NORDVIK

Solbakken 19C

3 soverom | 75 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Solbakken 19C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
26	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
94	Vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.10.2026









Nøkkelinformasjon

4-roms endeleilighet med fin beliggenhet i sjøkanten på Sunde. Tilhørende båtfeste

Prisantydning	**1 590 000,-**
Omkostninger	**40 840,-**
Totalpris	**1 630 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 500,-**
BRA-i	**75 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1997**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

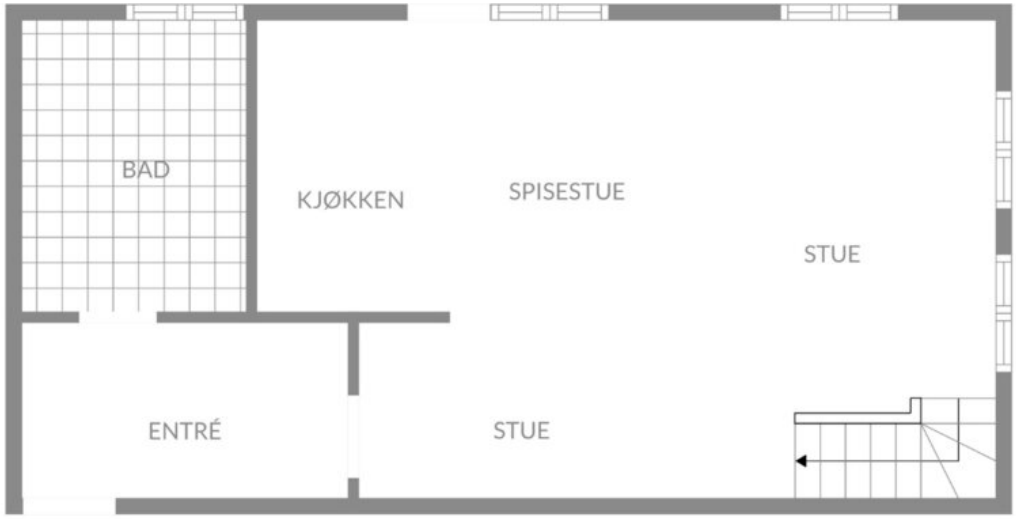
Eiendommen har en fin beliggenhet med kort gangavstand til skole og barnehage. Ca. 3 minutters kjøring til hurtigbåtkai.
Leiligheten ligger fint til i enden av 2. etasje, med balkong og sjøutsikt mot nordøst. Her kan man nyte rolige stunder på altanen, med sjøen og båtlivet like i nærheten. Den attraktive beliggenheten gir gode muligheter for å nyte sjølivet, enten fra egen balkong, kaianlegget eller det maritime nærområdet.

Leiligheten inneholder:
1. etasje: Entré, bad/vaskerom og stue/kjøkken med trapp til loftsetasjen.
Loftsetasjen: Gang og tre soverom.

Eiendommen har en lettstelt tomt med kaianlegg i front, oppført i 1997, på totalt ca. 50 meter – tilsvarende ca. 5 meter kai per leilighet. Mot sør er det opparbeidet uteområde med takoverbygg og sittegruppe. Parkeringen er asfaltert.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm



Illustrasjonen er ment som en veiledende planløsning. Den er ikke målbar, og avvik kan forekomme.

Sophie Steffens Foto











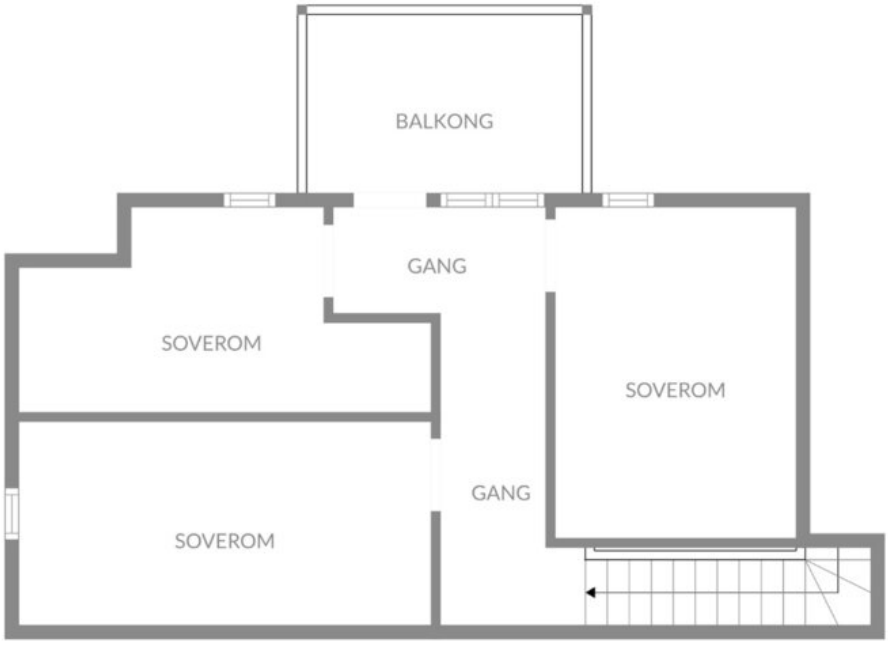






Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 29 kvm
Total BRA: 29 kvm



Illustrasjonen er ment som en veiledende planløsning. Den er ikke målbar, og avvik kan forekomme.

Sophie Steffens Foto





















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
49-0015/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Solbakken 19C, 5450 SUNDE I SUNNHORDLAND
Gnr 152, bnr 153, snr 3 (ideell andel 1/1) i Kvinnherad kommune

Selgere
Tore Kloster
Åsne Kvamme

Kjøpesum og omkostninger
1 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
39 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
40 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
53 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 630 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 643 840,- (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
1997

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 75 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 6 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 29 kvm.
Total BRA: 29 kvm.
TBA: 6 kvm.

Solforhold
På balkongene er det sol morgen og kveld. Ellers gode lys og solforhold fra vinduene i boligen.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i enden av 2. etasje, med balkong og sjøutsikt retning nord-øst.
Leiligheten inneholder:
1.etasje: entrè, bad/vaskerom, stue/kjøkken m/trapp.
Loftsetasjen består av en gang og 3 soverom.

Standard
Hovedbygget er oppført over tre plan, med to leiligheter i 1. etasje. 2. og 3. etasje består av fire leiligheter, som alle har tilhørende loftsetasje. Denne leiligheten er en endeleilighet retning nordøst, med tilhørende loftsplan. Eiendommen har en lettstelt tomt med kaianlegg i front, oppført i 1997, på totalt ca. 50 meter – tilsvarende ca. 5 meter kai per leilighet. Mot sør er det opparbeidet et hyggelig uteområde med takoverbygg og sittegruppe. Parkeringen er asfaltert.

Stue/kjøkken ble påkostet med nytt laminatgulv i 2019. Panel på vegger. Kitchenboard over benkeplate. Furukjøkken har malte fronter og foliert benkeplate fra 2021. Her er det montert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Bad har fliser på gulv, og malt panel på vegger. Malte veggflater i 2022. Bad montert med kvit baderomsinnredning, dusjkabinett, vannklosett.

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Gangen ble påkostet med nytt laminatgulv i 2019. Innvendige overflater på gulv ellers består av parkett i 1.etasjen, og tregulv i loftsetasjen. Furupanel på vegger. Se tilstandsrapport for flere beskrivelser om standard og byggemåte.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ytterdører
Balkongdør henger litt i karm. Balkongdør 1 etasje med slark vrider Samme utførelse som loft.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon. Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

- Andre utvendige forhold
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak: Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader. For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

- Overflater - gulv
Det er påvist knirk i deler av gulvet. Knirk på registrert på et soverom.
Konsekvens/tiltak: Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort. Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
Konsekvens/tiltak: Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold som må utbedres. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør. Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til høydeforskjellen og vurdere behov for utbedring. Konsekvensen av betydelig høydeforskjell og ujevne gulv kan være redusert bokomfort, indikasjon på konstruksjonsmessige svakheter som kan utvikle seg over tid.

- Innvendige trapper
Knirk i trapp.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å etterstramme eller lime/skru trappen for å redusere knirk. Konsekvensen av å ikke utbedre knirk kan være økt slitasje på trappen over tid, samt redusert bokomfort.

- Innvendige dører
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Dør til et soverom loft henger litt i karm.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Enkelte dører bør justeres eller monteres på nytt for å sikre korrekt funksjon og unngå unødvendig slitasje.
Dør til soverom på loft bør spesielt utbedres, da skjevhet kan føre til at døren blir vanskelig å åpne og lukke, samt økt slitasje på hengsler og karm.

- 2.Etasje - Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- 2.Etasje - Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling
Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt- overflater med panel på vegg, type overflate har ikke tilstrekkelig våtsikring og vil kunne være utsatt for fuktpåkjenninger. Badet er montert med dusjkabinett.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å etablere tilstrekkelig våtsikring på veggflater med panel, da denne typen overflate ikke gir tilstrekkelig beskyttelse mot fukt. Konsekvensen av manglende våtsikring er økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen ved lekkasje eller feil bruk av dusjkabinett.

- 2.Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Det er registrert noe lokal svelling i nedrekant på skapfronter på baderomsinnredning.
Konsekvens/tiltak: Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid. Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.

- 2.Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Noe bruksslitasje synlig på foliert benkeplate.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å utbedre eller bytte benkeplaten dersom slitasjen forverres, for å unngå ytterligere skader.

- 2.Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk
Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt på mekanisk installasjon.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å få vurdert tilstanden på den mekaniske installasjonen av en kvalifisert fagperson, og eventuelt utføre nødvendig vedlikehold eller utskifting. Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for redusert funksjon eller svikt i avtrekksanlegget, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet og fuktskader.

- Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Varmtvannsbereder/tank
Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Grunnet manglende inspeksjon/ kontroll av varmtvannsbereder, så bør det gjennomføres en ytterligere kontroll.
Konsekvens/tiltak: Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide. Det anbefales å tilrettelegge for tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- 2.Etasje - Bad/vaskerom - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- 2.Etasje - Bad/vaskerom - Overflater gulv
Det er påvist sprekker i fliser. Gulvflate må utbedres. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak: Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen. Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil.
Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson. Overflater må utbedres eller skiftes.

- 2.Etasje - Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.
Veggflater i våtsone med panel på vegg. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer. Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning. Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Takkonstruksjon/Loft
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er luke i gang og på et soverom.
Det er ikke foretatt inspeksjon av kaldtloft grunnet manglende tilkomst ved befaring.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Loftsplanet ligger i 3 etasje og er ikke omfattet krav til radonmåling.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak: Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Parkering
Parkering er på fellesareal som vist i seksjoneringsplan. Hver seksjon skal ha rett til fast plass, resten er gjesteparkering ref. sameiets vedtekter.

