasjon er også videre omtalt og vurdert under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe.
Innerdel er plassert i studio 1. Etasje.
Årstall/Alder: 2007.

Viktig:
Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.

Service/vedlikehold:
Jeg kjenner ikke til servicehistorikk.
Det anbefales regelmessig vedlikehold.

Levetid:
Normal levetid varierer, men generelt kan man forvente omkring 15-20 år. Dette kan imidlertid variere avhengig av flere faktorer, som kvaliteten på utstyret, bruksintensitet, og hvor godt anlegget er vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

• Passert funksjonstid (varmepumpe):
Over halvparten av forventet funksjonstid er passert (usikker fremtidig funksjon for varmepumpe inntreffer ved 15 år), og på grunn av alder er det økt sannsynlighet for feil som kan medføre behov for reparasjon og/eller utskifting i perioden fremover.

Rust på utedel:
Det er observert rust på utedelen til varmepumpen. Overflaten bør rengjøres og behandles med rustbeskyttende middel, eventuelt overmales for å hindre videre utvikling. Dette kan over tid redusere funksjonstiden og medføre behov for utskifting.

Støy/ulyder fra utedel:
Det er støy og ulyder fra utvendig del, noe som kan indikere feil eller avvik på anlegget. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser eller service på anlegget, og vurdere eventuelle tiltak basert på dette.

Tilstandsrapport



Bilde viser rust på utvendig del av varmepumpen.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i/på bod båt/ garasje.
Størrelse: Ca 200 liter.
Årstall/alder: 2018.

Merk:
Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

Vurdering av avvik:

• Bereder på stikkontakt (krav om fast tilkobling):
Varmtvannsberederen er koblet til en vanlig stikkontakt. Fra 2014 kom det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1,5 kW skal ha fast tilkobling, jf. NEK 400:823.55. Det anbefales å regelmessig kontrollere for varmgang i støpselet inntil fast tilkobling er etablert.



Tilkobling for bereder er kontrollert uten registrert varmgang i støpsel på befaringsdagen. Slike tilkoblinger bør kontrolleres jevnlig. Det anbefales fast elektrisk tilkobling og egen kurs i tråd med dagens anbefalinger.

Elektrisk anlegg

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 forenklede 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Varmekabler:
I følge tidligere prospekt: Varmekabler på vaskerom, begge bad, og i gulv ved sittesone på kjøkken. Varmekabler i gang i 1.etasje. Varmekabler i hall og i soverom som blir brukt som treningsrom i underetasjen.) - Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

Samsvarserklæring:
Er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Dette ble innført i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke.

El-kontroll:
Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringsskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

Vurdering av avvik:

• Følgende vesentlige forhold ble registrert:
- Det er opplyst om el-kontroll i 2022, men kontroll er ikke fremlagt.
- Bereder er koblet til stikkontakt, men skal ha fast tilkobling.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget/installasjonen.

Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført undersøkelse av anlegget av kvalifisert fagperson for å få en mer presis oversikt over anleggets faktiske tilstand og behov for tiltak.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Merk:
Det skal ikke settes TG (tilstandsgrad) på byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har tilfylte masser mot kjeller/underetasje. Eventuell drenering og fuktsikring som ligger under bakkenivå, er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll utover visuelle observasjoner og anslått alder.

Kommentar:
Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.)

Levetid:
Dreneringen rundt boligen sørger for at det ikke trenger vann inn i kjeller/underetasje. De drenerende massene rundt boligen blir vanligvis tette av jord og leire etter en tid. Avhengig av forholdene rundt boligen og kvaliteten på selve dreneringen, kan levetiden variere fra 20 til 60 år. Det anbefales jevnlig vedlikehold av blant annet drensrør.

Vurdering av avvik:

• Funksjonstid/alder og symptom:
Det er registrert forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng, og over halvparten av forventet funksjonstid for drenering er passert, som kan være en indikasjon på at drenering/fuktsikring har begrenset effekt. Forhøyet fukt kan over tid gi fuktskader, misfarging, sopp- og råteskader og dårlig inneklima, særlig dersom det er påførede konstruksjoner mot terreng. Det anbefales nærmere undersøkelse av årsak (drenering, fuktsikring, terrengfall, overvann osv) og utbedring av fuktkilden, og inntil årsaken er avklart bør tilstanden overvåkes jevnlig.

Terreng – ikke fall fra grunnmur:
Terrenget har ikke tilfredsstillende fall ut fra boligen. Overflatevann ledes derfor ikke tilstrekkelig bort, noe som gir økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner mot terreng, samt risiko for vannansamling. Det anbefales å etablere fall på minimum 2 cm per meter de første 3 meterne ut fra boligen, alternativt iverksette andre tiltak for effektiv bortledning av overflatevann.



Bilde viser bakside hvor det var begrenset mulighet til å kontrollere fallforhold og fuktsikring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur med kjeller/underetasje.

Generelt:
Vurderingen er basert på visuelle undersøkelser av tilgjengelige deler på befaringsdagen og skjulte forhold kan ikke utelukkes. Fundamenter er normalt ikke tilgjengelige for kontroll.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Eier/oppdragsgiver/tilstedeværende opplyser at det ikke er oljetank på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Uthus

Byggeår
2012

Kommentar
Årstall oppgitt i tidligere prospekt

Standard
Bygget har i hovedsak en normal standard.

Vedlikehold
Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av dette bygget, dette kan eventuelt bestilles som tillegg. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Det bør likevel nevnes at det er behov for vedlikehold og utskiftinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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.



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 bygningskonstruksjoner 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	106			106			106
1. Etasje	109			109	4		109
Loftsetasje	40			40		15	55
SUM	**255**				**4**	**15**	**270**
SUM BRA	**255**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, trimrom (soverom), soverom, bad, 3 boder, garasje		
1. Etasje	Hall m/trapp, bad, kjøkken, gang, vaskerom, 2 soverom, stue		
Loftsetasje	Loftstue, bod, soverom, uinnredet loftsrom		

Kommentar

Arealene er beregnet basert på egne stikkmål tatt med håndholdt lasermåler. Definisjonen av romfordelingen er basert på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Boligen er vanskelig å måle opp:
Vinkler, skråtak, påforede vegger og/eller innredning, gjør oppmåling av areal utfordrende. Dette kan resultere i avvik på det oppmålte arealet, og det tas forbehold om dette. Hvis man ønsker en helt nøyaktig oppmåling av boligen, anbefales det å bestille en laserskanning.

Takhøyde:
- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,32 meter i hall v/trapp.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,38 meter i stue.

Øvrige kommentarer:
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Loftsetasje har større gulvareal enn måleverdig areal på grunn av skråtak/takhøyde, deler av arealet (ca areal) er derfor medtatt under AHL.
- Bod på loft har ikke målbart areal på grunn av takhøyde og målereglene. Areal er medtatt under AHL.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er avvik mellom planløsningen på de byggemeldte tegningene og dagens bruk. Dette gjelder soverom som nå benyttes som et treningsrom. På de fremlagte tegningene er det heller ikke inntegnet loftsetasjen.

Viser til tegninger for ytterligere opplysninger. For mer informasjon vises det til Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) sine nettsider om bruksendring. Se også vurderingene under åpenbare ulovligheter.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS) som kan påvirke rommenes mulighet for varig opphold eller brannsikkerheten i boligen. Forholdene kan medføre behov for tiltak. Nærmere undersøkelser utover mandatet for dette oppdraget anbefales for å avklare omfang og nødvendige tiltak.

Alternative rømningsveier (loftsetasje):
Det mangler tilfredsstillende alternativ rømningsvei fra loftsetasje (vinduene er for små eller ikke godkjent som rømningsvindu). Dette innebærer at dersom trapp eller annen ordinær utgang blir blokkert ved brann, finnes det ikke en annen egnet og sikker måte å komme seg ut på.

Krav til brannstige (over 5 meter):
Avstanden fra 2. Etasje/loftsetasje ned til terreng er over 5 meter. På bakgrunn av dette vil det normalt være krav om brannstige eller annen godkjent rømningsløsning, men slik løsning er ikke etablert. Ytterligere undersøkelse anbefales og tiltak kan være nødvendig.

Branncelle, garasje:
Basert på visuell undersøkelse er det ikke registrert tilfredsstillende brannskille mellom bolig og garasje etter dagens krav. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelsen. Forholdet bør undersøkes nærmere. - En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen eller til andre bygninger innenfor en fastsatt tidsperiode.

Uthus

Romfordeling

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

Kommentar

Det er ikke omsluttende yttervegger på alle sider av bygget, arealet tas derfor ikke med som måleverdig areal. Areal er oppmålt til ca 10 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	David Haltvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4617 KVINNHERAD	112	171		0	1060 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Åsavegen 32

Hjemmelshaver
Wagtskjold Anette Nesheim, Øyre Johannes Solheim

Eiendomsopplysninger

Øvrige forhold

Grunnboksutskrift og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er ikke fremlagt eller kontrollert. Det forutsetter at det ikke er opplysninger eller forhold som har betydning for taksten. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan- og bygningsloven. Byggesaksmappen og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er heller ikke kontrollert.

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert som en del av dette oppdraget. Det forutsettes at bebyggelsen og bruken er i samsvar med gjeldene planformål i denne rapporten. For mer detaljert informasjon om dette, kan man kontakte planavdelingen i kommunen. Planene kan også finnes på kommunens nettside.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.08.2026	Utvalgte dokumenter er gjennomgått. Det er ikke foretatt en fullstendig gjennomgang av all tilgjengelig dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.08.2026	Egenerklæring skal følge salgsoppgaven, og vi anbefaler at interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Øvrige kilder og dokumenter		Innhentet info fra eiendomsverdi/eiendomsregisteret og etterspørt egenerklæring, salgsdokumenter, tegninger, tilsynsrapporter, fakturaer og annen relevant info. Hva som er levert, fremgår i rapporten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anette Nesheim Wagtskjold	9578-5993-4-4538441	2026-08-28 21:08:01
Johannes Solheim Øyre	9578-5997-4-4510819	2026-08-28 21:00:25

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
28. aug. 2026

Oppdragsnummer
37-0105/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åsavegen 32, 5464 DIMMELSVIK

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Johannes Solheim Øyre, Anette Wagtskjold

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1342256
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Bad i kjeller pusset opp av tideligere eiger i 2016

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Smørt ny membran

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny rentbrennende vedovn. Faglært arbeid av Husnes Maleservice i 2022

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: H2 elektro Ordnet sikringen til utelysene, montert Plejd, utbedring av jordfeil garasjen 29.12.23 Montert Ny kjøkkenventilator av H2 elektro

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Standard kontroll Faglært arbeid utført av Eviny i 2022

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: H2 elektro Utført tilsynsrapport 2022

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert trykkforsterker på vannet Faglært arbeid utført av Johansen rør.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasjen og soverommene over ble bygget på i 1995.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt vann og avløp

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Opparbeidet uteplass/parkering Oppgradert mur mellom blomsterbed og plen

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikkje gjennomført radonmålinger

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Dårlige fuger i gulvet på badet i hovedetasjen, ved dusjkabinettet.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Var jordfeil i garasje er fikset av H2 elektro

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Er i salgsoppgaven fra 2026

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 37-0105/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Johannes Solheim Øyre	**2026-08-28**	**Anette Nesheim Wagtskjold**	**2026-08-28**

Identifikasjon

Johannes Solheim Øyre

Identifikasjon

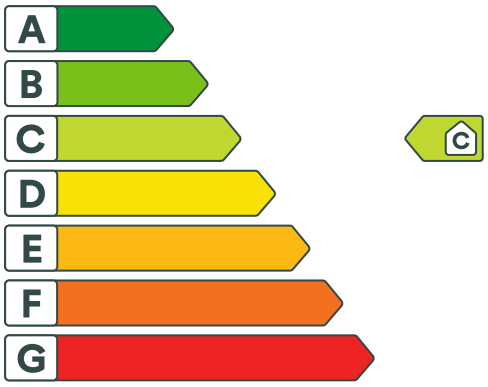
Anette Nesheim Wagtskjold

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse	
Åsavegen 32, 5464 DIMMELSVIK	
Dato for energimerking **05.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327550**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9658793**
Gårdsnummer **112**	Bruksnummer **171**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **255,0 m²**	Oppvarma bruksareal **180,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
163,61 kWh/m²

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
158,61 kWh/m²	**30 334 kWh**



Åsavegen 32, 5464 DIMMELSVIK

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindauge **Nei**	Golv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetal **Nei**
Solceller **Nei**	



Åsavegen 32, 5464 DIMMELSVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

https://www.enova.no

(Kommune)

1224 KVINNHERAD

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Meldar	Byggherre
Hetlandshus A/S 4262 Avaldsnes	Tove Seim og Gunnar Helleland Åsavegen 32 5464 Dimmelsvik

MELLOMBELS BRUKSLØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Åsavegen 32	112	171		

Dykkar søknad	Dato 09.02.87		
Kva slag arbeid	Nybygg		
Kva slag bygg	Einebustad		
Behandling/ vedtak	Bygningsrådet	Vedtak dato 16.03.87	Saksnr. 43d/87

Merknader

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for

[X] heile bygget

[ ] følgjande del av bygget:

Ferdigattest må krevjast seinare, men attesten kan ikkje bli gitt før følgjande arbeid er utført:

1. De må montera rekkverk på veranda/garasjedekke og halda dør frå vaskerommet avlåst.
2. De må pussa tett dør frå garasje til bod (gasstett konstruksjon).
3. De må montera søylefundament/søylesko for tresøyle v/hovudinngong.