Modernisering og påkostninger
I år 2024 ble byggets fasader malt | 2025: Ny kloakkpumpe | Siden 2021: Flikking og maling innvendig.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 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: Maling av fasader, utført av XO maling og interiør

- 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: Bytte av kloakkpumpe. Into røyr AS

- Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Ja
Beskriv: Eigen septiktank.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Beskriv: Forrige kloakkpumpe hadde for lav kapasitet. Utbetra.

-Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Det vart gjort reparasjonar av takstein etter storm. Sørfasade på huset (på motsatt sida av bygget av den leiligheten me skal selja) vart det montert ny isolasjon og bordkledning då huset vart malt i 2023. XO maling og interiør utførte dette arbeidet.

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja
Beskriv: Viser til tidlegare kommentar om ny kloakkpumpe. Vår leilighet har ikkje hatt problem, men tilbakeslag førte til montering av pumpe i 2024. (Into røyr).

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden? Nei
Eventuell kommentar: Nei. Me hadde nokre ekstra utgifter ved ny kloakkpumpe og maling av fasade. Det er ingen planar om ytterlegare reparasjonar/vøler.

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja
Beskriv: Alle eigarane har rett til å bruka kai og parkeringsplass.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Fonnatakst AS

Byggemåte
Utvendig:
Takkonstruksjon/Loft: Taket er et saltak med sperrekonstruksjon.
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er malte vinduer og takvinduer med 2-lags glass.
Ytterdører: Det er malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags glass. Balkongdører i finert utførelse, malt utvendig.

Innvendig:
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.betydelig helling mot sjø- bør sjekkes ut nærmere, helling over 50mm
Ujevne gulv ved trapp loftsplanet.

Byggemåte er hentet fra bygningssakkyndiges rapport.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, Mikrobølgeovn. | Følger ikke med boligen: Kaffitraktar, vasskokar.
Taklamper i stove medfølger ikke i handelen/boligen.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektriske varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming, panelovner.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2762 kWh. Strømkostnad forrige år: 6914 kr (inkl. nettleie). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Utvendig forsikring, felles strøm, renovasjonsdunker og investeringar/vedlikehald (f.eks. utandørs maling, ny kloakkpumpe, takstein etter storm).
Felleskostnader er oppgitt av styreleder den 18.09.26

Kommunale avgifter
Kr 13 265,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: vann, avløp og abonnement renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 552 330,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 209 320,- pr. 2024
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.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Fiskesteinen Sameie, orgnr. 925979120

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillat med dyrehold.

Sameiets forsikring
If
Polisenr. SP0001820473.9.1.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 075 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Lett adkomst fra vei. For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med Nordvik-skilt ved fellesvisning.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et etablert og fint til på Sunde, med gode solforhold og sjøutsikt. Leiligheten finner du i byggets 2. etasje, med balkong og sjøutsikt mot nordøst. Bygget er preget av utleie til arbeidere med lite forhold til nærområdet. Sunde er et område i positiv utvikling, og Bergslagen stiftingen ligger ca. 200 meter fra leiligheten for de med maritim- og motorinteresser. Den attraktive beliggenheten gir gode muligheter for å nyte nærheten til sjøen, enten fra egen balkong eller ved kaianlegget. Båthavn med yrende båtliv like i nærheten.

Kort gangavstand til skole og barnehage. Ca 3 min. med buss/bil til hurtigbåtkai, med forbindelse til Bergen via Stord.
Fine turområder i nærområdet, som bl.a. Våge, Kaldestadåsen, Storarøyso eller Krabbahopen ved sjøen.

Bebyggelse
Nærområdet består for det meste av frittliggende småhusbebyggelse, og noe næring i retning øst.

Skoler og barnehager
Sunde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for selskapslokale i 1.etg og 4 husvære i 2. og 3. etg. datert 01.10.04.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ble seksjonert i 2009 med 6 stk husvære, det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelse ifbm. dette. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Det er kun mottatt tegninger i forbindelse med tilbygg i 2012 for seksjon nr 1.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, men omfattes av kommunedelplanens arealdel tilliggende et område for næringsvirksomhet, forretninger, andre typer anlegg og krav om felles parkering.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Direkte lenke til kommuneplan: https://api.arealplaner.no/api/kunder/4617/dokumenter/2711/download/F%C3%B8resegner_KPA_rev_FM_07032018.pdf.

Det er reguleringsplan under arbeid.
ID: 20190004
Navn: Områderegulering for Sunde tettsted

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

13.01.1999 - Dokumentnr: 266 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:28
Overført fra: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:153
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.2009 - Dokumentnr: 37540 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/6

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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: 2,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 110,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar Kr 2.500,- per stk. 3 stk inkludert

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 800,-

Samlet skal selger betale kr. 117 610,- 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 22. oktober 2026

Ansvarlig megler
Marita Pedersen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47631695

Meglerforetaket
Nordvik Sunnhordland
Postboks 69
5401 STORD
Juridisk navn: Sunnhordland Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 937722869

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).

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Solbakken 19C, 5450 SUNDE I SUNNHORDLAND

KVINNHERAD kommune

gnr. 152, bnr. 153, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 06.09.2026 **Rapportdato:** 01.10.2026 **Oppdragsnr.:** 16674-2576 **Eiendomsverdi ref nr:** VQ9000

Autorisert foretak: FONNATAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Raymond Bård Olsen **Vår ref:** Raymond Bård Olsen

FonnaTakst AS

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

FonnaTakst AS

FonnaTakst AS ble etablert høsten år 2009 og tar på seg takseringsoppdrag i regionen.
Vårt formål er å levere solide faglige takstrapporter som uavhengig part i markedet.
Kompetansen i FonnaTakst AS innenfor takseringsbransjen har over 20 års erfaring.
Våre oppdragsgivere er meglerforetak, banker, advokatfirma, privatkunder, Kommuner
og Fylkeskommune.
FonnaTakst AS leverer boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditakster,
forhåndstakster, byggelånskontroll og reklamasjonsrapporter.
Vi er og sertifisert for verditaksering av landbrukseiendommer og utarbeider energirapporter/energirådgivning.



Rapportansvarlig

Raymond Bård Olsen

Uavhengig Takstingeniør

raymond.olsen@knett.no

920 17 717

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

Bygget ble oppført år 1997- oppført med normal standard ifølge byggeåret.
Det er ikke forelagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.betydelig helling mot sjø- bør sjekkes ut nærmere, helling over 50mm
Ujevne gulv ved trapp loftsplanet

Det er påvist knirk i deler av gulvet.
Knirk på registrert på et soverom.

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

For nærmere beskrivelse av konstruksjoner og overflater vises det til innholdet i denne rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon.
Det er luke i gang og på et soverom.
Det er ikke foretatt inspeksjon av kaldtloft grunnet manglende tilkomst ved befaring.
Det er malte vinduer og takvinduer med 2-lags glass.
Det er montert takvindu på loftsplanet.
Det er malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags glass.
Balkongdører i finert utførelse, malt utvendig.
Det er balkonger
Balkonger med impregnerte trebjelker, terrassebord og malt rekkverk
Brannstige montert fra begge balkonger.

Det er ikke forelagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Utvendige overflater som inngår som fellesdeler for bygningen er ikke vurdert og ansatt med tilstandsgrad kun opp mot forventet brukstid(levetidsbetraktning) i denne rapporten.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med parkett.
Parkett og tregulv på loft. Et soverom med malt tregulv.

Listverk med profilerte furulister- 2 etasje med stedvis malt listverk.
Vegger og himling er kledd med trepanel.
Lutet veggflater 1etasje- stedvis beistet på loft.

Listverk med profilerte furulister, et soverom med malte profilerte lister.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.betydelig helling mot sjø- bør sjekkes ut nærmere helling over 50mm
Ujevne gulv ved trapp loftsplanet
Det er ikke foretatt radonmåling
Området ligger i kartsone med moderat til lav aktsomhetsgrad
Kilde: https://geo.ngu.no/kart/radon/
Innvendig trapp er en tretrapp.

Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon for våtrommet
Veggene er med panel/tømmer, og himlingen er med panel på innvendig tak.
Malte veggflater år 2022
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og eldre våtromsløsninger for gulv og vegg er også valgt. Synlig vanntett sjikt mangler på vegg. Sluk er av plast.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask i rustfri utførelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hammerelektroder er foretatt i entre, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 9,9 vektprosent
Det ble ikke malt i området rundt dusjkabinett grunnet at veggflater er yttervegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Malte fronter år 2021
Foliert benkeplate år 2021
Kitchenboard over benkeplate
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
VVbereder innkasset på rom loftsplanet- rom uten sluk- Tiltak bør vurderes.
Det ble ikke foretatt visuell kontroll av bereder ved befaring
Sikringsskap montert med automatsikringer
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Anlegget ble installert i 1997.
Skiftet termostat på bad i ettertid- årstall ikke opplyst.
Brannslokkeapparat er montert
Røykvarslere er montert

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

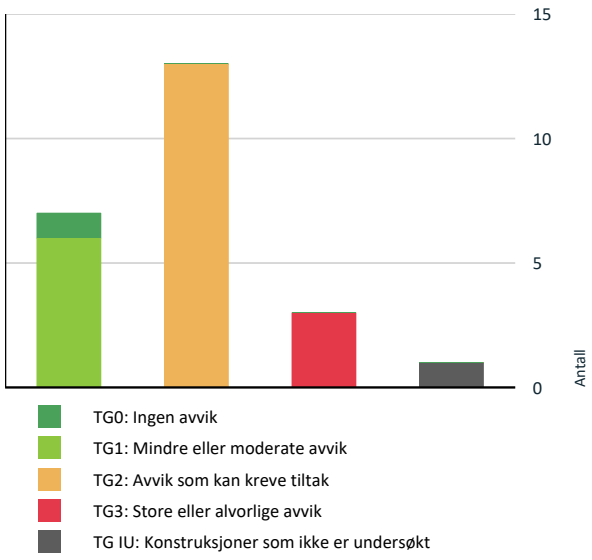
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fremvist tegninger datert 31.01.2012
Det foreligger ikke plantegning for loftsplanet.

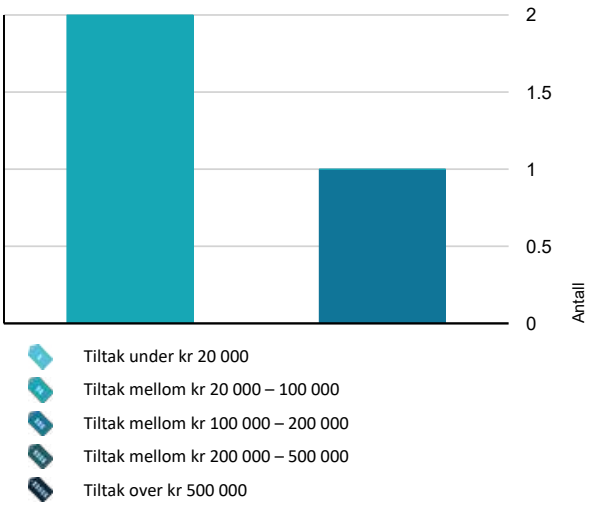
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Loftsplanet ligger i 3 etasje og er ikke omfattet krav til radonmåling. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1997

Kommentar
Igangset.till06/02-1997

Anvendelse
Bygget er innredet til boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Hovedbygget er oppført over 3-plan, inndelt med 2 leiligheter på 1 planet. 2 etg med 4 leliligheter som alle har tilhørende loftsetasje.
1 etg ble innredet med 2 leiligheter år 2006.
Leiligheten som beskrives i denne takstrapporten ligger i 2 etg med tilhørende loftsplan

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon.
Det er luke i gang og på et soverom.
Det er ikke foretatt inspeksjon av kaldtloft grunnet manglende tilkomst ved befaring.