Dette arbeidet må vere fullført innan: 15.03.88.

UNDERSKRIFT

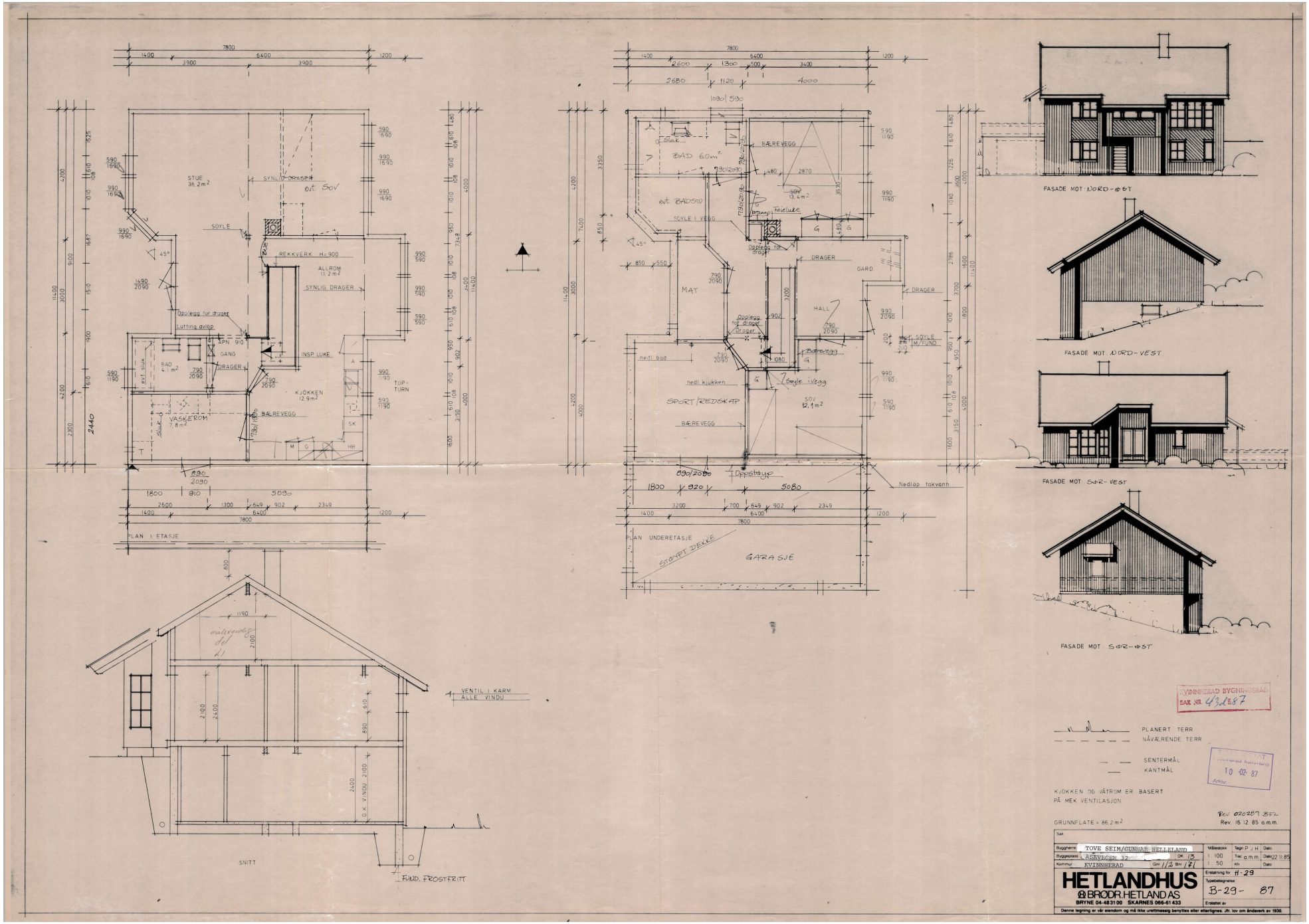
Stad	Dato	Sign. / Stempel
Rosendal	29.01.88	KVINNHERAD KOMMUNE Bygningskontrollen J. H. Kjærland bygningsnr. 198

KOPI SENDT		Namn	Adresse
	[X] ansvarshavande	Svein Wigene	4262 Avaldsnes
	[X] andre	Kvinnherad Sparebank	5470 Rosendal
		Folkeregisteret	h e r

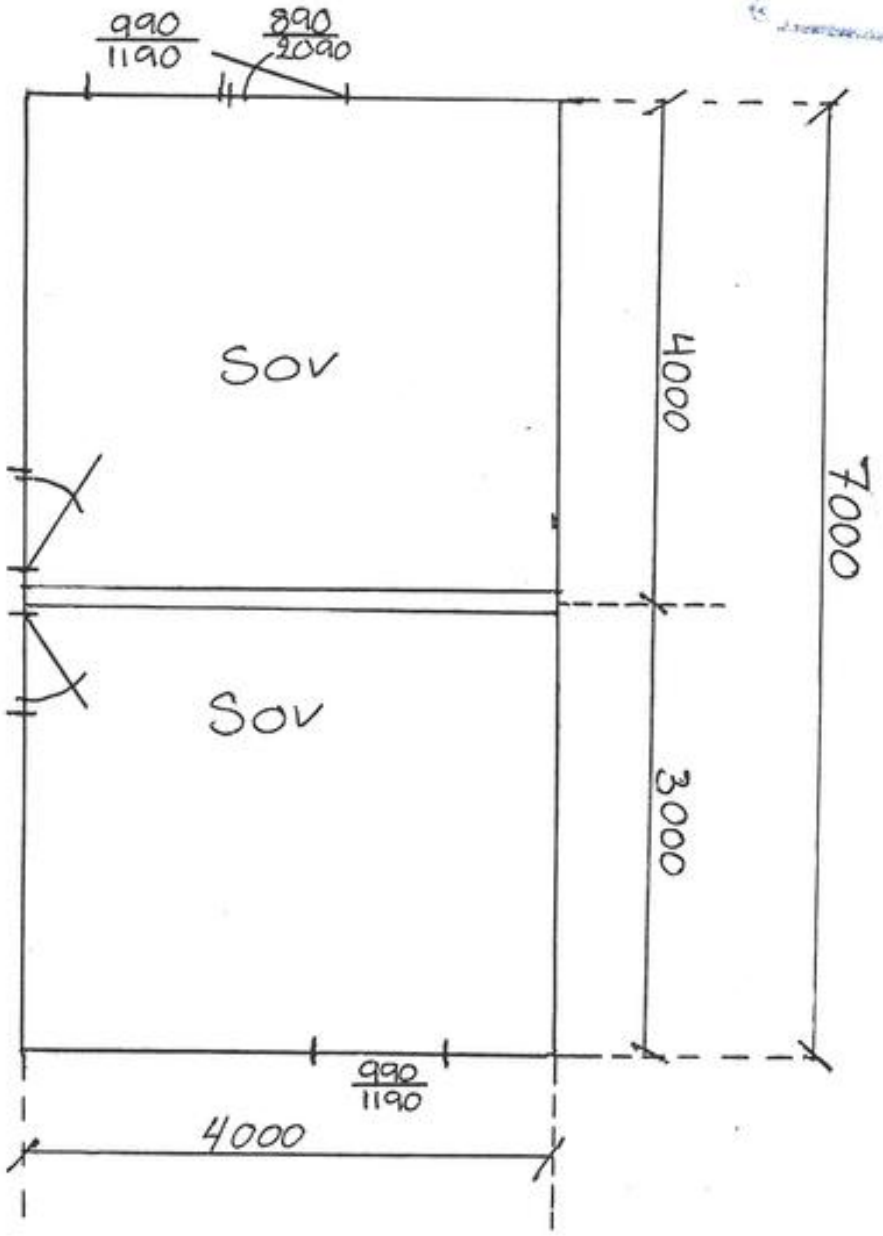
A. T. Sd

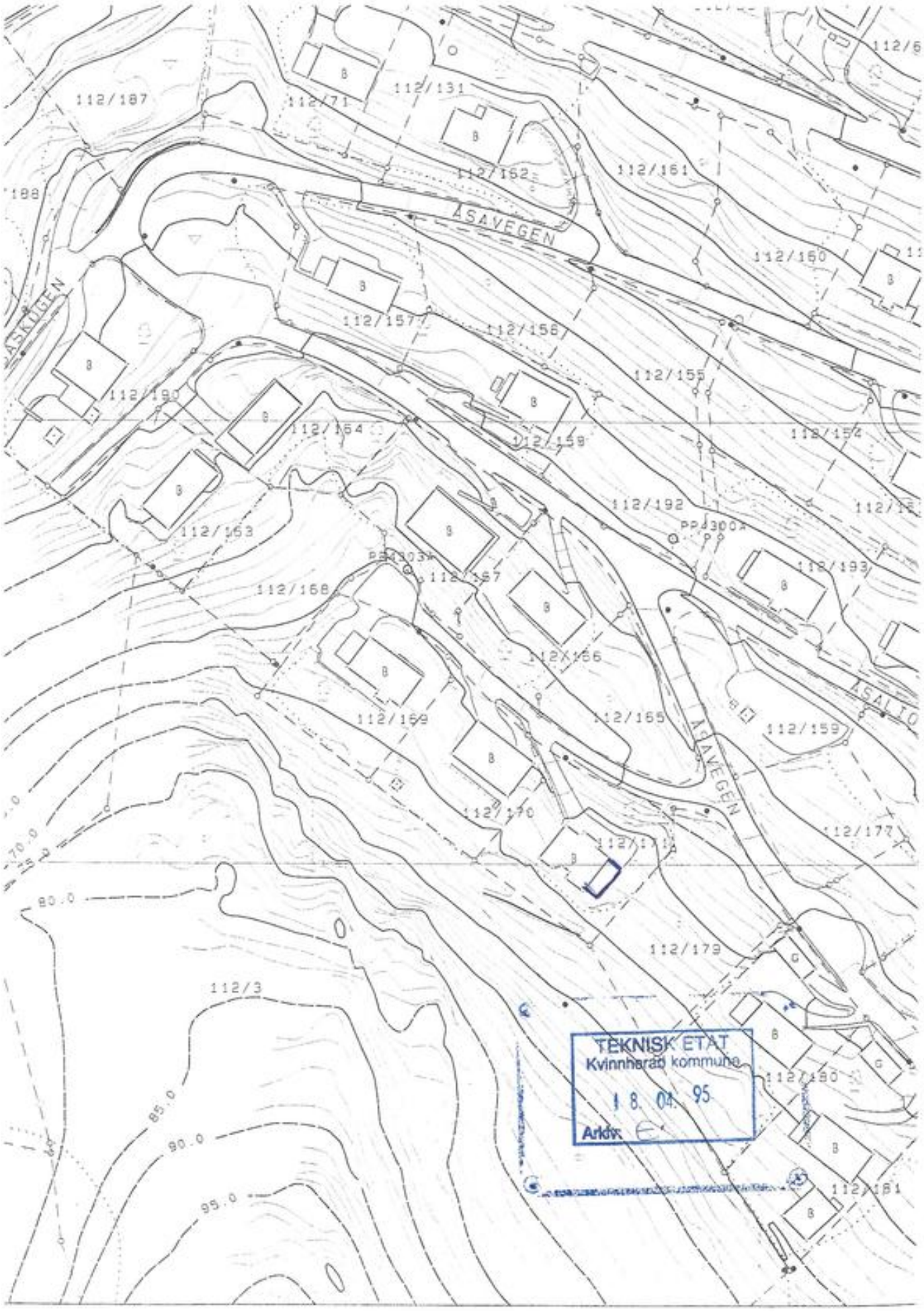
Kommunane sin arkivingskr.: 511

K-blankett 5138 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-86

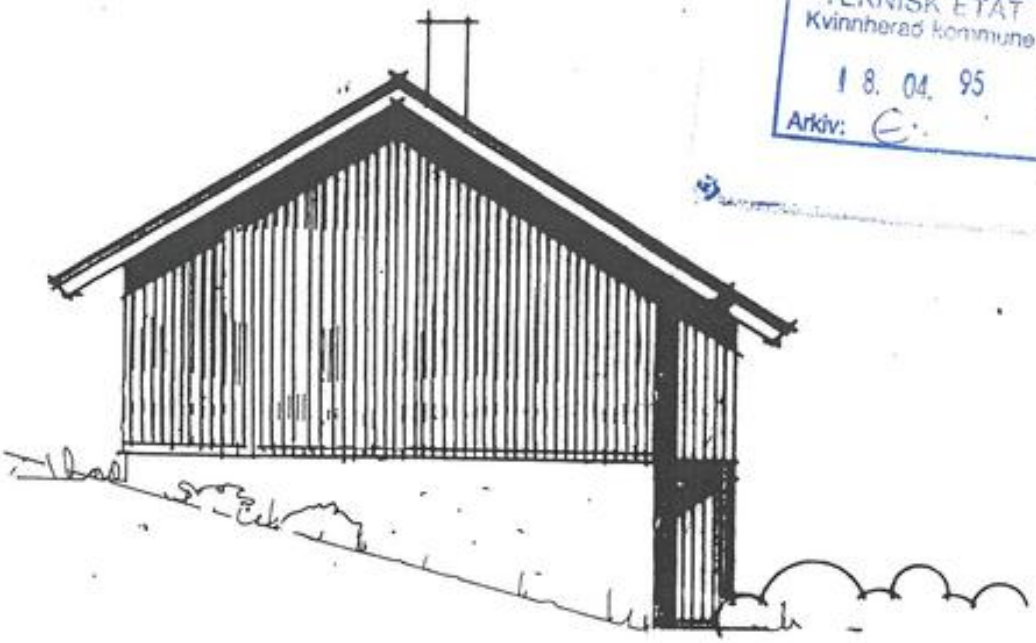

STUE 38.2m²
SYNLIG DRAGER
evt. SOV
SOYLE
REKKVERK H=900
ALLROM 11.2m²
SYNLIG DRAGER
Opplegg for drager
Lutting avlop
BAD 4.1m²
GANG
DRAGER
INSP LUKE
KJØKKEN 12.9m²
TUP-TURN
VASKEROM 7.8m²
BÆREVEGG
PLAN 1 ETASJE
BAD 6.0m²
BÆREVEGG
Stuk
evt. BADSKU
SOYLE I VEGG
Bromp
Tevelluke
Opplegg for drager
DRAGER
GARD
MAT
HALL
SOYLE IM/FUND
nedl bad
nedl kjokken
SPORT/REDSKAP
Soyle i vegg
SOV 12.1m²
BÆREVEGG
Nedlop takvann
PLAN UNDERETASJE
STORPT DEKKE
GARASJE
FASADE MOT NORD-ØST
FASADE MOT NORD-VEST
FASADE MOT SØR-VEST
FASADE MOT SØR-ØST
SNITT
VENTIL I KARM ALLE VINDU
FUND. FROSTFRITT
KVINNHERAD BYGNINGSRÅD
SAK NR. 43/1487
PLANERT TERR
NÅVÆRENDE TERR
SENTERMÅL
KANTMÅL
KJØKKEN OG VÅTROM ER BASERT PÅ MEK VENTILASJON
GRUNNFLATE = 86.2m²
Rev 020287 BFL
Rev. 16.12.85 a.m.m.
TOVE SEIM/GUNNAR HETLELAND
ÅSVEGEN 32
KVINNHERAD
HETLANDHUS
BRØDR. HETLAND AS
BRYNE 04-483100 SKARNES 066-61433
Tegn P.J.H
1:100
1:50
Trac a.m.m
Dato 22.11.85
Erstatning for H-29
B-29-87
Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om åndsverk av 1930.

TEKNISK ETAT
Kvinnherad kommune
18. 04. 95
Arkiv: E




112/187
112/71
112/131
112/162
112/161
ÅSAVEGEN
112/160
112/157
112/158
112/155
112/190
112/154
112/159
112/192
112/163
112/193
112/168
112/167
112/166
112/169
112/165
112/159
112/170
112/177
112/179
112/3
112/180
112/181
TEKNISK ETAT
Kvinnherad kommune
18. 04. 95
Arkiv:

FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST

PLANERT TERR

NÅVÆRENDE TERR

SENTERMÅL

KANTMÅL

KJØKKEN OG BÅTROM ER BASERT PÅ MEK VENTILASJON

GRUNNFLATE = 86.2 m²

Rev. 5.5.87 BFL
Rev. 020287 BFL
Rev. 16.12.85 a.m.m.

Sak

Byggherre TOVE SEIM & GUNNAR HELLELAND

Byggeplass ÅSEN BYGGEFELT NR. 32 DK 13

Kommune KVINNHERAD Gnr Bnr

Målestokk 1:100 1:50 Tegn P J H Dato

Trac a.m.m Dato 22.11.85

Klr Dato

Erstatning for H-29

Typebetegnelse B-29-136-87

Erstattet av

HETLANDHUS

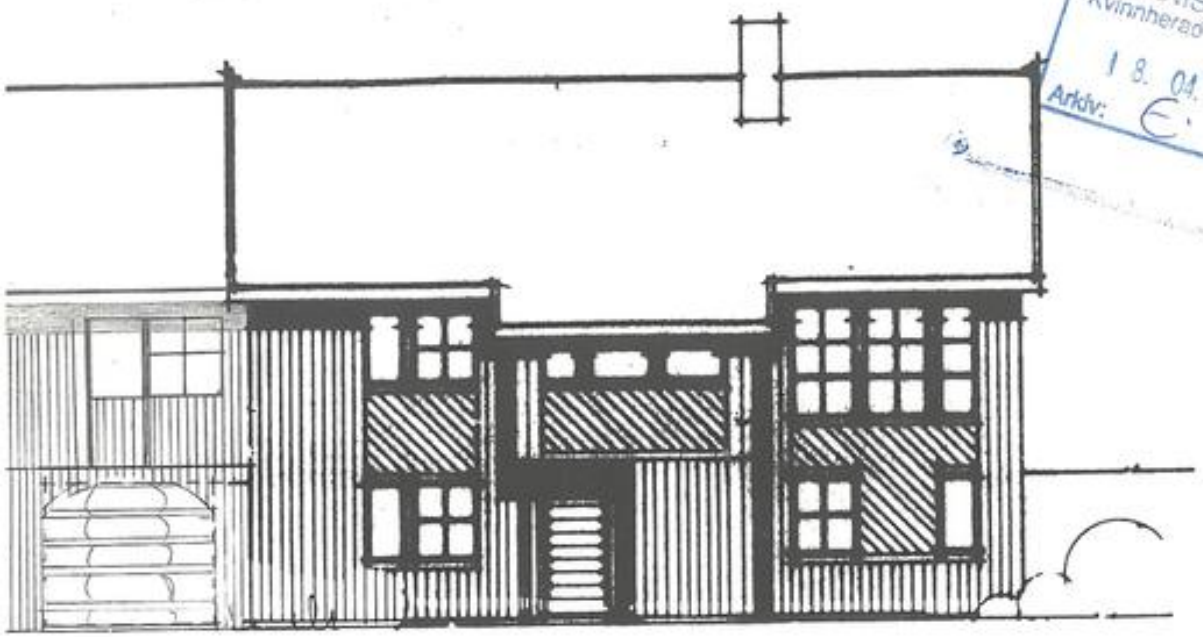
BRØDR. HETLAND AS

BRYNE 04-48 31 00 SKÅRNES 066-61 433

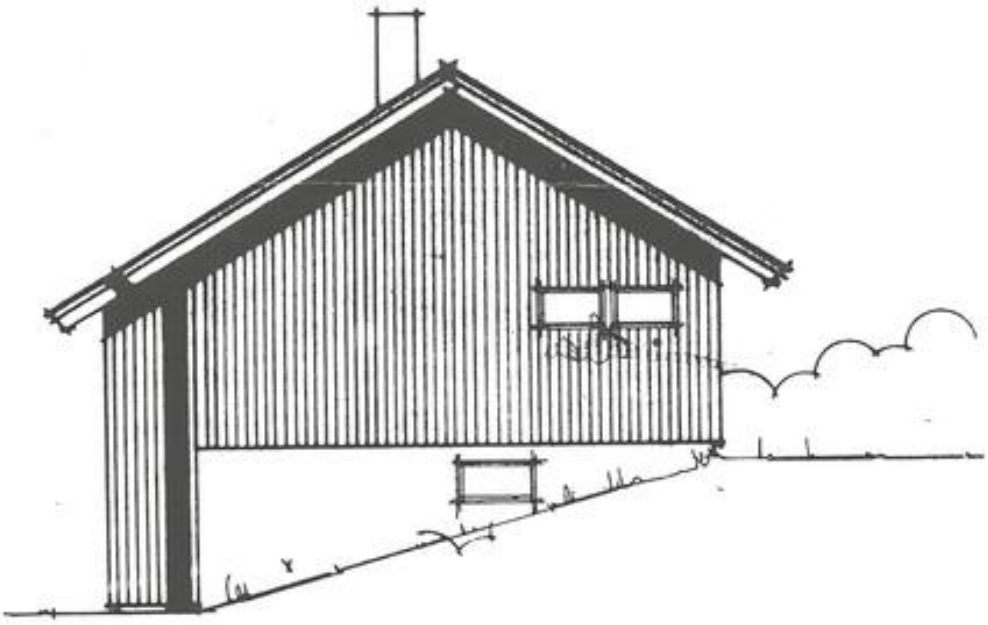
Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om åndsverk av 1930.

TEKNISK ETAT
Kvinnherad kommune
18. 04. 95
Arkiv: E

TEKNISK ETAT
Kvinnherad kommune
18. 04. 95
Arkiv:



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST



KVINNHERAD KOMMUNE

Sektor samfunnsutvikling - avdeling byggesak og geodata

Johannes Solheim Øyre
Bondhus 24

5476 Mauranger

Saksbehandlar	Tlf. direkte innval	Saksnummer	Dykkar ref.	Dato
Synnøve Handeland	**404 04 973**	**2023/3065**		**04.04.2024**

FERDIGATTEST – delegert vedtak

Tiltak:	Endring av bruk - bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel
Gnr/bnr:	112/171
Byggestad/adresse:	Åsavegen 32, 5464 DIMMELSVIK
Tiltakshavar:	Johannes Solheim Øyre, Bondhus 24, 5476 Mauranger
Ansvarleg søkjar:	Johannes Solheim Øyre, Bondhus 24, 5476 Mauranger
Matrikkel:	Ingen endring

Løyve til tiltak gitt:14.11.2023 **Vedtaksnr.:2023/505**

Delegert vedtaksnr.: 2024/140
Ferdigattesten er gitt i samsvar med plan- og bygningslova § 21-10 etter førespurnad journalført .

- Ansvarleg søkjar har bekrefta at alle krav og vilkår som er stilte i løyve, plan- og bygningslova og tilhøyrande forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag vert det gitt ferdigattest.
- Ferdigattest vert gitt på grunnlag av innsendt informasjon. Ref. byggesak.
- Ferdigattest er ikkje ei stadfesting på bygget sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmyndigheitene si avslutting av saka.
- Ferdigattesten gjeld for tiltaket slik det er skildra i løyvet datert 14.11.2023. Bygning eller deler av denne må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet gjer høve til. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. PBL § 20-3.

Denne ferdigattesten er eit enkeltvedtak som ein kan klaga på etter vilkåra i forvaltningslova § 28 og pbl § 1-9.
Klagefristen er 3 veker i frå løyvet vert motteke.

For kommunedirektøren i Kvinnherad

Synnøve Handeland
Konstituert avdelingsleiar

Brevet er godkjent elektronisk og har difor inga underskrift

Til:
Ansvarleg søkjar

Kopi til:
Tiltakshavar
Referatsak forvaltningsutvalet

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

21.09.2023 13:15:24 AR570376114

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
112	171	0	0
Bygningsnr	**Bolignr**		

Kommune Kvinnherad

Adresse Åsavegen 32, 5464 DIMMELSVIK

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

TILTAKSHAVER

Navn FOSSE GEIR OVE SANDNES

Telefon 90694791

E-postadresse fossn@hotmail.com

Adresse ÅSAVEGEN 32, 5464 DIMMELSVIK

Kontaktperson:

Navn FOSSE GEIR OVE SANDNES

Telefon 90694791

E-postadresse fossn@hotmail.com

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer? Nei

21.09.2023 13:15:24 AR570376114

FØLGEBREV

Vi har oppdaga at huset vi kjøpte i 2012 ikkje har godkjent innreda loft, sjølv om loftet er innreda. Det er to bodar, ei loftstove og eit disponibelt rom på loftet. Det er sett inn eit takvindu i loftstove (i sørleg retning), samt eit vindu på disponibelt rom i austleg retning. Høgd opp til dragar er 2,1 meter.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan	Reguleringsplan
Navn på plan	Fitjaåsen - Planidentifikasjon19770003

21.09.2023 13:15:24 AR570376114

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? Nei

Tiltaket er innenfor byggegrensene.