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer og takvinduer med 2-lags glass.
Det er montert takvindu på loftsplanet.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags glass.
Balkongdører i finert utførelse, malt utvendig.

Vurdering av avvik:
• Balkongdør henger litt i karm
Balkongdør 1 etasje med slark vrider

Samme utførelse som loft

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

• Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkonger
Balkonger med impregnerte trebjelker, terrassebord og malt rekkverk
Brannstige montert fra begge balkonger.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke forelagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Utvendige overflater som inngår som fellesdeler for bygningen er ikke vurdert og ansatt med tilstandsgrad kun opp mot forventet brukstid (levetidsbetraktning) i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett.
Parkett og tregulv på loft. Et soverom med malt tregulv.

Listverk med profilerte furulister- 2 etasje med stedvis malt listverk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i deler av gulvet.
Knirk på registrert på et soverom

Konsekvens/tiltak

• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling er kledd med trepanel.
Lutet veggflater 1etasje- stedvis beistet på loft.

Listverk med profilerte furulister, et soverom med malte profilerte lister.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.betydelig helling mot sjø- bør sjekkes ut nærmere, helling over 50mm
Ujevne gulv ved trapp loftsplanet

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold som må utbedres.
Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til høydeforskjellen og vurdere behov for utbedring.
Konsekvensen av betydelig høydeforskjell og ujevne gulv kan være redusert bokomfort, indikasjon på konstruksjonsmessige svakheter som kan utvikle seg over tid.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmåling
Området ligger i kartsone med moderat til lav aktsomhetsgrad
Kilde: https://geo.ngu.no/kart/radon/

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Loftsplanet ligger i 3 etasje og er ikke omfattet krav til radonmåling.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Knirk i trapp

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å etterstramme eller lime/skru trappen for å redusere knirk.
Konsekvensen av å ikke utbedre knirk kan være økt slitasje på trappen over tid, samt redusert bokomfort.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Dør til et soverom loft henger litt i karm.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

• Enkelte dører bør justeres eller monteres på nytt for å sikre korrekt funksjon og unngå unødvendig slitasje.
Dør til soverom på loft bør spesielt utbedres, da skjevhet kan føre til at døren blir vanskelig å åpne og lukke, samt økt slitasje på hengsler og karm.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon for våtrommet

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er med panel/tømmer, og himlingen er med panel på innvendig tak.
Malte veggflater år 2022

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt- overflater med panel på vegg, type overflate har ikke tilstrekkelig våtsikring og vil kunne være utsatt for fuktpåkjenninger. Badet er montert med dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å etablere tilstrekkelig våtsikring på veggflater med panel, da denne typen overflate ikke gir tilstrekkelig beskyttelse mot fukt. Konsekvensen av manglende våtsikring er økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen ved lekkasje eller feil bruk av dusjkabinett.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.
Gulvflate må utbedres

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

• Overflater må utbedres eller skiftes

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og eldre våtromsløsninger for gulv og vegg er også valgt. Synlig vanntett sjikt mangler på vegg. Sluk er av plast.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Veggflater i våtsone med panel på vegg.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask i rustfri utførelse

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
Det er registrert noe lokal svelling i nedrekant på skapfronter på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hammerelektroder er foretatt i entre, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 9,9 vektprosent
Det ble ikke malt i området rundt dusjkabinett grunnet at veggflater er yttervegger.



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Malte fronter år 2021
Foliert benkeplate år 2021
Kitchenboard over benkeplate

Vurdering av avvik:

• Noe bruksslitasje synlig på foliert benkeplate

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å utbedre eller bytte benkeplaten dersom slitasjen forverres, for å unngå ytterligere skader.





2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt på mekanisk installasjon

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få vurdert tilstanden på den mekaniske installasjonen av en kvalifisert fagperson, og eventuelt utføre nødvendig vedlikehold eller utskifting.
Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for redusert funksjon eller svikt i avtrekksanlegget, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet og fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
VVbereder innkasset på rom loftsplanet- rom uten sluk- Tiltak bør vurderes.
Det ble ikke foretatt visuell kontroll av bereder ved befaring

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Grunnet manglende inspeksjon/ kontroll av varmtvannsbereder, så bør det gjennomføres en ytterligere kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.

• Det anbefales å tilrettelegge for tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.

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
Sikringsskap montert med automatsikringer
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Anlegget ble installert i 1997.
Skiftet termostat på bad i ettertid- årstall ikke opplyst.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse
Brannslokkeapparat er montert
Røykvarslere er montert

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Loftsplanet ligger i 3 etasje og er ikke omfattet krav til radonmåling.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid.

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	46			46	6
Loft	29			29	6
SUM	**75**				**12**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Stue/kjøkken, entré, bad/vaskerom		
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er fremvist tegninger datert 31.01.2012
Det foreligger ikke plantegning for loftsplanet.

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 er liten lysflate for alle soverom loftsplanet

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.9.2026	Raymond Bård Olsen	Takstingeniør
	Åsne Kvamme	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4617 KVINNHERAD	152	153		3	1075.1 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse
Solbakken 19C

Hjemmelshaver
Kloster Tore, Kvamme Åsne

Eierandel
1 / 6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sunde v/Fiskesteinen.
Eiendommen grenser mot sjø
Gangavstand til skole og barnehage- fine turmuligheter i nærområdet

Leiligheten er plassert i nordredel av bygget- består av 2 etasje og loftsplan.
Utvendig tilkomst via felles utvendig trapp

Adkomstvei

Privat felles tilkomstvei
En parkering pr leilighet- gjesteparkering

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Egen pumpe til kommunalt anlegg- opplyst i tidligere takst for området.

Regulering

Nei

Om tomten

Eiendommen er i hovedsak planert med fjell/-berg i bakkant.
Det er oppført kai i front år 1997
I sør er det på opparbeidet uteområdet med takoverbygg og sittegruppe.
Det ble asfaltert uteområdet rundt år 2000-tallet.

Tinglyste/andre forhold

Dagbokført: 10/08-2021 21:00Hjemmel til eiendomsrett
Doknr: 2021/972821-1/200
Omsetningstype: Fritt salg
Kloster Tore IDEELL: 1/2
Født: 24/12-1971
Kvamme Åsne IDEELL: 1/2
Født: 23/02-1973

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang
Rettighetshaver:Sunnhordland Eiendomsmegling AS
Org.nr: 937 722 869
Elektronisk innsendt

Det er ikke innhentet opplysninger om heftelser som eventuelt er registrert på matrikkelenheten for denne rapporten

Kommuneplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato: 22.3.2018
Plannavn: Arealdel tilkommuneplan for Kvinnherad 2016-2026

Arealformål
Arealbruk: Næringsvirksomhet

KpJuridiskLinje
LINJETYPE: Strandlinje sjø

Grunndata

Dagbokført: 19/01-2009Seksjonering
Doknr: 2009/37540-1/200
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/6

Matrikkelopplysninger

TypeBEST.EIERSEKSJON
Bruksnavn
Etableringsdato06/01-2009
TinglystJa
Arealmerknad
MatrikkelførtJa
Har festegrunnNei
Skyld
LandbrukNei
Næringsgruppe
Antall teiger
SeksjonertJa
FormålBOLIG
Sameiebrøk1 / 6
Areal
ArealkildeIKKE OPPGITT

Bygningsopplysninger

NæringsgruppeOMSETNING OG DRIFT AV FAST EIENDOM
BygningsstatusTATTI BRUK
EnergikildeELEKTRISITET
OppvarmingELEKTRISK
AvløpOFFENTLIG KLOAKK
VannforsyningTILKN.OFF. VANNVERK
Bygningsnummer18218291
Bebygd areal
BRA bolig419,0
BRA annet59,0
BRA totalt478,0
Har heisNei
Rammetillatelse24/01-1997
Igangset.till06/02-1997
Ferdigattest
Midl.brukstill.
Tatt i bruk (GAB)21/07-1997
Antall boliger6
Antall etasjer3

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordregrunnlag	28.08.2026		Fremvist	1	Nei
Ordrebekreftelse	28.08.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	23.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.09.2026		Gjennomgått	7	Nei
Infoland.no	23.09.2026		Innhentet		Nei
Norkart AS	23.09.2026		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	

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.»*

Andre bilder





Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Åsne Kvamme	9578-5993-4-1631003	2026-09-09 07:33:40
Tore Kloster	9578-5993-4-1114576	2026-09-08 14:44:08

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
8. sep. 2026

Oppdragsnummer
49-0015/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Solbakken 19C, 5450 SUNDE I SUNNHORDLAND

Meglerfirma
Nordvik Sunnhordland

Selgere
Tore Kloster, Åsne Kvamme

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2021

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: SP1820473.9.1
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Me har malt, men ellers ikkje gjort vedlikehold.

---

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: Maling av fasader, utført av XO maling og interiør

---

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?

Nei

---

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: Bytte av kloakkpumpe. Into røyr AS

---

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.?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Eigen septiktank.

---

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?

Nei

---

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

Nei

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: Forrige kloakkpumpe hadde for lav kapasitet. Utbetra.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikkje pipe i huset.

---

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?

Ja

Beskriv: Det vart gjort reparasjonar av takstein etter storm. Sørfasade på huset (på motsatt sida av bygget av den leiligheten me skal selja) vart det montert ny isolasjon og bordkledning då huset vart malt i 2023. XO maling og interiør utførte dette arbeidet.

---

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

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Viser til tidlegare kommentar om ny kloakkpumpe. Vår leilighet har ikkje hatt problem, men tilbakeslag førte til montering av pumpe i 2024. (Into røyr)

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen skade kjent. I samband med sal får me fastsett tilstand/takst.

---

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?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikkje til disse opplysningane, då bygget er frå 1998.

---

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

Eventuell kommentar: Underteikna er for tida styreleiar i sameiget. Ingen konflikt kjent.

---

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

Eventuell kommentar: Nei. Me hadde nokre ekstra utgifter ved ny kloakkpumpe og maling av fasade. Det er ingen planar om ytterlegare reparasjonar/vøler.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Ja

Beskriv: Alle eigarane har rett til å bruka kai og parkeringsplass.