Krav til byggegrunn

Skal byggverk plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2)	Nei
Skred (TEK § 7-3)	Nei
Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn eller kvikkleire):	Nei

Tilknytning til vei og ledningsnett

ADKOMST

Skal tiltaket gi ny/endret adkomst? Nei

Erklæring og signering

Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan og bygningsloven (pbl), byggteknisk forskrift og gitt tillatelse.

SIGNERT AV

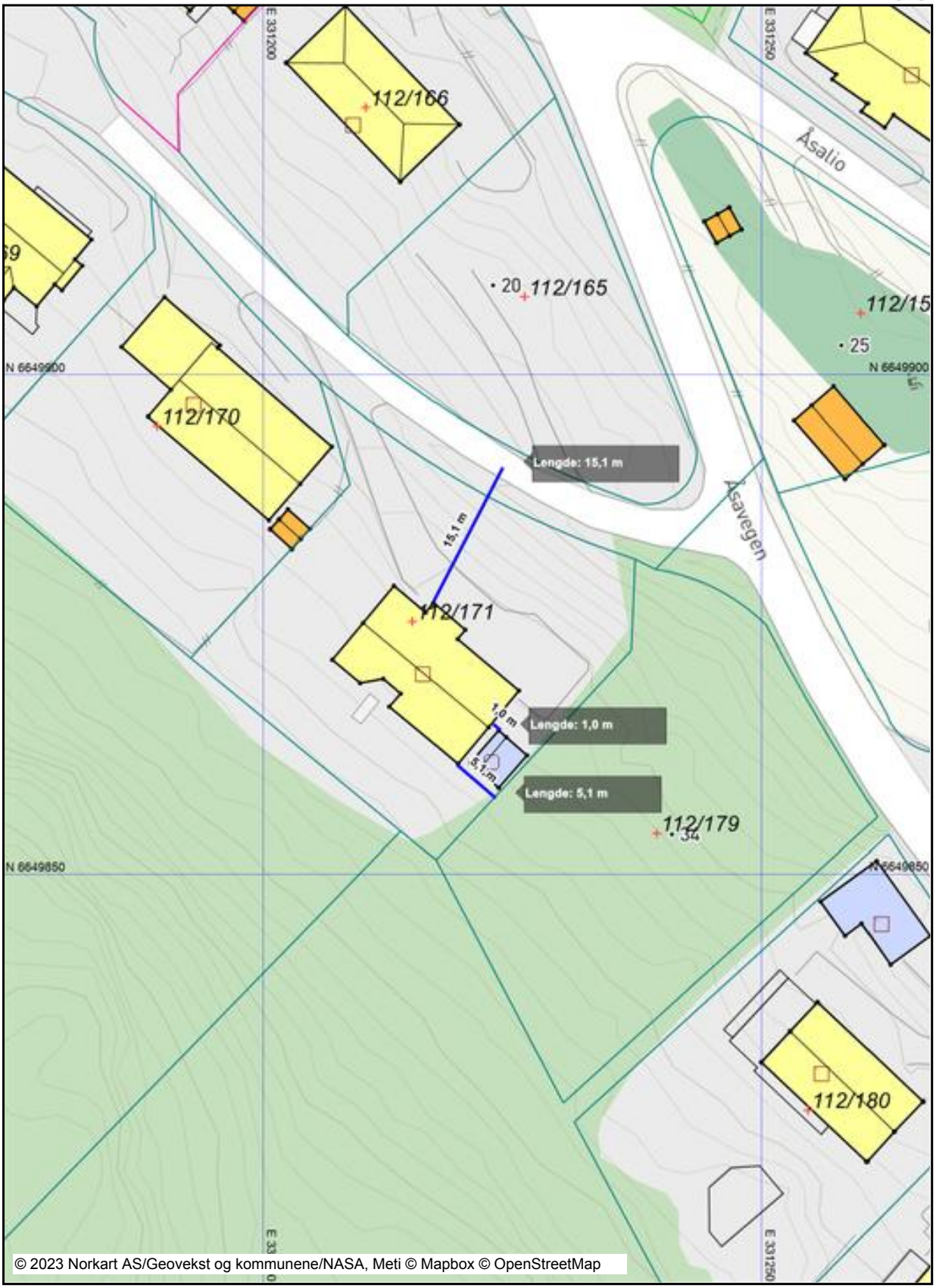
GEIR OVE SANDNES FOSSE

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

21.09.2023 13:15:24 AR570376114

Utskrift fra Norkart AS kartklient

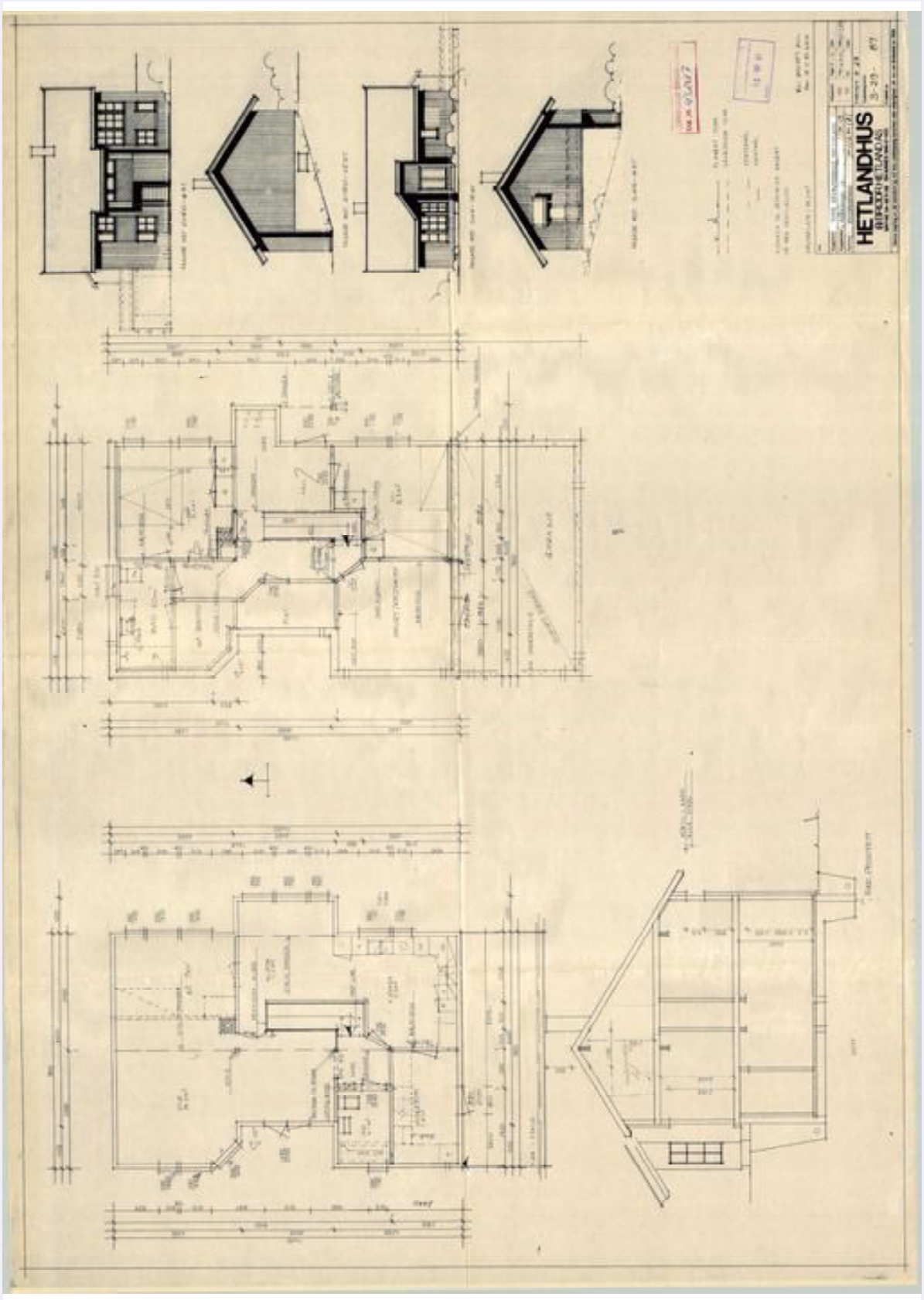
Dato: 11.08.2023 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