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: 49-0015/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tore Kloster	**2026-09-08**	**Åsne Kvamme**	**2026-09-09**

Identifikasjon

Tore Kloster

Identifikasjon

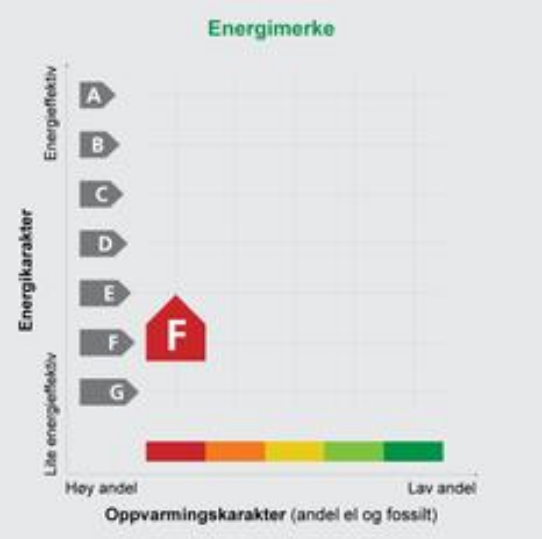
Åsne Kvamme

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Solbakken 19C
Postnr	5450
Sted	SUNDE I SUNNHORDLAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	152
Bnr.	153
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1281215
Dato	18.06.2021



Innmeldt av	Marita Pedersen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1997
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solbakken 19C
Postnr/Sted: 5450 SUNDE I SUNNHORDLAND
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 18.06.2021 22:58:06
Energimerkenummer: A2021-1281215
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Marita Pedersen

Gnr: 152
Bnr: 153
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 3: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Vedtekter for FISKESTEINEN SAMEIE

org nr 925979120
Kvinnherad 4617, gnr 152, bnr 153
Solbakken 19, 5450 Sunde i Sunnhordland

Stifta 19. januar 2009
Registrert i einingsregisteret 18. november 2020
Vedtektene har vore endra 31.oktober 2020 og 5. mai 2023.

1. INNLEDNING

- **1.1. Grunn sameiet i gnr. 152 bnr. 153 i Kvinnherad består av 6 seksjoner.**

- **1.2. Eierseksjonslovens regler kommer til anvendelse. Der eierseksjonslovens regler er fravikelige, jfr §4, gjelder vedtektenes regler foran eierseksjonsloven.**

- **1.3. Alle som erverver part i sameiet er bundet av denne sameieavtalen. Eventuelle manglende informasjon om denne avtalen kan gjøres gjeldende mot den som har overdratt seksjon.**

2. Fordeling av andeler og fellesarealer

- **2.1. Eierforhold til grunnen er fordelt på seksjonene med ideell andel tilsvarende brøk på 1/6 hver under selve bygningsmassen.**

- **2.2. Parkering er på fellesareal som vist i seksjoneringsplan. Hver seksjon skal ha rett til fast plass, resten er gjesteparkering.**

- **2.3. Alle seksjoner har rett til båtfeste for småbåter på anlegg, fortrinnsvis i den sørlige delen av eiendom. Seksjon nr. 1 skal disponere de sjøarealet som ligg på nordsiden av eiendom til opplag av båt.**

3. Innvendig vedlikehold og drift

3.1.De innvendige vedlikeholdet i seksjonene skal i sin helhet påhvile den som til enhver tid er eier av seksjonen.

4. Utvendig vedlikehold og drift

- **4.1. Kostnadene med ytre vedlikehold fordeles mellom partene i sameiet med 1/6 part på hver av disse seksjonen.**

- **4.2. Til ytre vedlikehold hører alle ytre fasader, vegger, takbelegg/stein, takrenne og nedløp. Utvendige vinduskarmer, rammer og dører skiftes av den enkelte eier. Vindu utskifting skal dører og vinduer være lik utførsel som i bolig 19A**

- **4.3. Dersom de utføres betydelig arbeid som i overveiende grad bare gjelder en av partene (for eksempel ombygging av inngang eller fasade) Skal de være slik at den som har initiert arbeidet, og som vil få fordelene av arbeidene, skal bære kostnadene.**

- **4.4. Felleskostnader for anlegg, drift og vedlikehold av utearealer og kaianlegg, snærydding, vedlikehold av veg m.m. blir fordelt med 1/6 for samtlige seksjoner**

5. Maling av bygging

5.1. Bygg skal ha samme farge på alle seksjonene. Dersom partene ikke blir enige om eventuelt fargevalg på bygning, skal den fargen som er på bygget fra før brukes også i fortsettelsen

6. Forsikring

- 6.1. Bygninger og fellesanlegg skal forsikres i samme selskap og forsikringspremien skal, dersom de er mulig, betales av hver part etter egne poliser. Dersom dette ikke er mulig, eller uforholdsmessig kostbart, skal bygningen forsikres samlet under en polise og kostnadene fordeles mellom partene etter brøkfordeling 1/6

- 6.2. Den enkelte seksjonseier skal holde og bekoste sin egen innbo/utstyrsforsikring

7. Offentlige skatter og avgifter

- 7.1. Hver av partene skal selv betale alle kommunale avgifter, renovasjon, vannavgift og evt. eiendomsskatt til de offentlige for sin seksjon.

- 7.2. Felles offentlige avgifter betales av sameiet.

8. Felles tekniske anlegg utelys m.m

8.1. Alle kostnader med strøm til eventuelle felles utelys, samt strøm, service og vedlikehold på eventuelle felles tekniske anlegg fordeles mellom partene etter samme brøkfordeling som nevnt under pkt. 4.

9. Oppvarming av bygg

9.1. Oppvarming av bygget skjer ved elektriske installasjoner og hver av partene skal koste anlegg og drift av disse installasjonene for sine seksjoner

10. Forretningsførselogdrift

- 10.1. Partene skal i felleskap behandle alle saker som gjelder partenes gjensidige rettigheter og plikter i henhold til disse vedtekter. Eierseksjonsloven regler gjelder.

- 10.2. Partene velger ett styre som skal påse at felleskostnader blir betalt og at den enkelte seksjonseier betaler sin del av felleskostnadene. Styret skal ha fra 1-3 medlemmer som velges for et år av gangen.

- 10.3. Det skal minst en gang i året avholdes sameiermøte. Eierne skal ha sakene i hende minst en uke før møtet. Sameiemøtet er vedtaksdyktig når minst 2/3 av boligenhetene er representert ved eier. Når minimum 2/3 av eierne er tilstede, kan saker avgjøres med simpelt flertall blant de fremmøtte.
-
- 10.4. Administrasjon av økonomien kan settes bort til ekstern forretningsfører dersom flertallet av sameiet stemmer for dette, jfr eierseksjonsloven § 41, jfr §30, første ledd

- 10.5. Sameierne skal betale inn a konto for felleskostnader beregnet etter budsjetter, felleskostnader, samt opparbeiding av konto for fremtidige vedlikehold.

- 10.6. Signaturrett gis til valgt styre. Se siste årsmøte protokoll valg av styre punkt. 2

11. Endringavavtalen

11.1. Vedtektene er gjensidig bindende og kan bare sies opp eller endres med 2/3 flertall, jfr eierseksjonsloven § 28.

12. Tvisteløsning

- **12.1. Eventuelle tvister mellom partene skal avgjøres ved de ordinære domstoler.**
- **12.2. Eiendommenes adresse er grunnlaget for å bergene verneting.**

13. Tinglysing

13.1. Disse vedtakene kan tinglyses på grn. 152 bnr.153 Kvinnherad

2026
Protokoll, årsmøte i Fiskesteinen sameige 2. mai 2024 kl 12:00.

Årsmøtet fann stad i leilighet 19C, hos Tore og Åsne. Dei som var til stades: Ståle Kaldestad (representerer 2 einingar), Natasa Brkic, (representerer 1 eining) Tore Kloster (representerer 1 eining), Filip Andreas Sjo (representerer 2 einingar). Alle 6 bueiningene i sameiget var såleis representert på årsmøtet.

Sakliste:
1. Val ordstyrar. Filip Sjo vart valgt til ordstyrar
2. Val protokollførar. Tore Kloster vart valgt til protokollførar
3. Val protokoll-underskrivarar. Ståle Kaldestad og Natasa Brkic vart valgt til protokoll-underskrivarar.
4. Godkjenning av innkalling. Innkallinga vart godkjent.

5. Årsmelding:

Sameiget har hatt lite ekstraordinær aktivitet i 2025, bortsett frå innkrevjing av husleige og betaling av forsikring, avfallshandtering (SiM) og endre fellesutgifter.
Det vart gjort nok arbeid etter at nokre takheller blåste ut av posisjon etter sterk vind. Ny og betre dimensjonert kloakkpumpe vart installert.

6. Handsaming av revidert rekneskap.

Jfr kontoutskrift er det 54.351,- på konto pr 2. mai 2026.
Årsmøtet godkjenner rekneskapen.

7. Fastsetjing av medlemskontingent.

Årsmøtet bestemt at husleige på kr 1500 per månad per eining vert uendra.

8. Handsaming av budsjett.

I 2026 vil sameiget har inntekter på kr 108.000,-
Årsmøtet vart samde om å ikkje setja i gang nye prosjekt i 2026, men at me observerer tilstanden til kaianlegget: Her må gjerast noko om få år, og me må byggje opp ein større økonomisk buffer. Styreleiar skal finna ut om

det er mogeleg for sameiget å ta opp lån til ei slik vøling? Sameiget skal bruka perioden til å vurdera om brygga kan leggast ut?

Dersom det på ny oppstår problem med at takstein løysnar i sterk vind, må dette reparerast på ein slik måte at problemet ikkje like lett skjer igjen.

9. Innkomne saker:

Sak frå Åsne Kvamme: Forslag til husreglar:
Forslag til vedtak: Årsmøtet delegerer til Natasa og Tore/Åsne å laga framlegg til reglar, og at disse er klare når det kjem nye eigarar/bebuarar.

Sak frå styret: Fastsetjing av signaturrett
Årsmøtet bestemmer at styreleiar har signaturrett aleine.

10. Val av styreleiar:
Tore Kloster vart gjenvalgt som styreleiar.

11. Val av styremedlemmer og eventuell vararepresentanter:
Filip Andreas Sjo vart valgt til styremedlem

12. Val av revisor
Åsne Kvamme vart valgt til revisor.

Tore Kloster
protokollførar

Natasa Brkic
protokollunderskrivar

Ståle Kaldestad
protokollunderskrivar

Tore Kloster

Øvre Kråkenes 101 B
5152 Bønes

Vår ref: 49-0015/26
Stord, 16.09.2026

Megleropplysninger på Solbakken 19C - gnr. 152, bnr. 153, snr. 3 (Ideell andel 1/1) i Kvinnherad kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Tore Kloster	Øvre Kråkenes 101 B, 5152 Bønes	24.12.1971
Åsne Kvamme	Øvre Kråkenes 101 B, 5152 Bønes	23.02.1973

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på	Fiskesteinen sameie			
Styreleder	Navn: Tore Kloster	Tlf.: 99616911	E-post.: toretenor@me.com	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 152	Bnr.: 153	Snr.: 3	Kommune: 4617
Sameiets org.nr:	925 979 120	Tomten er [x] eiet [ ] festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet? Åsne Kvamme		
Foreligger det ferdigattest?	[x] Ja [ ] Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	[ ] Ja [x] Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: If SP0001820473.9.1.			
Har sameiet hussoppforsikring?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	[X] Ja [ ] Nei	Plassens nummer:	unummerert
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	det følgjer med ein parkeringsplass pr bueining		
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	[ ] Ja [X] Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr

Dyrehold		
Er dyrehold tillatt?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? ingen regulering

Fremleie/godkjennelse			
Er fremleie tillatt?	[X] Ja [ ] Nei	Evt. vilkår for fremleie?	ingen vilkår praktisert
Kreves styregodkjenning av ny eier?	[ ] Ja [X] Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

Lån, andel fellesgjeld og formue — sameiget har ingen lån

Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	[ ] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr	

Har sameiet formue?	[ ] Ja [X] Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr

Fellesutgifter og andre kostnader				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 1500	Er det restanse?	[ ] Ja [X] Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	1. per mnd	Fellesutgiftene inkluderer: Forsikring, felles staum, buffer til vedlikehald		
Avregnes fellesutg.?	[ ] Ja [X] Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	[ ] Ja [X] Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato

Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	

Gebyr				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:

For Tore Kloster

18. september 2026

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post r.riddell@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Sunnhordland Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 937722869

5411 Stord

Med vennlig hilsen

Rebecca Victoria Riddell
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
+47 469 09 349 / r.riddell@nordvikbolig.no

TIL ARKIVMAPPE

KVINNHERAD KOMMUNE **Fellesavdelinga**

-fellesskap og trivsel -utvikling og vekst

Saksbehandlar	Dykkar ref.	Dato	Arkiv ref.
Grethe B. Richardsen		01.10.04	152/153
Tlf. direkte innval: 53 48 32 58			04/02981-8

Sakh. Tormod Fossheim
her.

SÆRUTSKRIFT: FERDIGATTEST - 152/153 - FISKESTEINEN - SUNDE - ELIN STENE

Forvaltningskomiteen hadde saka føre i møte 15.09.04, som sak nr. 04/0155.

Vi legg ved utskrift av møteboka og syner til vedtaket.

Med helsing

Grethe Richardsen

Grethe Richardsen
Sekr. for forvaltningskomiteen

Utskrift til: Fiskersteinen v/Elin Stene
Geir Rusten
Brannsjef Grete Nesheim
Sakh. Tormod Fossheim

Møtebok

SAK: **Ferdigattest - 152/153 - Fiskesteinen - Sunde - Elin Stene**

Arkivsaksnr.: 04/02981

BEHANDLA AV:				
Beh.rf.	***Utval***	***Møtedato***	***Utvalssak***	***side***
1	Forvaltningskomiteen	15.09.04	04/0155	1355 - 1364

Saksbehandlar: Tormod Fossheim

Vedlegg:
1. Brev frå byggesakskontoret dagsett 01.07.04
2. Svar frå Fiskesteinen v/Elin Stene dagsett 09.08.04
3. Brannteknisk rapport dagsett 19.05.04

Saksutgreiing:

Fiskesteinen sjøhus er utbygd med seskapslokale i 1. etasje og 4 husvære i 2. og 3. etg. Husværa vert delvis nytta til langtidutleige, delvis til kortidsutleige.

Byggesakskontoret har no registrert søknad om ferdigattest for Fiskesteinen vedlagt brannteknisk dokumentasjon.

Slik søknad om ferdigattest og brannteknisk dokumentasjon er eit resultat av at Kvinnherad brannvern utførte tilsyn på Fiskesteinen i januar 2004, og vurderte det slik at sidan husværa var nytta til *kortidsutleige*, burde det vore søkt om bruksendring frå husvære til overnattingsstad.

Melding om dette vart oversendt byggesakskontoret. Byggesakskontoret fann ikkje å krevja bruksendring, men oppfordra i brev av 01.07.04 (vedlegg 1) at det vart søkt om ferdigattest for Fiskesteinen og at ein brannteknisk dokumentasjon viste at dagens bruk var i samsvar med dei løyve som var gjeve. (Slik brannteknisk dokumentasjon var i samsvar med vilkår som var stillt i det opprinneleg byggjeløyve for Fiskesteinen frå 1994)

Firma Conradi A/S hadde tidlegare utarbeidd ein brannteknisk rapport for Fiskesteinen dagsett 19.05.04. (vedlegg 3) Byggesakskontoret har godkjent denne rapporten som brannteknisk dokumentasjon for Fiskesteinen.

Denne rapporten var opprinneleg utarbeidd avdi eigar av Fiskesteinen meinte det var formell feil ved brannvesenet sin tilsynsrapport. I tillegg til å påpeika desse feila, er Conradi i rapporten ueinig med brannvernet i at *kortidsutleige* av husværa medfører at 2. og 3. etg vert registrert som overnattingsstad og plassert i risikoklasse 6. Denne risikoklasen medfører meir omfattande brannsikring enn dersom bygningen vert plassert i risikoklasse 4 for bustad. Sjå vedlegg 3 under avsnittet *Definisjon som overnattingsstad.*

Byggesakskontoret tek ikkje stilling til usemja mellom brannvernet og Conradi, men vurderer det slik at det er brannteknisk konsulent som i flg bestemmelsane i plan- og bygningslova skal fastsetja

risikoklasse for ein bygning. Ved å godkjenna Conradi sin rapport av 19.05.04 som brannteknisk dokumentasjon for Fiskesteinen, godkjenner vi også at 2. og 3 etasje vert plasserte i risikoklasse 4 som bustad. Det er då opp til eigar å sørgja for at krav til brannsikring vert følgde.

Andre vilkår sette i tidlegare bruksløyve

Ved mellombels bruksløyve av 02.12.98 var det stillt følgjande 4 vilkår for å gje ferdigattest:

1. *Avtrekk frå toalettromma*
2. *Parkeingsplass og biloppstillingsplass må merkast opp straks området er asfaltert*
3. *Avtale om anna parkeringsareal for td bussar etc må dokumenterast med skriftleg avtale.*
4. *Spørsmålet om vegretten må avklarast.*

Status for krava er:
Pkt 1 om avtrekk er ok.
Pkt 2 om oppmerking av parkeringsplasser. Administrasjonen tilrår at det ikkje vert stillt tidsfrist for asfaltering.Oppmerking vert å utføra når vegar og plasser er asfalterte
Pkt 3 vedk avtale om parkeringsplass for bussar var innfridd med avtale med den som tidlegar dreiv daglegvareforretninga på Bjelland. Elin Stene opplyser i e-post at denne avtalen er opphøyrd. Parkering for bussar er ikkje lengre aktuelt då slik aktivitet ikkje lengre finn stad på Fiskesteinen. Større arrangement vert no lagt til Handeland Gjestegard.
Pkt 4 om vegrett er innfridd.

Forslag til vedtak:

Kvinnherad forvaltningskomite gjev med heimel i pbl §99 ferdigattest for Fiskesteinen sjøhus.
I samsvar med Conradi A/S sin branntekniske dokumentasjon for bygningen dagsett 19.05.04, vert 2. og 3. etasje å plassera i risikoklasse 4.
Eigar er ansvarleg for at branntryggleiken vert forskriftsmessig sikra i høve til betingelsane knytte til risikoklasse 4.
Administrasjonen skal sørgja for avslutning av ansvar og stadfesting på at all dokumentasjon er innkomen.

Behandling i Forvaltningskomiteen - 15.09.04:

Synnøve Handeland(V) gjekk frå, og 8 medlemmer røysta i saka.

Forslag frå administrasjonen vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Forvaltningskomiteen - 15.09.04:

Kvinnherad forvaltningskomite gjev med heimel i pbl §99 ferdigattest for Fiskesteinen sjøhus.
I samsvar med Conradi A/S sin branntekniske dokumentasjon for bygningen dagsett 19.05.04, vert 2. og 3. etasje å plassera i risikoklasse 4.
Eigar er ansvarleg for at branntryggleiken vert forskriftsmessig sikra i høve til betingelsane knytte til risikoklasse 4.
Administrasjonen skal sørgja for avslutning av ansvar og stadfesting på at all dokumentasjon er innkomen.

Vedtaket sendast til:
Fiskesteinen Sjøhus v/Elin Stene
Geir Rusten

Brannsjefen

KVINNHERAD KOMMUNE
-fellesskap og trivsel -utvikling og vekst

PAB - Byggesakskontoret

Saksbehandlar
Jon Harald Kjærland
Tlf. direkte innval: 53 48 32 73

Dykkar ref.

Dato
01.07.2004

Arkiv ref.
152/153
04/02981-1

Vedlegg 1

Geir Rusten
Eikelandsberget 45
5451 VALEN

VEDKJEM FERDIGATTEST FOR FISKESTEINEN - 152/153 - SUNDE - ELIN STENE

Vi viser til byggesaka vedkomande sjøhuset Fiskesteinen der De er ansvarshavande for arbeida.

Brannsjefen har teke opp med bygningsmynda om avvik etter branntilsyn på Fiskesteinen, og spørsmålet om bruksendring til overnattingsbygg til vurdering.

V har i den samanheng gått igjennom saka, og finn vi at det er gjeve løyve til 5 husvære og lager, jfr. løyve av 24.01.97, sak 97/522, vedlagt. Det er vidare gjeve løyve til bruksendring av 1 etj. til selskapslokale i vedtak av 02.12.98.
Det er gjeve mellombels bruksløyve for sjøhus m/5 husvære i brev av 21.07.97 på ymse vilkår, m.a. at det må krevjast ferdigattest når alt er ferdig.
Videre er det gjeve mellombels bruksløyve for selskapslokale/finstove i brev av 14.02.2000 med diverse merknader. Husvære i 1. etj. vart omgjort til areal for selskapslokale.

Vi finn ikkje at det er gjeve ferdigattest for bygget og viser til plan- og bygningsloven § 99 der det heiter at det skal søkjast om ferdigattest når bygget er ferdig.

Ferdigattest etter pbl § 99 skal ved sluttkontroll visa at arbeida er utført i samsvar med løyvet og gjeldande regelverk. Den markerer at kommunen si avslutning av sakshandsaming i samband med tiltaket, bekreftelse på at nødvendig dokumentasjon er innkomen, avslutning av ansvar osv. Dette framgår også av retningslinene for ansvarshavande etter Plan- og bygningsloven 1985 og endringar av 1993, j.fr. vedlegg

Det må dokumenterast at vilkår gjeve i byggeløyve er innfridd. Det står att m.a. innsending av brannteknisk dokumentasjon, j.fr vilkår pkt.3. Dette vilkåret vart ikkje dokumentert ved byggestart eller ved mellombels bruksløyve.
Dokumentasjonen skal visa at tiltaket stettar forskriftskrav til tema som branncelleinndeling, brannmotstand, trygg og rask røming m.m.

Brannvernet viser til at bygget vert brukt til overnatting. Dette framgår også av formannskapssak 97/142 av 04.12.97 der bygget fekk overnattingsløyve etter hotell-loven. Det er no viktig at det vert samsvar mellom bruken av huset og det tiltaket er godkjent som etter plan- og bygningsloven.