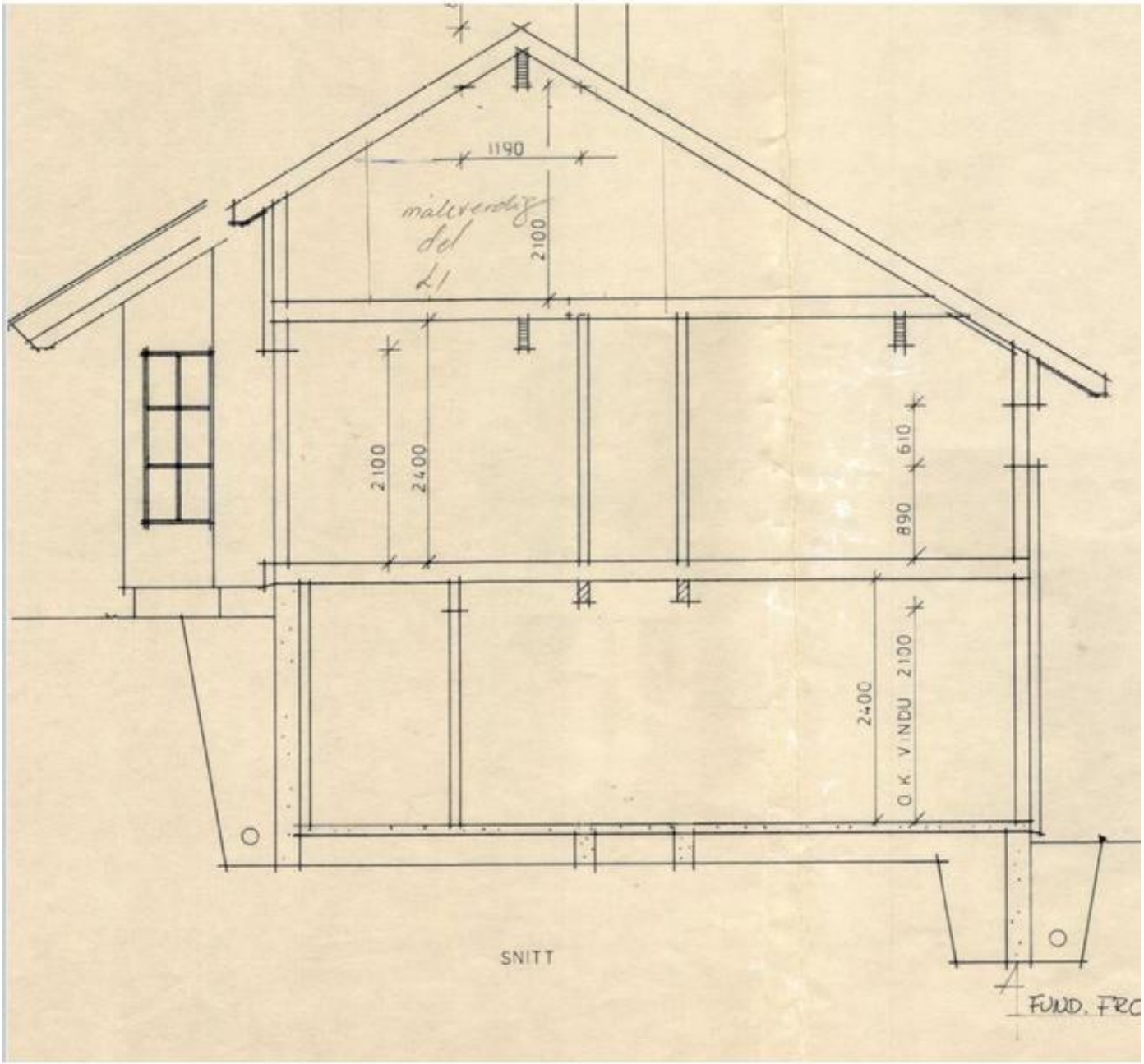


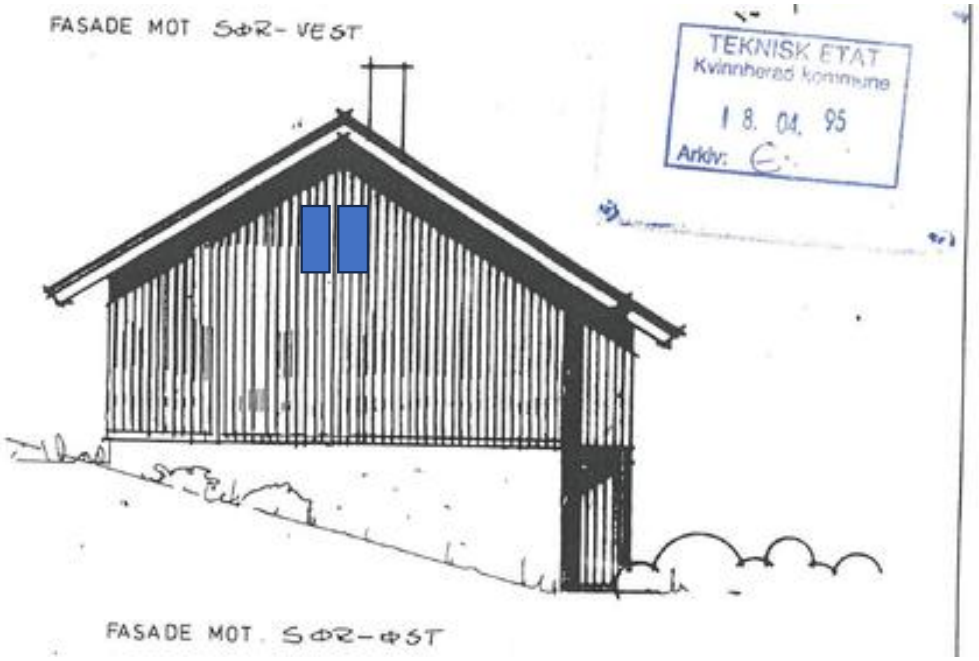
Tegnforklaring



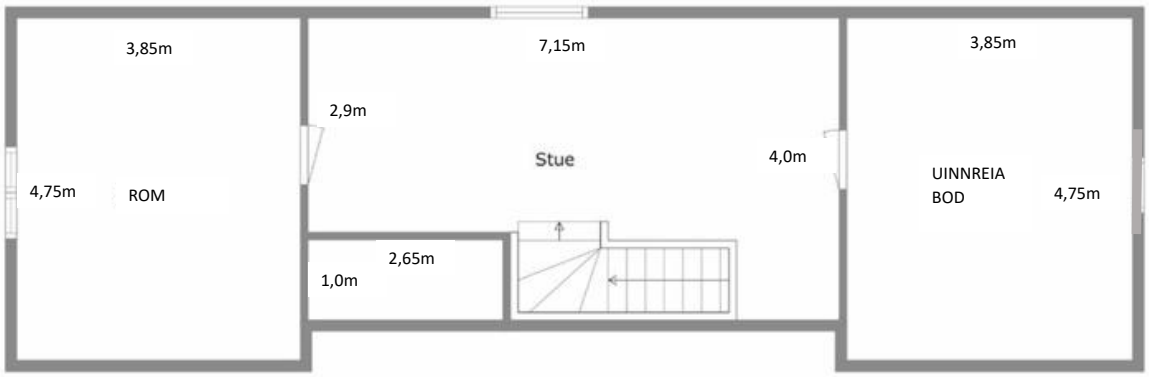
Vedlegg: Kommunalinformasjon




1190
målsvendig
del
2100
2100
2400
610
890
2400
O.K. VINDU 2100
SNITT
FUND. FRO


FASADE MOT SØR-VEST
TEKNISK ETAT
Kvinnherad kommune
18. 04. 95
Arkiv: C
FASADE MOT SØR-ØST


FASADE MOT SØR-VEST


3,85m
7,15m
3,85m
2,9m
Stue
4,0m
4,75m
ROM
UINNREIA
BOD
4,75m
2,65m
1,0m

Kvinnherad kommune
Rådmannen
Samfunnsutvikling

Rosendalsvegen 10
5470 ROSENDAL
Tel: 53483100
Fax: 53483130
Org. nr: 964 967 636
Bankgiro: 3460.07.00083
post@kvinnherad.kommune.no
www. kvinnherad.kommune.no

Gunnar Helleland
Åsavegen 32

5464 DIMMELSVIK

Saksbehandlar	Tlf. direkte innval	Vår ref.	Dato
Eva Sundal	53483244	2012/216-4	23.04.2012

FERDIGATTEST Delegert vedtak 2012/282

Tiltak:	Nytt bygg - vedbod
Gnr/bnr:	112/171
Byggestad/adresse:	Åsavegen 32, 5464 DIMMELSVIK
Tiltakshavar:	Gunnar Helleland
Delegert saksnr:	2012/282
Matrikkel:	BRA = 11,2m^2 BTA = 12m^2 BYA = 15m^2

Igangsettingløyve gjeve: 07.02.2012 saksnr: 2012/80

Ferdigattesten er gjeve etter førespurnad journalført 23.04.12.
Den framlagte dokumentasjonane stadfester at alle krav og vilkår som er stilte i løyva og som eller følgjer av gjeldande vilkår er dokumenterte og oppfylte.

Ferdigattesten gjeld for tiltaket slik det er beskrive i igangsettingsløyvet. Bygning eller deler av denne må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet gjev høve til. Bruksendring krev særskilt løyve, jf pbl §20-1.

Dette vedtaket er eit enkeltvedtak som kan påklagast etter vilkåra i forvaltningslova og pbl §1-9.
Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtaket er motteke.

For rådmannen i Kvinnherad

Eva Sundal
Sakshandsamar

Kopi til:

Referatsak forvaltningskomiteen
Matrikkel - registeret i Kvinnherad

Kvinnherad kommune

19 JAN. 2012

Kvinnherad kommune

Saksnr: 2012/216 | U.off:

Saksbeh: ESU | Kopi:

Søknad om tiltak utan ansvarsrett

etter plan- og bygningslova § 20-2
saksbehandling, jf. § 21-7 andre ledd

Behandling av søknaden:
vert vilkår for 3 vekers saksbehandling, oppfylt, jf. § 21-7 andre ledd? ☐ Ja ☐ Nei

- tiltaket må vøra i samsvar med planar, lovar og forskrifter
- ikkje trong for løyve/samtykke/uttale fra anna mynde

Opplysningar i søknad og vedlegg til søknaden blir registrert i matrikkelen.
Dersom det foreligg merknader fra naboar eller gjenbuarar, må det foreliggja løyve fra kommunen før tiltaket kan igangsetjast.

Søknaden gjeld

Eigedom / byggestad

Gnr: 112 | Bnr: 171 | Feste nr | Seksjon nr | Bygnings nr | Bustad nr | Kommune: Kvinnherad

Bygg / anleggsadresse: Åsavegen 32 | Post nr: 5464 | Post stad: DIMMELSVIK

Tiltakets art

Mindre tiltak på bebygd eigedom, pbl § 20-2 bokstav a) og SAK10 § 3-1
☐ Tilbygg < 50 m² ☒ Fristliggjande bygning (ikkje bustadformål) < 70 m² ☐ Antennesystem ☐ Skilt / reklame

☐ Driftsbygning i landbruket med samla bruksareal (BRA) mindre enn 1000 kvm, jf. pbl § 20-2 bokstav b) og SAK10 § 3-2
☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg, pbl § 20-2 bokstav c) (som ikkje skal plasserast for lengre tidsrom enn 2 år)
☐ Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel og motsett innenfor en brukseining)

Anna: Beskriv: Vedbod

Arbeidsplassar og kulturminner

Omfattar tiltaket eksisterande eller framtidige arbeidsplassar? ☐ Ja ☒ Nei

Omfattar tiltaket byggverk oppført før 1850 jf. Kulturminnelova § 25, andre ledd?
Hvis ja, skal uttale fra fylkeskommunen foreliggja før igangsetting av tiltaket ☐ Ja ☒ Nei

Førehandskonferanse

Pbl § 21-1 Har det vore arrangert førehandskonferanse? ☐ Ja ☒ Nei

Søknad om dispensasjon fra planar eller forskrifter

Pbl kap 19 Det vert søkt om dispensasjon fra bestemmelsane i: (grunngjeving for dispensasjon i eige brev som skal leggjast ved) ☐ Plan- og bygningslova med forskrifter ☐ Arealplanar ☐ Veglova — Vedlegg nr: B-

Pbl § 31-2 ☐ Det vert søkt om frávik fra TEK for eksisterande byggverk (pbl § 31-2) Utgreiing i eige vedlegg — Vedlegg nr: B-

Arealdisponering

Planstatus

Set kryss for gjeldande plan
☐ Kommunedelplan ☒ Reguleringsplan ☐ Detalj- eller bebyggelsesplan

Navn på plan | Plan ident

Reguleringsformål i planverket for gjeldande område | Grad av utnytting velg som angitt i plan og gje verdi
En av %BRA, %TU, %BYA, U-grad, m² BYA, m² BRA

Tomteareal

Tomt nr i plan | Areal med tillegg og fråtrekk etter planbestemmelsar

Bebyggelsens storleik og grad av utnytting

	Eks. bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antal etasjar (TEK10 § 4-1)		13,5 m²	13,5 m²
Bruksareal BRA (NS 3940 eller TEK10 § 3-5)			
Bebygd areal BYA (NS 3940)			
Berekna utnyttingsgrad			13,5 m²

Merknader og berekning av utnytting

© Skjemadugnaden i kommunene byggblankett Pbl-21

Byggegrunnen

Avstand

Minste avstand fra planlagt bygning til:	Nabogrense	Vegmidte	Anna bygning
	1m		

Går det høgspentlinje/kabel over eller i nærleiken av tomta?	☐ Ja	Avstand	☒ Nei
Går det vatn- og avløpsleidningar over eller i nærleiken av tomta?	☐ Ja	Avstand	☒ Nei

Dersom tiltaket ligg nær kraftleidningar, høgspentleidningar, vatn- og avløpsleidningar, offentlig eller privat veg, må tiltaket avklarast i høve til rettighetshavars eller eigarer av anlegg. Vedlegg nr: Q -

Adkomst til veg og ledningsnett

Adkomst veglova §§ 40-43 pbl § 27-4

Gjev tiltaket endra avkjøringstilhøve? ☐ Ja ☒ Nei

Tomta har adkomst til følgjande veg som er opparbeida og open for alminnelig ferdsle:

☒ Kommunal veg	Er avkjøringsløyve gjeve?	☒ Ja	☐ Nei
☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringsløyve gjeve?	☒ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikra ved tinglyst erklæring?	☒ Ja	☐ Nei

Vassforsyning pbl §§ 27-2, 27-3

Tilknytning i forhold til tomta — Beskriv:

☒ Offentleg vassverk, Privat vassverk Beskriv
☐ Anna privat vassforsyning, innlagt vatn
☐ Anna privat vassforsyning, ikkje innlagt vatn

Dersom vasstilførsel forutset tilknytning til anna privat leidning eller kryssar andre sin grunn, foreligg rettigheit ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei — Vedlegg nr: Q -

Avløp pbl §§ 27-2, 27-3

Tilknytning i forhold til tomta

☒ Offentlig avløpsanlegg — Skal det installerast vassklosett? ☐ Ja ☒ Nei
☐ Privat avløpsanlegg — Foreligg utslippsløyve? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløp forutset tilknytning til anna privat leidning eller kryssar andre sin grunn, foreligg rettigheit ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☒ Nei — Vedlegg nr: Q -

Overvatn

Takvatn og overvatn blir ført til: ☐ Kloakkleidning ☒ Overvassleidning ☒ Terreng

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr frå – Nr til	Ikkje relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Nabovarsling	C	-	☐
Situasjonsplan / avkjøringsplan	D	-	☐
Dispensasjonssøknader	E	-	☐
Tegningar, plan, snitt og fasadar nytt	E	-	☐
Uttale fra anna offentleg mynde	I	-	☐
Andre vedlegg	Q	-	☐

Erklæring og underskrift

Tiltakshavar forpliktar seg til å gjennomføra tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og byggteknisk forskrift

Navn: Gunnar Helleland	Dato: 18/1-2012 Sign: Gunnar Helleland
Adresse: Åsavegen 32	
Postnr: 5464 Poststad: DIMMELSVIK	Gjenta med blokkbokstavar: Gunnar Helleland
Telefon: 53481783 Mobil: 48401285	
evt Organisasjonsnummer:	e-post adresse: gyhellel@online.no

© Skjemadugnaden i kommunene byggblankett Pbl-21

Kvinnherad kommune

GJENPART AV NABOVARSEL

plan- og bygningslova av 27.06.2008 § 21-3

Søknaden gjeld

Eigedom / byggestad

Gnr	Bnr	Feste nr	Seksjon nr	Eigar / festar
112	171			Gunnar Helleland

Bygg / anleggsadresse: Åsavegen 32 — Post nr: 5464 — Post stad: DIMMELSVIK

Tiltakets art

Mindre tiltak på bebygd eigedom, pbl § 20-2 bokstav a) og SAK10 § 3-1

- ☐ Tilbygg < 50 m²
- ☒ Fristliggjande bygning (ikkje bustadformål) < 70 m²
- ☐ Antennesytem
- ☐ Skilt / reklame
- ☐ Driftsbygning i landbruket med samla bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m²
- ☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg, pbl § 20-2 bokstav c)
- ☐ Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt innanfor ein bruksenining)

Tiltak etter, pbl § 20-2

- ☐ Nybygg
- ☐ Riving
- ☐ Skilt
- ☐ Gjerde mot veg
- ☐ Fasadeendring
- ☐ Bruksendring
- ☐ Anlegg / veg
- ☐ Eigedomsdeling eller bortfeste

Anna: Vedbod

Søknad om dispensasjon fra planar eller forskrifter

		Vedlegg nr
Pbl kap 19	Det vert søkt om dispensasjon fra bestemmelsene i: (Grunngjeving for dispensasjon skal skrivast i eige brev) ☐ Plan- og bygningslova med forskrifter ☐ Arealplanar ☐ Veglova	B-
Pbl § 31-2	☐ Det vert søkt om fråvik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2) Utgreiing i eige vedlegg	B-

Vedlegg

	Nabovarsel skal innehalda nok informasjon for at naboar skal forstå kva tiltaket innebær.	Nr frå – Nr til	Ikkje relevant
Pbl § 21-3	Kopi av søknaden	S - til	☐
	Dispensasjonssøknadar	B - til	☐
	Situasjonsplan / avkjøringsplan	D - til	☐
	Teikningar , plan, snitt og fasader nytt	E - til	☐
	Andre vedlegg	Q - til	☐

Adresse for merknadar og underskrift

Eventuelle merknader må væra oss i hende innen 2 veker etter at dette varsel er sendt

☐ **Skal sendast til Tiltakshavar:**	☐ **Skal sendast til Ansvarlig søkjar:**
Navn	Navn
Adresse	Adresse
Postnr Poststad	Postnr Poststad
Telefon Mobil	Telefon Mobil
e-post adresse	e-post adresse
Dato Sign	Dato Sign

© Skjemadugnaden i kommunene byggblankett Pbl-13

Bilag C- **Kvittering for nabovarsling**

Dette er ansvarleg søkjar eller tiltakshavars dokumentasjon på at nabovarsling er foreteke. Nabovarsling kan godkjennast når naboane har signert eigenhendig eller postveket har kvittert for rekommandert sending.

Søknaden gjeld

Eigedom / byggestad

Gnr: 112 Bnr: 171 Feste nr: Seksjon nr: Eigar / festar: Gunnar Helleland

Bygg / anleggsadresse: Åsavegen 32 Post nr: 5464 Post stad: DIMMELSVIK.

For nabo eller gjenbuars eigedom:

Gnr: 112 Bnr: 132-133 Feste nr: Seksjon nr: Navn: Kvinnherad Kommune

Adresse: Adresse:

Postnr: Poststad: Postnr: 5470 Poststad: ROSENDAL

☒ Samtykker i tiltaket ☐ Varsel er motteke

Dato: 19/1-12 Sign. eller postverkets kvitteringstrykk:

For nabo eller gjenbuars eigedom:

Gnr: 112 Bnr: 165 Feste nr: Seksjon nr: Navn: Anne Karin Øen

Adresse: Adresse: Åsavegen 22

Postnr: Poststad: Postnr: 5464 Poststad: DIMMELSVIK

☒ Samtykker i tiltaket ☒ Varsel er motteke

Dato: Sign. eller postverkets kvitteringstrykk: Anne Karin Øen

For nabo eller gjenbuars eigedom:

Gnr: 112 Bnr: 170 Feste nr: Seksjon nr: Navn: Eli Moland

Adresse: Adresse: Åsavegen 30

Postnr: Poststad: Postnr: 5464 Poststad: DIMMELSVIK

☒ Samtykker i tiltaket ☒ Varsel er motteke

Dato: 19.1.12 Sign. eller postverkets kvitteringstrykk: Eli Moland

For nabo eller gjenbuars eigedom:

Gnr: 112 Bnr: 170 Feste nr: Seksjon nr: Navn: Jan Olav Troen

Adresse: Adresse: Åsavegen 30

Postnr: Poststad: Postnr: 5464 Poststad: DIMMELSVIK

☒ Samtykker i tiltaket ☒ Varsel er motteke

Dato: 19/01/12 Sign. eller postverkets kvitteringstrykk:

For nabo eller gjenbuars eigedom:

Gnr: 112 Bnr: 179 Feste nr: Seksjon nr: Navn: Arne Hallaråker

Adresse: Åsavegen Adresse: Øvre Bergveien 5

Postnr: 5464 Poststad: DIMMELSVIK Postnr: 5152 Poststad: BØNES

☒ Samtykker i tiltaket ☒ Varsel er motteke

Denne del klistres på kvittering RR 1898 6676 3 NO

For nabo eller gjenbuars eigedom:

Gnr: Bnr: Feste nr: Seksjon nr: Navn:

Adresse: Adresse:

Postnr: Poststad: Postnr: Poststad:

☐ Samtykker i tiltaket ☐ Varsel er motteke

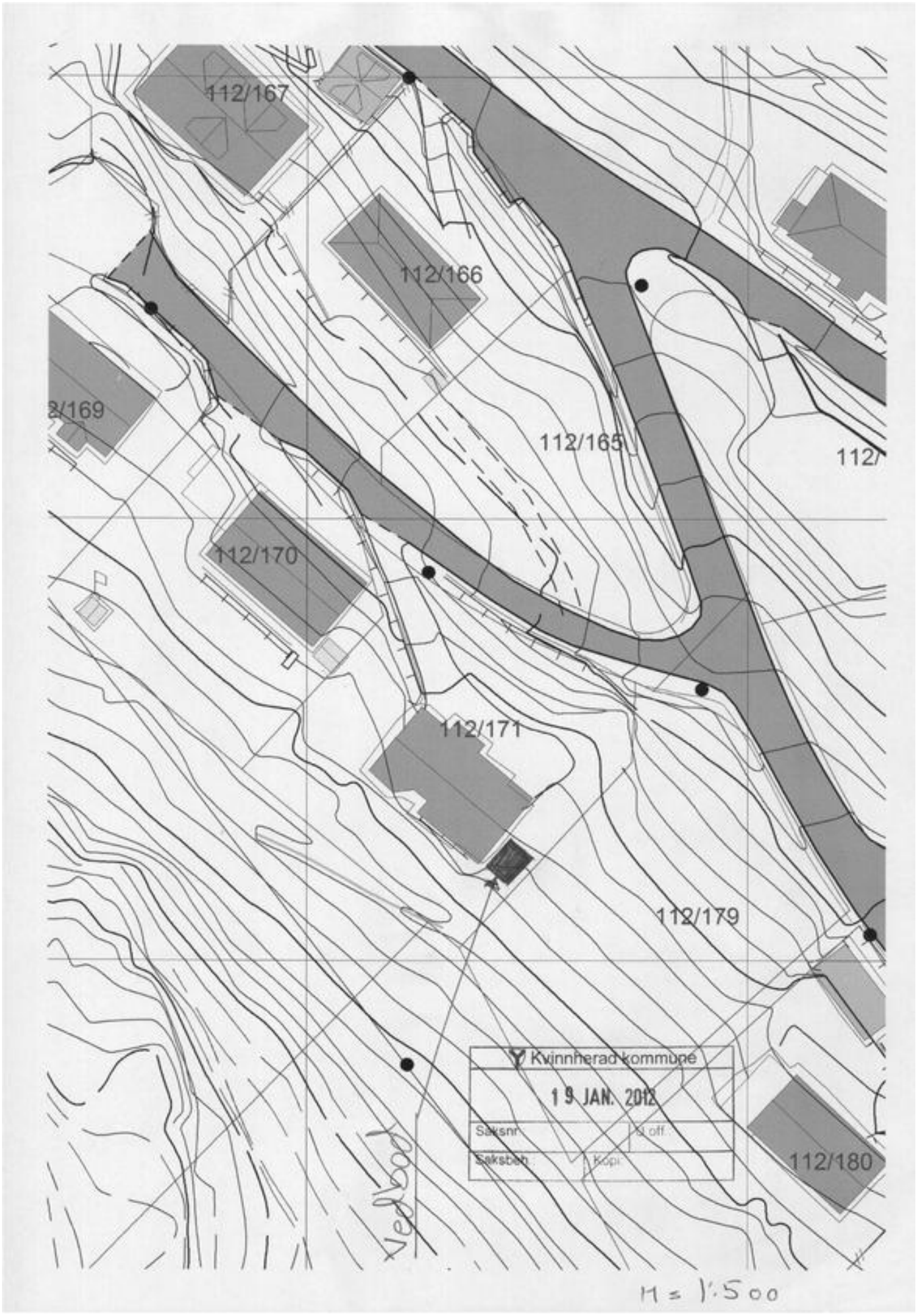
Dato: Sign. eller postverkets kvitteringstrykk:

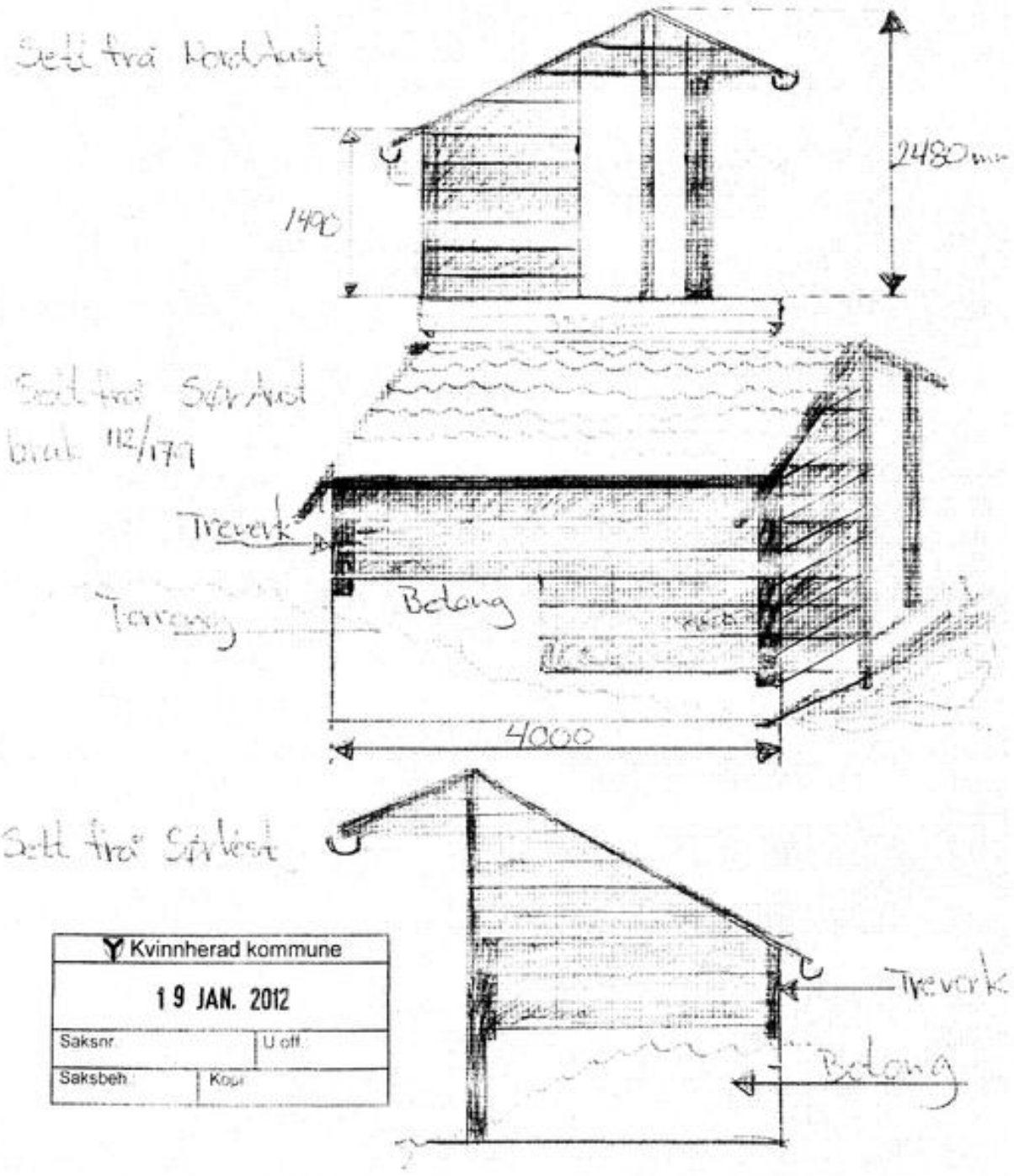
Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovannevnte adressatar.

Samla antal sendingar: 1 Sign. K. Bjørkvik

2446 19-1-12

© Skiemaduenaden i kommunene bvvebblankett Pbl-13


112/167
112/166
2/169
112/165
112/
112/170
112/171
112/179
Kvinnherad kommune
19 JAN. 2012
Saksnr
Løpenr
Saksbeh
Kopi
112/180
Vedlegg
M = 1:500



Kvinnherad kommune
19 JAN. 2012
Saksnr. | U off.
Saksbeh. | Kopi

Mot vest er hele vedboden open. Dette for å få god luftning og tørr ved.
Taket vert i dette plater grå/svarte.
Fundament i betong, resten er trevirk.
Vedboden vert malt i husets farge.