1357

Det må framgå av dokumentasjonen kva bruken av bygget vert definert som med grunngjeving i byggeforskrift.

Det vert bede om at "som bygd" teikning vert innsendt der evnt. avvik er teikna inn og beskriven i avviksmelding.

Jon Harald Kjærland
sakshandsamar

Vedlegg: kopi av byggeløyve, mellombels bruksløyve, retningsliner for ansvarshavande.

Kopi til: Fiskesteinen, v/Elin Stene
Brannsjef Grete Nesheim.

1358

Vedlegg 2

10/08/2004 09:01 53473034

FRA : FISKESTEINEN VED ELIN STENE FAX NR. : 53473034 10 Aug. 2004 09:55 S1

KVINNHERAD KOMMUNE

10 AUG. 2004

Arkivsaksnr. 04/2981 Dok. nr. 4

Arkivkode P 152/153 Saks beh. TFO

Arkivkode S Kopi JHK BBE KON TSÆ

FISKESTEINEN, Sunde
Elin Stene 5451 Valen Org. No. 976533623
Tlf. 53471442, 91147905, fax 53473034
E –mail: elinste@online.no, www.fiskesteinen.no

Til Kvinnherad kommune
Ved Tormod Fossheim

9.08.04

Viser til brev fra deg datert 1.07. 04 ang ferdigattest på Fiskesteinen og brev fra J. H. Kjærland til ansvarshavende Geir Rusten.
Brevet inneholder flere konkrete feil og gir en feil fremstilling av saken.

For det første er det ikke riktig at det ikke er søkt om bruksløyve/ferdigattest på Fiskesteinen. **Det er søkt to ganger.**
Svarbrev med begrunnelse til avslag inneholder ikke noe om **manglende brannteknisk dokumentasjon,** men mangel på to ventiler og oppmerking av parkeringsplassene.

Når det gjelder brannteknisk dokumentasjon mottar vi fra dere kopi av krav til Per Henrik Opdal som daværende eier fra 1994.
Når det ikke ble krevd noe mer dokumentasjon av oss da vi søkte om ferdigattest, finner vi det noe merkelig med denne kopien nå. Særlig når vi regner med at det skal være godt kjent at vi hadde branntilsyn i 2004 og at vi deretter sendte inn brannteknisk dokumentasjon (ved Geir Rusten).

Når kommunen drar frem snart 10 år gamle papir (byggeløyve til P. H. Opdal) blir vi minnet om at det er riktig at han fikk byggeløyve til huset, slik at vi kjøpte et ferdig byggemeldt prosjekt med byggetillatelse. Byggetillatelsen var gitt til prosjektet **uten at det hadde tinglyst veirett**. Også i den saken ble det gjort en feil fra kommunen sin side som kostet oss mange penger i ettertid.

Oppmerking av parkeringsplasser. For å kunne merke opp parkeringsplassene må vi asfaltere, noe vi ikke har prioritert økonomisk. Tapet vi har hatt på driften av Fiskesteinen i år ved stenging av to leiligheter setter oss ikke akkurat i stand til det i år heller. Fiskesteinen har hatt en sterk utvikling som har medført behov for større parkeringsområde. Vi har henvendt oss til kommunen om dette flere ganger men er ikke akkurat møtt med entusiasme. Når det gjelder naboene i strandområde har vi henvendt oss til dem om samarbeid, men fått negativ tilbakemelding.

Så til bruken av Fiskesteinen. Det fremgår av skrivene fra kommunen at vi nå må få samsvar mellom byggemelding og drift på Fiskesteinen. I den sammenheng er det vi som må spørre kommunen om årsaken til at det nå plutselig etter 7 års drift skal stilles spørsmål ved driften på Fiskesteinen. **Vi driver med det vi har søkt om bruksløyve for og det er dere godt orientert om.**

Fiskesteinen er byggemeldt med 4 utleieleiligheter og det er vel ingen i kommunen som trodde at vi skulle bo i alle fire selv? Vi driver med utleie ja, noen ganger bor folk der i

1359

kortere og noen ganger i lengre tid. Vi har forholdt oss til det vi trodde var korrekt brannsikkerhet. Når kommunen gikk løs på Fiskesteinen i år fikk vi bekreftet ved Conradi as at sikkerheten vår er korrekt gjennomført.

Kjærland peker på at vi har søkt om overnattingsløyve "etter hotelloven". Ja, det er riktig. Ved inspeksjon av mattilsynet ved Rimestad i 1997 tok han opp med oss at vi måtte søke om overnattingsløyve dersom vi **skulle leie ut leilighetene.** I saksutredningen til kommunen om åpent skjenkeløve til Fiskesteinen kommer det frem fra Rimestad sin side at det er han som sier vi må gjøre dette. Og vi ble slettes ikke gjort oppmerksom på at det hadde noe med hotelloven å gjøre. I dag vet vi at det var unødvendig, men det har ikke skapt noen andre problem for oss enn de kommunen selv nå lager. Både kommunen og vi er vel klar over at 4 utleieleiligheter ikke kan bli godkjent som "hotell" i noen sammenheng?
Vi viser til slutt til Conradi as sin rapport der han peker på de feil kommunen gjør, blant annet ved å sette likhet mellom kommersiell utleie og brannsikkerhet etc. Vår tidligere søknad om ferdigattest/bruksløyve står ved lag.

Mvh
Elin Stene

Kopi:
Kjell Nygård
Trond Sætereng
Bjarne Berge

trodde at vi skulle bo i alle tre selv? Vi driver med utleie ja, noen ganger bor folk der i

1360

Vedlegg 3

CONRADI as

Bergen 2004-05-19

RAPPORT ang. Fiskesteinen, Kvinnherad. Brannvesenets tilsyn og krav.

Vår ref.: 04-175.

1. Oppdrag

Byggeier Elin Stene har engasjert[1] oss for å vurdere brannvesenets tilsynsrapporter samt de krav kommunen v/brannvesenet har framsatt vedr. *Fiskesteinen*.

2. Opplysninger

Vi bygger dette notatet på følgende:

- inspeksjon på stedet 2004-05-18, og
- samtaler med Elin Stene og Geir Rusten ifm. inspeksjonen
- diverse tilsynsrapporter og byggeiers skriftlige tilbakemeldinger

Fiskesteinen er et kombinert boligbygg (i 2. og 3. etasje) og serveringssted (i 1. etasje). Persontallet i serveringsstedet overskrider ikke 150.
Boligdelen består av 4 boenheter som går over to plan.

Boligene ønskes benyttet til kortidsutleie for turister og andre.

3. Brannvesenets innspill og krav

Etter å ha gjennomgått korrespondansen mellom brannvesenet og byggeier har vi notert oss følgende:

•

Uttalelse fra brannvesenet ang. fornyet skjenkebevilling

I notat til Gunn Berit Fosse dat. 06.04.2004 fraråder brannvesenet å fornye skjenkebevilgningen for Fiskesteinen *"før eit tilfredsstillande naudlys-system er på plass, eller det er konkrete planar om snarlig utbedring"*.
Brannvesenet begrunner ikke her sine vurderinger nærmere, herunder henviser til aktuelt lovverk og konkret hjemmel.
I hvilken grad brannvesenets notat har hatt innvirkning på saksbehandlingen av skjenkerettssaken kjenner vi ikke til.
Brannvesenets notat har i alle fall hatt økonomisk betydning for

Sivilingeniørene
TRYGVE CONRADI
ANDREAS REVHEIM
brannteknisk rådgivere
Org.nr.: 984 364 849 MVA
Sentral godkjenning
PRO/KPR/KUT 121.3 mfl.
Lodin Lopps gate 2B
5003 BERGEN
telefon
Kontor: 5532 3336
Trygve: 951 34535
Andreas: 995 21955
telefax
5532 3337
e-post
post@conradi.as
web
www.conradi.as

[1] *Conradi as'* plikter og ansvar, både overfor oppdragsgiver og myndighetene, i denne type oppdrag/saker er basert på foretakets til enhver tid gjeldende styringssystem, herunder vilkår i kontraktsstandarden NS8402 og vår forsikringsavtale med Vesta i den grad ikke annet er avtalt.

1361

byggeier (som nå har installert nødlysanlegg i 1. etasje etter nærmere anvisning av brannvesenet).
Våre vurderinger av krav og behov for nødlys, samt brannvesenets saksbehandling forøvrig, fremkommer av denne rapporten.

Definisjon som overnattingssted

Brannvesenet har både skriftlig og muntlig overfor byggeier slått fast at bygningen med mer enn 10 senger som benyttes til kortidsutleievirksomhet skal defineres som *overnattingssted* (og som utløser krav om brannalarm- og nødlysanlegg i bygningen). Vi registrerer bl.a. at brannvesenet har knyttet enkelte av sine vurderinger og krav til det faktum at leilighetene i bygget leies ut (utrykket "kommersiell utleige" er benyttet som argument for at bygget ikke lenger er et vanlig "husvære") – og at brannvesenet har stilt krav om søknad om bruksendring.
Brannvesenet har videre definert bygget i brannklasse 2 og risikoklasse 6. Begge definisjonene er verken faglig og formelt korrekt (det siste er kommentert annet sted i denne rapporten, det første blir fullstendig feil all den tid brannklasser knyttes til nybyggforskriften TEK og ikke har relevans for eksisterende bygninger som er oppført før uttrykket ble innført i 1997).
Brannvesenet er dessuten ikke kompetent myndighet i denne type saker. En definisjon (og godkjenning) av *overnattingssteder* tilligger *pbl* der bygningsmyndighetene er lokal myndighet – ikke brannvesenet. Brannvesenet har heller ingen myndighet/kompetanse mht. å kreve søknad om bruksendring.
Utleietiden har ingen formell eller praktisk betydning for om et bygg skal defineres som *overnattingssted* (i risikoklasse 6) eller *bolig* (i risikoklasse 4). Forskjellen mellom disse to risikoklassene er i følge Kap. VII i *Tekniske Forskrifter 1997* (TEK) om alle i bygget kan forutsettes å kjenne rømningsveiene eller ikke (undertegnede deltok for øvrig i arbeidsgruppen i *Statens bygningstekniske etat* som i sin tid utarbeidet den aktuelle tabellen i TEK § 7-22).
Dersom aktuelle leietakere på dag én blir informert om de branntekniske forholdene som gjelder, inklusiv blir instruert i bruken av den aktuelle rømningsstigen, mener vi at forskriftens forannevnte betingelse knyttet til risikoklasse 4 er oppfylt.
Om leieforholdet varer i én uke eller én dag – eller om det er norske eller utlendinger som er leietakere – har ingen betydning i slik sammenheng.
Det samme kan sies om antall sengeplasser. Om det er 10, 12 eller 15 er i utgangspunktet ikke relevant for brannrisikoen med den utformingen bygget har, med egne utganger/rømningsveier direkte fra leilighetene.