Kvinnherad kommune
Adresse: Rådhuset, 5470 ROSENDAL
Telefon: 53 48 31 00

Utskriftsdato: 07.07.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kvinnherad kommune

Kommunenr.	4617	**Gårdsnr.**	112	**Bruksnr.**	171	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åsavegen 32, 5464 DIMMELSVIK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20140002
Navn	Arealdel til kommuneplan for Kvinnherad 2016 - 2026
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.03.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4617/dokumenter/2711/F%c3%b8resegner_KPA_rev_FM_07032018.pdf - https://www.arealplaner.no/4617/dokumenter/2974/NAUST_KVOTEOVERSIKT_25042019.pdf - https://www.arealplaner.no/4617/dokumenter/3639/LNFS_KVOTEOVERSIKT_02122021.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** L312
	Delareal 11 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2 **KPFare** Ras- og skredfare

Delareal	1 060 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#A
KPBestemmelseHjemmel	spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

Delareal	1 051 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	B61

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20190007
Navn	Kommuneplan Kvinnherad 2050 - Arealdel
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19770003
Navn	Fitjaåsen - Omvikedalen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.03.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4617/dokumenter/1474/19770003%20f%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg
	Delareal 1 060 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** Åsen

REGULERINGSFÖRESEGNER

TIL

REGULERINGSPLAN FOR "FITJAÅSEN - A" - KVINNHERAD KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innanfor denne grenselina skal husetnaden plasserast med möneretning som vist på illustrasjonsplan.

§ 2.

Innan planområdet som viser bustader kan oppförast bustadhus i 1. högd med underhögd og med tilhöyrande garasje.

§ 3.

Grunnflate på bustaden, medrekna garasje må ikkje overstiga 20% av nettoarealet.

§ 4.

Högda på bustader må ikkje overstiga 5 meter frå planert terreng til gesims for 1. etg. hus, og ikkje overstiga 7 meter frå planert terreng til möne for hus med utnytta underhögd. I skrått terreng skal bygningshögda målast frå terrenget sitt medelnivå rundt huset.

§ 5.

Garasjar skal om mogeleg förast opp i eller som tilbygg til bustadhusa og tilpassast desse med omsyn til materialvalg, form og farge. Garasjar kan berre förast opp i 1. högd.
Bygningsrådet kan, der forholda tilseier det, tillata oppfört frittliggjande garasjar.
Garasjar kan innanfor reglane i byggeforskriftene, förast opp i nabogrense.
Endeleg plassering av garasjar skal fastsetjast av bygningsrådet. Plasseringa skal teiknast inn på situasjonsplan som fylgjer byggemeldinga for bustadhus, sjölv om garasjen ikkje skal förast opp samstundes som dette.
I tillegg til garasje skal det vera oppstillingsplass på eigen grunn for 1 bil pr. husvære, og det skal vera snuplass for bil på eigedomen.
Krav om snuplass på eigedomen kan bygningsrådet fråvika dersom det er forsvarleg ut frå trafikkmessige omsyn.

§ 6.

Bygningane skal ha saltak el. valmtak, og med takvinkel maks. 27°.

§ 7.

Oljetank for fyringsanlegg i friluft blir ikkje tillate innan det regulerte området. Törkestativ og söppelspann må ikkje plasserast slik at det blir til ulempe for naboane.

§ 8.

Bygningsrådet skal ved handsaming av byggesöknaden sjå til at val av materialar og utforming av bygningar förer til at ein får ein harmonisk heilskap i bustadfeltet. Farge på hus skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 9.

Innhegning av tomtene med omsyn til utföring, högde og farge skal godkjennast av bygningsrådet.
Högde og innhegning må ikkje overstiga 0,6 meter medrekna eventuell sokkel.

§ 10.

Det må på ingen av tomtene plantast tre eller buskar som bygningsrådet finn kan verka sjenerande for offentleg ferdsel.
Eksisterande vegetasjon bör i störst mogeleg grad vernast.

§ 11.

Mindre vesentlege unntak frå desse reguleringsföresegnene kan, der særlege grunnar talar for det, tillatast av bygningsrådet innanfor ramma av bygningslova og bygningsvedtektene for Kvinnherad Kommune.

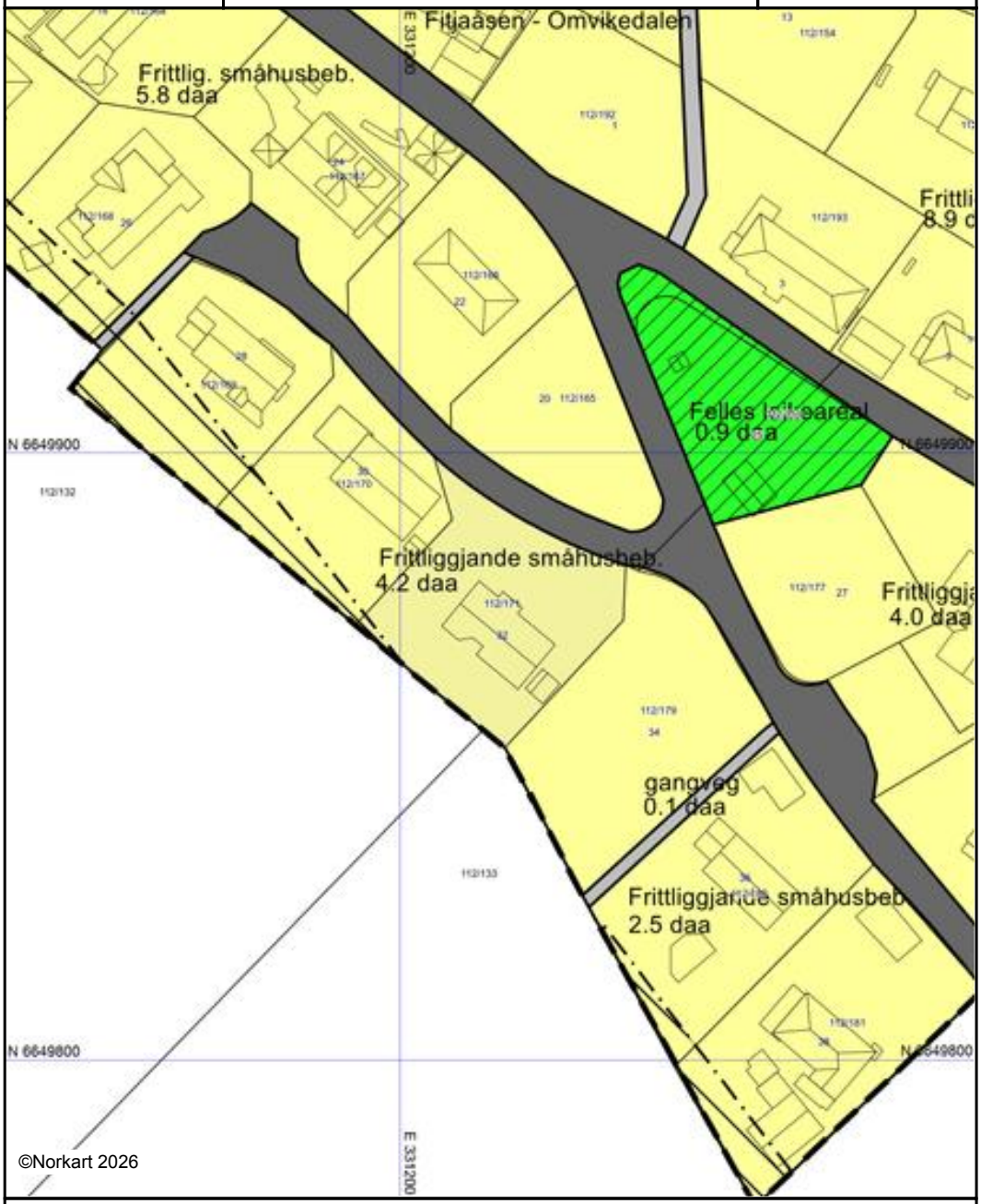
Kvinnherad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 112/171
Adresse: Åsavegen 32
Dato: 07.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Kvinnherad kommune
Adresse: Rådhuset, 5470 ROSENDAL
Telefon: 53 48 31 00

Utskriftsdato: 07.07.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kvinnherad kommune

Kommunenr.	4617	**Gårdsnr.**	112	**Bruksnr.**	171	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åsavegen 32, 5464 DIMMELSVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

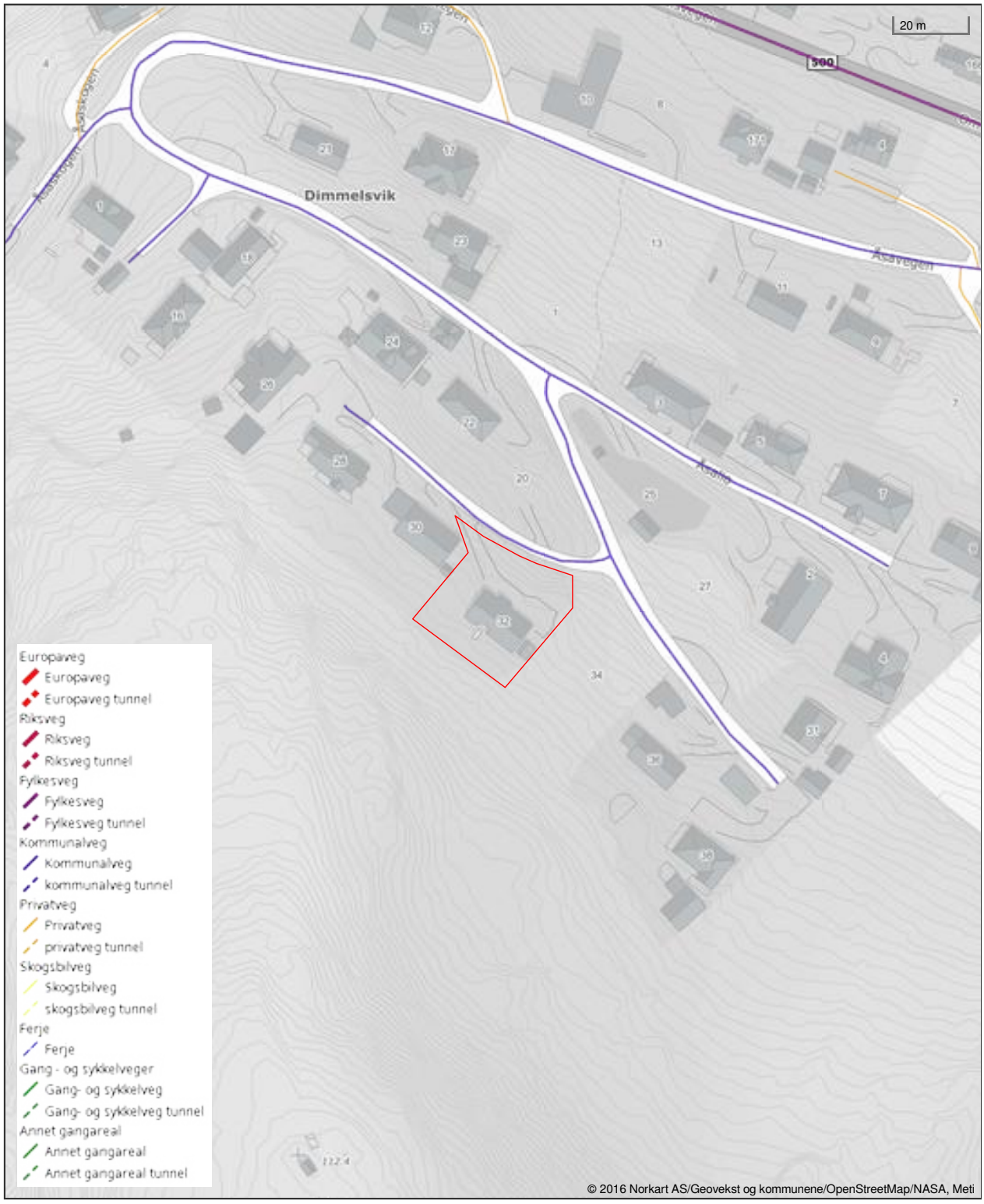
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 07.07.2026

Vegstatuskart for eiendom 4617 - 112/171//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 07.07.2026

Kvinnherad kommune

Adresse: Rådhuset, 5470 ROSENDAL
Telefon: 53 48 31 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kvinnherad kommune

Kommunenr.	4617	**Gårdsnr.**	112	**Bruksnr.**	171	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åsavegen 32, 5464 DIMMELSVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 964,80 kr
Feiing	483,00 kr
Vann	7 589,76 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Informasjon om renovasjon- og slamgebyr for:

Knr:	Gnr	Bnr	Fnr:	Snr	Bygningsnr:	Referanse:
4617	112	171	0	0	9658793	

Kunde
270586
Øyre Johannes Solheim

Åsavegen 32
5464 DIMMELSVIK

Eiendoms adresse:
Åsavegen 32

5464 DIMMELSVIK

Eigedomen er ikkje registrert med slamavskiljar

Dunknr	Vare		% andel.	Antal	årspris eks.mva.	Kundens årspris i % eks. mva.
	700	Abonnentgebyr Hus	100,00%	1	kr 1 070,00	kr 1 070,00
302533	B1	Bioavfall 140l	100,00%	1	kr 430,00	kr 430,00
675891	G1	Glas Og Metall 140l	100,00%	1	kr 210,00	kr 210,00
149946	P1	Papiravfall 140l	100,00%	1	kr 210,00	kr 210,00
89512	R2	Restavfall 240l	100,00%	1	kr 1 230,00	kr 1 230,00

Sum Totalt eks. m.v.a. : kr 3 150,00

m.v.a. 25%: kr 787,50

Sum Totalt ink. m.v.a. : kr 3 937,50

Beløpet blir fakturert i 2 terminar

2026 - Eit standardabonnement i Kvinnherad kommune består av: Grunngebyr, 140 l bio-, 140 l papir-, 140 l restavfallsdunk og 140 L glas/metall dunk og kostar kr. 3 300,00 per år. Årleg gebyr for slamavskiljar hus kr. 954,00.