Undertegnede har vært involvert i flere tilsvarende saker der temaet *kortidsutleie* har stått sentralt. BE har tidligere overfor oss uttalt at det tilligger aktuelle, kompetente og ansvarlige brannrådgivere å ta stilling til om bygg som benyttes til kortidsutleie skal defineres i risikoklasse 4 eller 6 i konkrete byggesaker.
I dette tilfellet har brannvesenet, uten å være kompetent myndighet i den aktuelle sakstypen (og uten å ha ansvar/ansvarsrett), trukket konklusjoner og stilt betingelser og krav av både teknisk og organisatorisk karakter, det etter vår vurdering åpenbart verken er hjemmel eller faglig og formell dekning for.
Vi har forstått det slik at byggeier – på bakgrunn av innspill og krav fra brannvesenet – har lagt om driften (dvs. kun benytter to leiligheter til slik

1362

CONRADI as

korttidsutleie for å holde seg under sengetallet 10 som brannvesenet har oppgitt som en maksimal grense). Dette vil naturligvis kunne få betydning i en eventuell erstatningssak mot kommunen/brannvesenet.
Selv om bygget mot formodning defineres i risikoklasse 6 (*overnattingssted*) vil det være tillatt å vurdere alternative løsninger både mht. rømningsveier og nødlys/merking. Brannvesenet har ikke vært ryddig på dette punktet heller – dvs. ved å oppgi at det i følge någjeldende byggeforskrifter er mulig å løse dette på ulike måter (men har isteden stilt krav om spesifikke løsninger – noe kommunen verken i *byggesaker* eller *driftssaker* lenger skal gjøre i følge någjeldende spilleregler).

Bevertningsstedet

Vi oppfatter det slik at brannvesenet har definert bevertningsstedet som *forsamlingslokale*. For det første er ikke brannvesenet kompetent myndighet i denne sammenheng. En slik definisjon hører under *pbl* knyttet opp mot aktuelle byggeregler (enten det gjelder nybygg, endringer av eksisterende bygninger herunder evt. spørsmål om bruksendring) der brannvesenet som kjent ikke er lokal myndighet.
Tradisjonelt ligger persongrensen for definisjon som *forsamlingslokale* på 150 personer. Vi har forstått det slik at denne grensen ikke overskrides i dette tilfellet (dvs. maksimalt antall personer inne i bygningen ligger under 150). Vi har fått oppgitt at maksimalt persontall innendørs her er satt til 80 (samlet i begge stuene). Brannvesenets krav om automatisk brannalarmanlegg (ABA) samt nødlys er således tuftet på flere feil – både mht. lovverksforståelse, bruk av hjemmel og etatens kompetanse- og myndighetsområde. I tillegg fremgår det av nybyggeforskrifts-veiledningen REN at ABA kan sløyfes for arealer under 600 m^2 når rømningsveiene er oversiktlige og fører direkte til terreng. Mao. selv om lokalene i 1. etasje defineres som *forsamlingslokaler* er det ikke et absolutt nybyggkrav om installering av varslingsanlegg i bygget.

Vi mener det både er unødvendig – ei heller påkrevd – å installere nødlys i dette bygget, verken i 1. etasje eller ellers i bygget. Det er rømningsvei direkte til kaien fra bevertningsstedet i 1. etasje som ikke krever særskilt merking/skilting.
Uansett har ikke brannvesenet anledning til å stille konkrete tiltakskrav.
Som kjent er det anledning til å benytte flere modeller mht. branntekniske løsninger – idet man enten kan benytte preaksepterte løsninger (i henhold til byggeforskriftsveiledningen REN) eller alternative løsninger (som krever brannfaglige vurderinger/analyse). Brannvesenet har ikke myndighet eller anledning til å angi konkrete løsninger verken i eksisterende bygninger eller i nybygg.
I dette tilfellet har brannvesenet opptrådt irregulært og i utakt med gjeldende spilleregler – noe som kan få følger i en eventuell erstatningssak mot kommunen.

Særskilt brannobjekt

Som følge av at brannvesenet (uten faglig og formell grunn) har definert bygget som *forsamlingslokale* og *overnattingssted* har etaten registrert bygget som særskilt brannobjekt etter *bel* § 13. Dette har videre ført til at byggeier har gjennomført en rekke tekniske og organisatoriske tiltak som har kostet tid, krefter og penger.

1363

CONRADI as

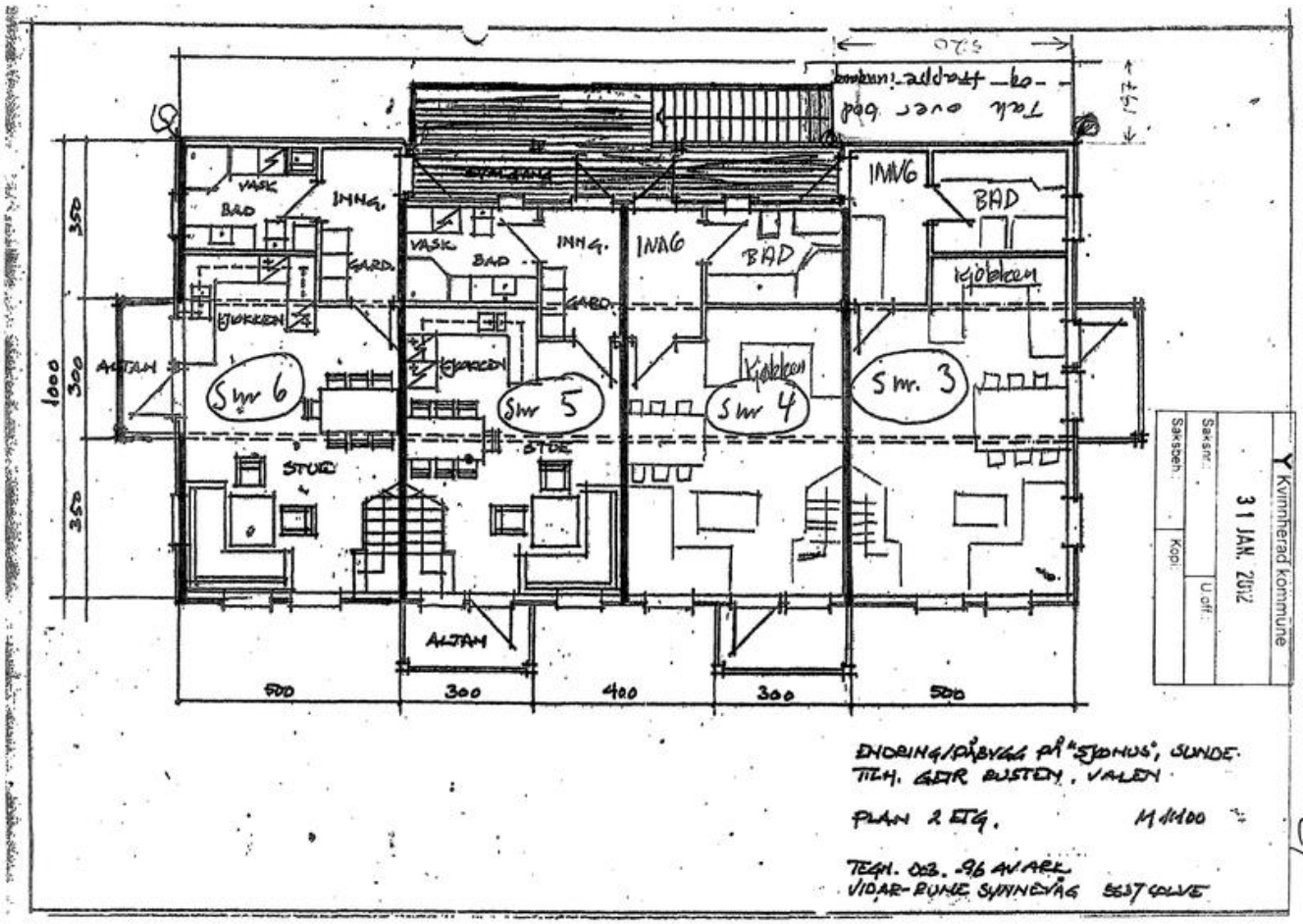
Salige Ibsen skrev en gang følgende (tatt etter hukommelsen) som har en viss relevans i denne saken; "*der utgangspunktet er som galest vil resultatet titt bli originalest*".

Byggeier

Byggeier har i utgangspunktet vært i god tro og har hatt tillit til brannvesenet – både når det gjelder lovanvendelse, kompetanse og hjemmel for de krav som er stilt – herunder begrunnelse og hjemmel for å registrere bygget etter *bel* § 13.
Vi er gjort kjent med denne saken ifm. at vi bisto byggeier i en annen sak i samme kommune – der også brannvesenet har vært involvert på en etter vår vurdering noe uryddig måte, dvs. har gått ut over sitt kompetanse- og ansvarsområde og har vidløftiggjort saken unødvendig.
Byggeier kan etter vår vurdering ikke lastes for å ha vært i god tro og derved har fulgt opp brannvesenets krav og henstillinger uten å protestere/klage.
Det må stilles krav til en slik offentlig "kraft"myndighet at den opptrer korrekt og i samsvar med aktuelt lovverk – og har udiskutabel hjemmel for de krav som stilles, og i tillegg informerer korrekt om hvilke alternative løsningsmuligheter som i tilfelle foreligger.
Alle disse betingelsene mener vi i omfattende grad er fraværende i dette tilfellet.