Dato utskriven: 08.07.2026

SIM Sunnhordland Interkommunale Miljøverk IKS
Svartaamoget N-5419 Fitjar
telefon 53 45 78 50
telefaks 53 45 78 60
e-post sim@sim.as
www.sim.as

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 112, Bruksnummer 171 i 4617 KVINNHERAD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	07.07.2026 kl. 13.10
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	07.07.2026 kl. 13.09

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/1000919-1/200 27.08.2025 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 900 000
Omsetningstype: Gave
WAGTSKJOLD ANETTE NESHEIM
FØDT: 04.07.2003 IDEELL: 1/2
ØYRE JOHANNES SOLHEIM
FØDT: 29.03.2003 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1982/12193-1/49 23.12.1982 **ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4617 GNR: 112 BNR: 171
Diverse rettar/plikter etter skyldskifte/skøyte/kjøpekontrakt/festekontrakt/erklæring.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/1147198-1/200 26.09.2025 10:02 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 3 000 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

902541-1/49 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4617 GNR: 112 BNR: 132

2020/1926305-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1224 GNR: 112 BNR: 171

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

RETTAR OG PLIKTER M.M.

DAGBOKFØRT
23 DEC 82 012193
SORENSKRIVAREN I SUNNHORDLAND

vedk. eigedomen Åsavegen 32 gnr. 112 bnr. 171
i Kvinnherad kommune.

1. I kjøpesummen som er påført skøyte, er inkludert grunnkostnad samt refusjon for opparbeiding av felles vegar, kloakk- og drensnett 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 kloakkleidning 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 eigedomen 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 særvilkår 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 tomta er tildelt, og må vera fullført seinast 2 år deretter. Blir fristane ikkje haldne, kan formannskapet krevja overdraginga omgjord og at tomta blir skøytt tilbake til kommunen mot tilbakebetaling av kjøpesummen. Verdet av evt. tomtearbeid o.l. som i mellomtida måtte vera utført, blir å fastsetja 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.
   Parsellen har gjerdehald i grensa C-D.

   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. Leidningsrett: Parsellen må knyta avløp for kloakk og drenasje forskriftsmessig til det felles avløpssystem. Kommunen har rett til vederlagsfritt å strekkja lågspentliner 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 føretek 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 er forplikta til å bli medlem av det vassverk som forsyner området.

12. 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.

13. Særvilkår:

Rosendal, den 17.12.82

Kvinnherad Kommune

ordførar

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 112, Bruksnr 171	**Kommune:**	4617	Kvinnherad
Adresse:				
Veiadresse:	Åsavegen 32, gatenr 1062 5464 Dimmelsvik	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	410 2	Dimmelsvik Rosendal
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	7050501 5074	Kvinnherad Dimmelsvik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Åsavegen 32	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:		**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 060,0 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4617/112/171	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:		Avgiver	4617/112/132	-1 062,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4617/112/171	1 062,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åsavegen 32	H0101	Bolig	188,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.03.1987
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	245,0	Igangset.till.:	01.09.1987
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	245,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	28.01.1988
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9658793			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			102,0		102,0				
H01	1		102,0		102,0				
L01			41,0		41,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	15,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	11,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	11,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300279401			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				11,0	11,0			12,0	12,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

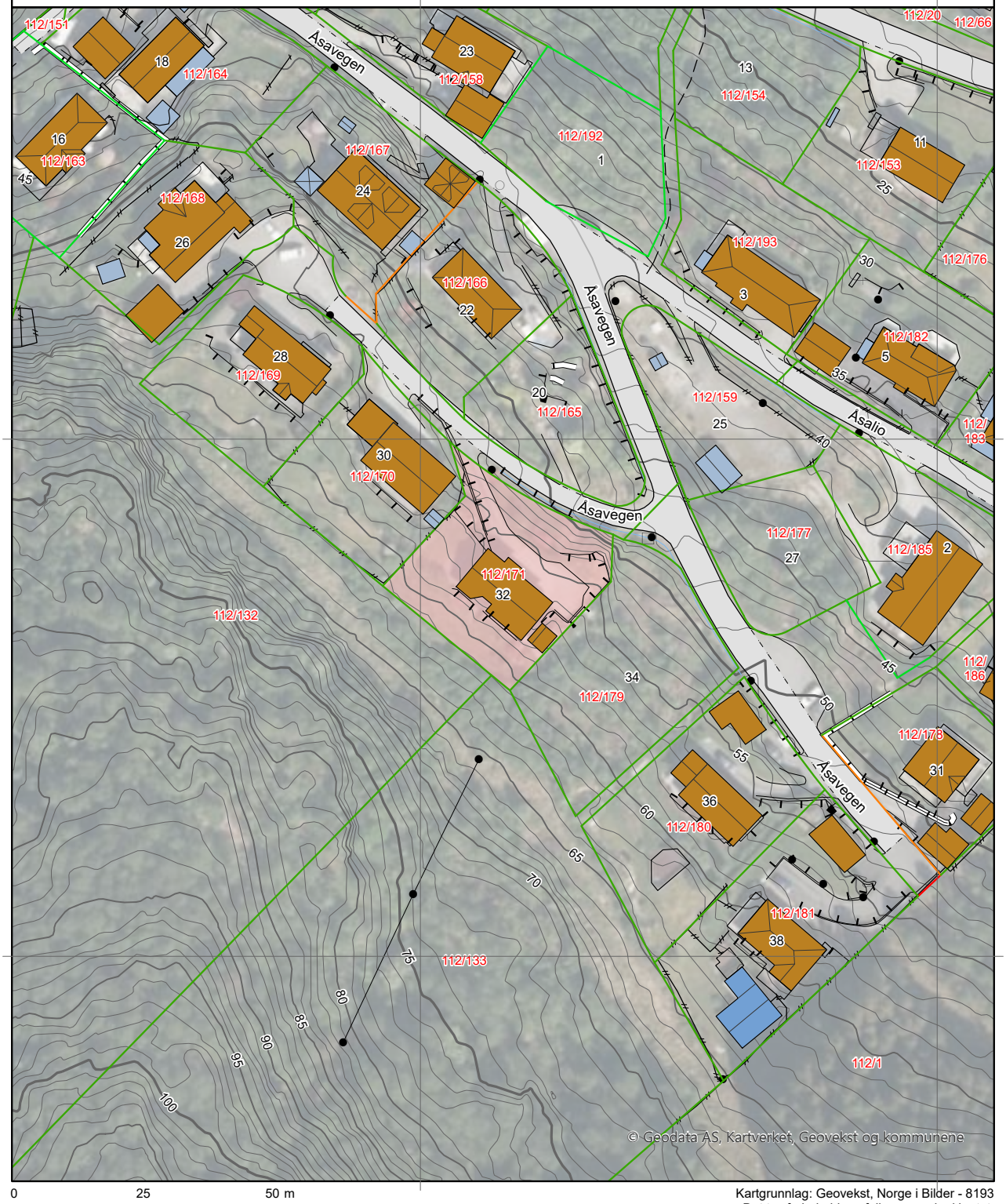
Kommune: 4617 Kvinnherad
Eiendom: 4617/112/171/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.7.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



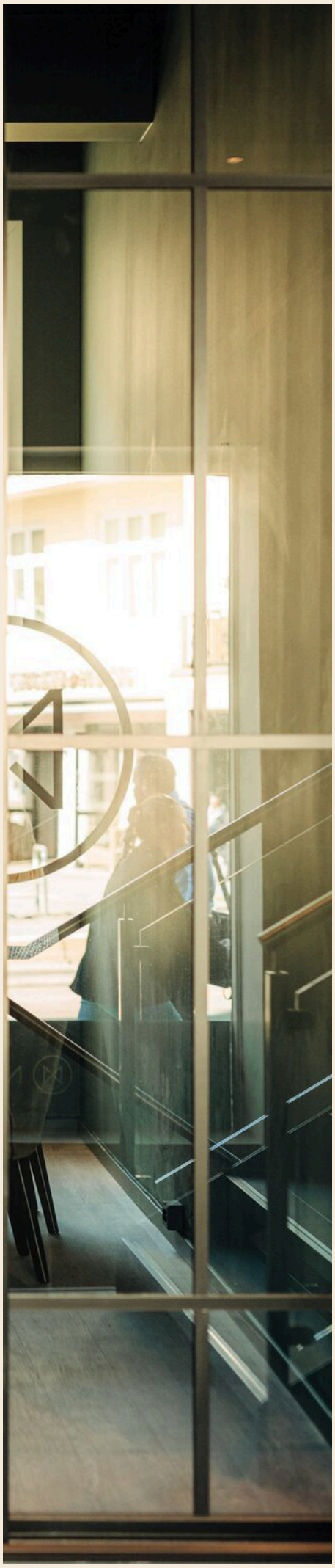
Velkommen til

Nordvik Hardanger

Våre eiendomsmeglere er for deg som skal selge eller kjøpe bolig, hytte, småbruk, landbrukseiendom, tomt eller nybygg i en av Norges mest varierte regioner. Med over 30 års samlet erfaring har vi inngående kjennskap til markedet fra Rosendal i vest til Eidfjord og Ulvik i øst, og i områder som Hardanger, Kvamskogen, Ullensvang, Kvinnherad, Voss, Samnanger og Vaksdal. Vi har spesielt god kompetanse på småbruk og landbrukseiendommer i bygder som Utne, Tysnes, Ålvik, Hatlestrand og Herland, og vi vet hva som kreves for å omsette eiendommer i et marked som stiller helt andre krav enn bykjernen. Kontoret vårt ligger sentralt i Norheimsund, med stor utstilling og god synlighet mot handlegaten, og er et naturlig møtepunkt for alle på boligjakt i Hardanger og Voss-regionen. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

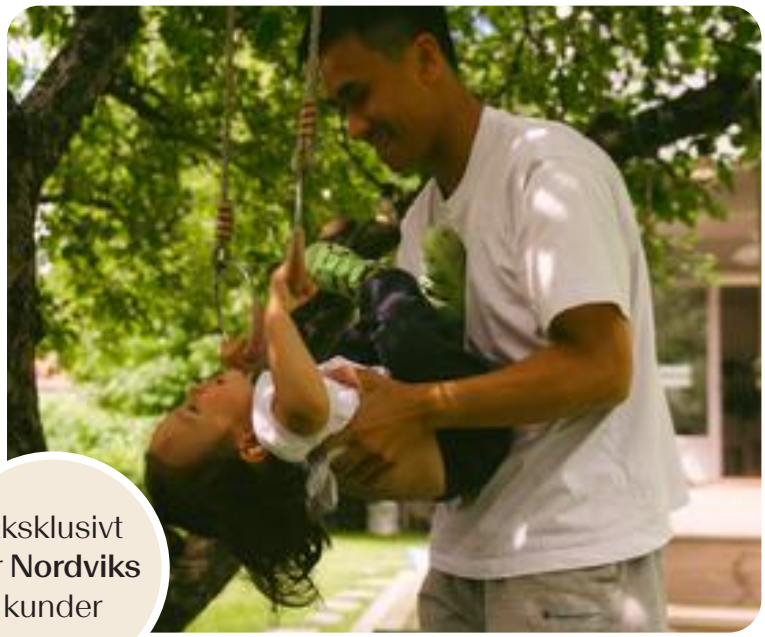
Grova 10, 5600 NORHEIMSUND
s.gjerde@nordvikbolig.no
941 43 236



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Avtrekksvifter 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 37-0105/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Åsavegen 32 5464 DIMMELSVIK
Matrikkel: Gnr 112, bnr 171 (ideell andel 1/1) i Kvinnherad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Torstein Mæland

Eiendomsmegler
Nordvik Hardanger
t.meland@nordvikbolig.no
971 61 617