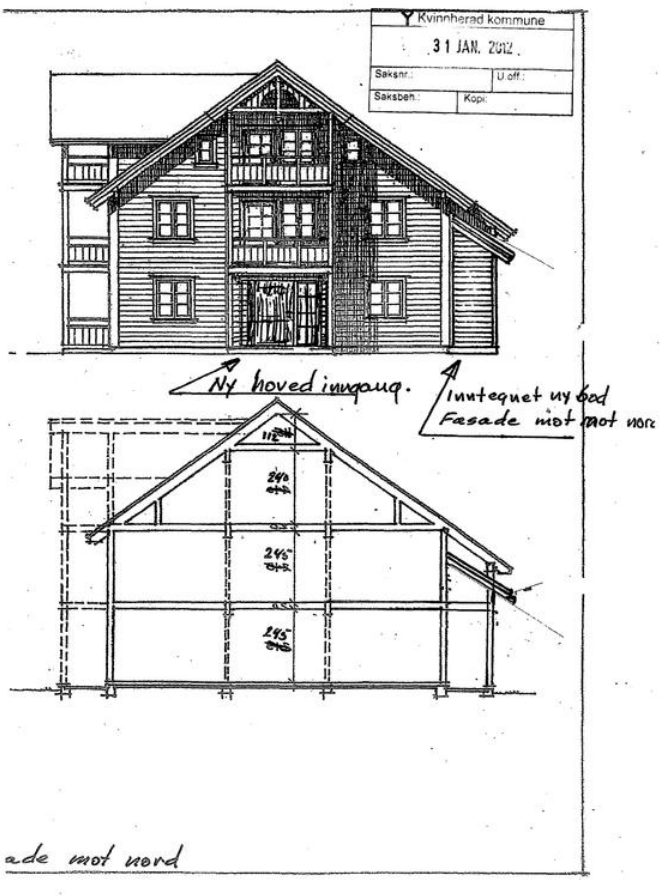
(sign)
Trygve Conradi

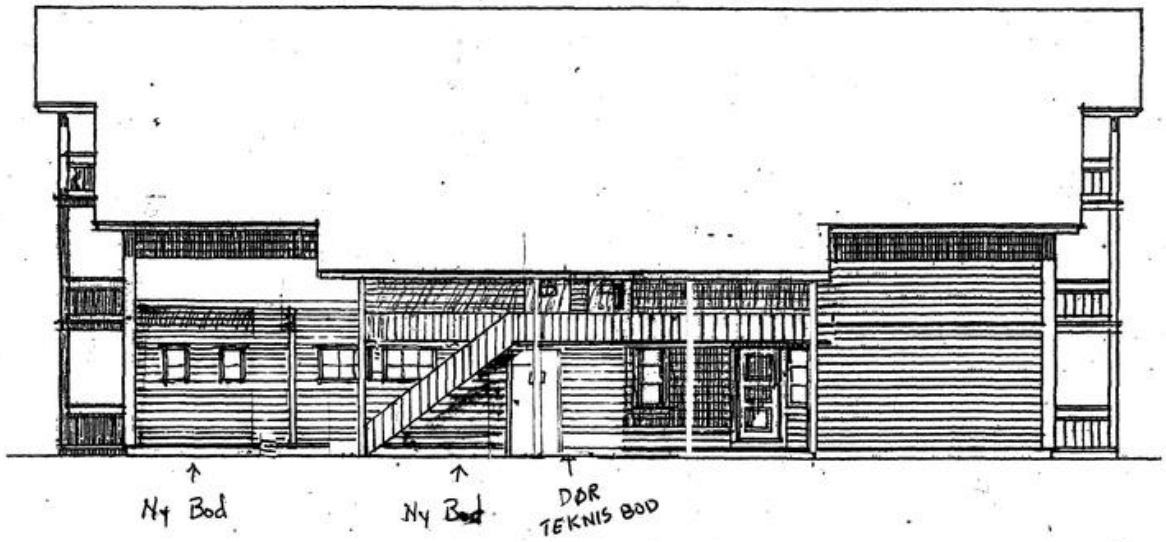
1364


VASK
BAD
INNG.
GARD.
KJØKKEN
ALTAN
STUE
Swr 6
Swr 5
Swr 4
Swr. 3
INNG
BAD
Kjøkken
STUE
ALTAN
500
300
400
300
500
1000
350
300
350
Kvinnherad kommune
31 JAN. 2012
Saksnr.:
U.off.:
Saksbeh.:
Kopi:
ENDRING/PÅBYGG PÅ "SJØHUS", SUNDE.
TILH. GNR 81/STEN, VALEN
PLAN 2 ETG. M 1:100
TEGN. DES. -96 AV ARK.
VIDAR-RUNE SYVNEVÅG 5537 SVEIO

E1

E2


Kvinnherad kommune
31 JAN. 2012
Saksnr.:
U.off.:
Saksbeh.:
Kopi:
Ny hoved inngang.
Innteget ny bad
Fasade mot nord
ade mot nord



ENDRING/PÅBYGG PÅ "SJØHUS", SUNDE
TILH. GEIR RUSTEN, VALEN

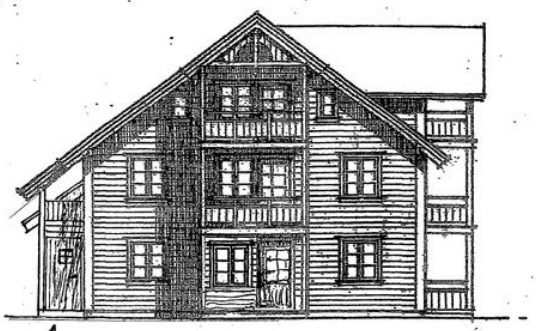
FASADE BAKSIDE M 1:100

TEGN. DES. -96 AV ARK.
VIDAR RUNE SVINNEVÅG, SKJÅK OLVE

E3

Kvinnherad kommune
31 JAN. 2012
Saksnr: U.off:
Saksbeh: Kopi:

E4



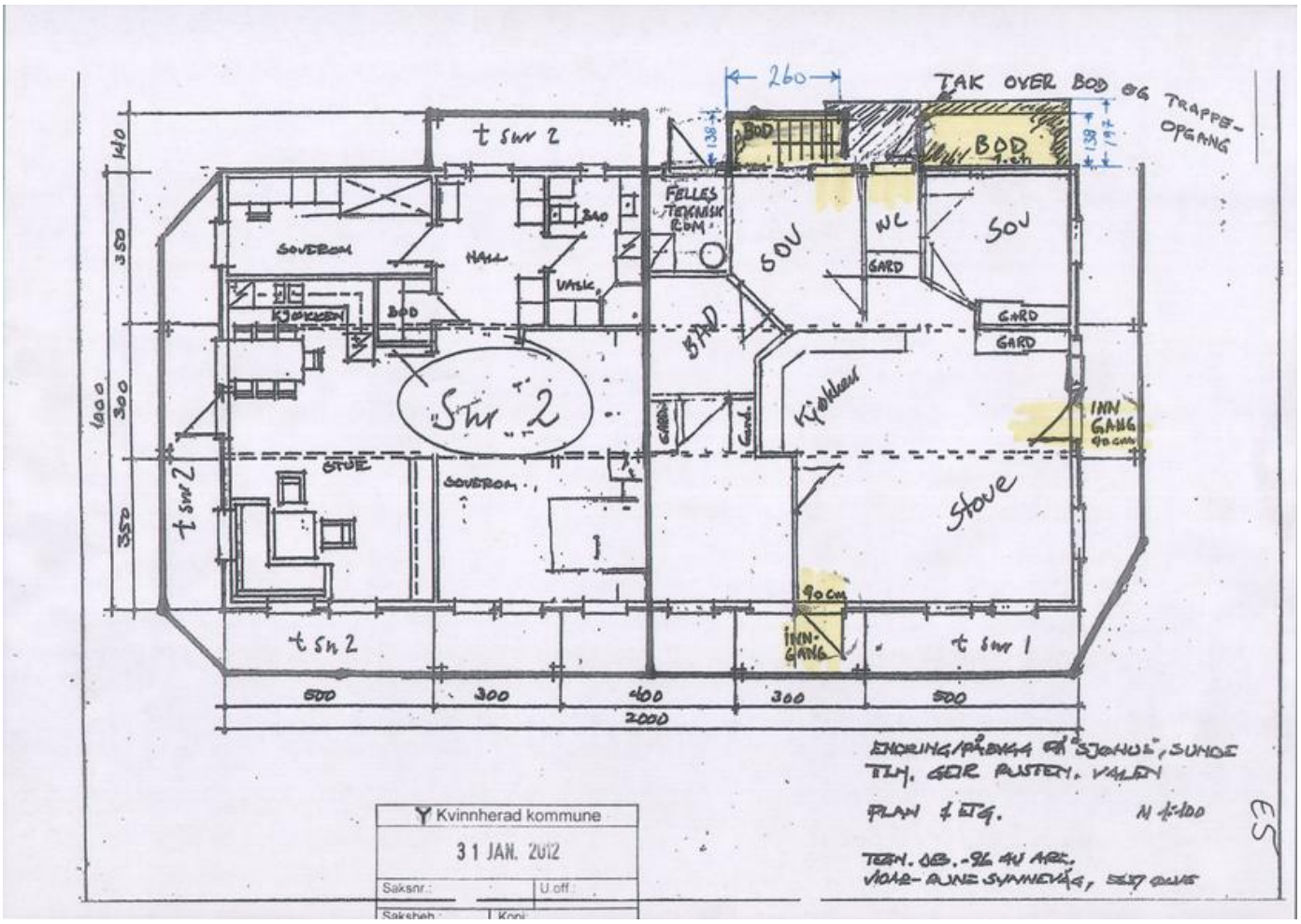
SNITT

Kvinnherad kommune
31 JAN. 2012
Saksnr: U.off:
Saksbeh: Kopi:

ENDRING/PÅBYGG PÅ "SJØHUS", SUNDE
TILH. GEIR RUSTEN, VALEN

FASADE, SNITT M 1:100

TEGN. DES. -96 AV ARK.
VIDAR RUNE SVINNEVÅG, SKJÅK OLVE


260
TAK OVER BOD OG TRAPPE-OPPGANG
BOD
BOD
FELLES TEKNISK ROM
SOV
WC
SOV
GARD
GARD
GARD
BAD
Kjøkken
INN GANG
90 cm
SOVEROM
HALL
VASK
KJØKKEN
BOD
STUE
SOVEROM
Stue
90 cm
INN-GANG
t sw 2
t sw 2
t sw 2
t sw 1
600
300
400
300
500
2000
1000
140
350
300
350
ENDRING/PÅBYGG PÅ "SJØHUS", SUNDE
TLM. GEIR RUSTEN. VALEN
PLAN 1 ETG.
M 1:100
TEGN. DES. -96 AV ARK.
VIDAR-RUNE SYNNEVÅG, 5537 ØLVE
Kvinnherad kommune
31 JAN. 2012
Saksnr.:
U.off.:
Saksbeh.:
Kopi:


Bytte til enkel terrasse dør
ENDRING/PÅBYGG PÅ "SJØHUS", SUNDE
TLM. GEIR RUSTEN. VALEN
FASADE MOT SJØ
M 1:100
TEGN. DES. -96 AV ARK.
VIDAR-RUNE SYNNEVÅG. 5537 ØLVE
Kvinnherad kommune
31 JAN. 2012
Saksnr.:
U.off.:
Saksbeh.:
Kopi:

Behandling i Forvaltningskomiteen den 08.11.2006

Innstilling frå rådmannen vart vedteke med 6 mot 5 røyster, desse var: Morten Vevatne, Øyvind Hardeland, Ingemund Løland, Jostein Grov og Olav Gunnar Hjelmeland.

Vedtak frå Forvaltningskomiteen den 08.11.2006

Kvinnherad forvaltningskomite gjev med heimel i plan- og bygningsloven § 7 dispensasjon frå kommunedelplanen for Husnes til endring /tilbakeføring av arealformålet frå næringsverksemd/turisme til bustadformål for 152/153 i samsvar med søknaden.

Kvinnherad forvaltningskomite gjev vidare i samsvar med plan- og bygningsloven § 93 godkjenning for bruksendring av selskapslokaler til bustadformål/husvære.
Dersom det vert aktuelt å gjera bygningsmessige endringar, må behovet for søknadsplikt for desse endringane vurderast opp mot saksbehandlingsforskrifta (SAK). Ved søknadsplikt, må det innsendast søknad med teikningar og dokumentasjon av ansvarsrettar.

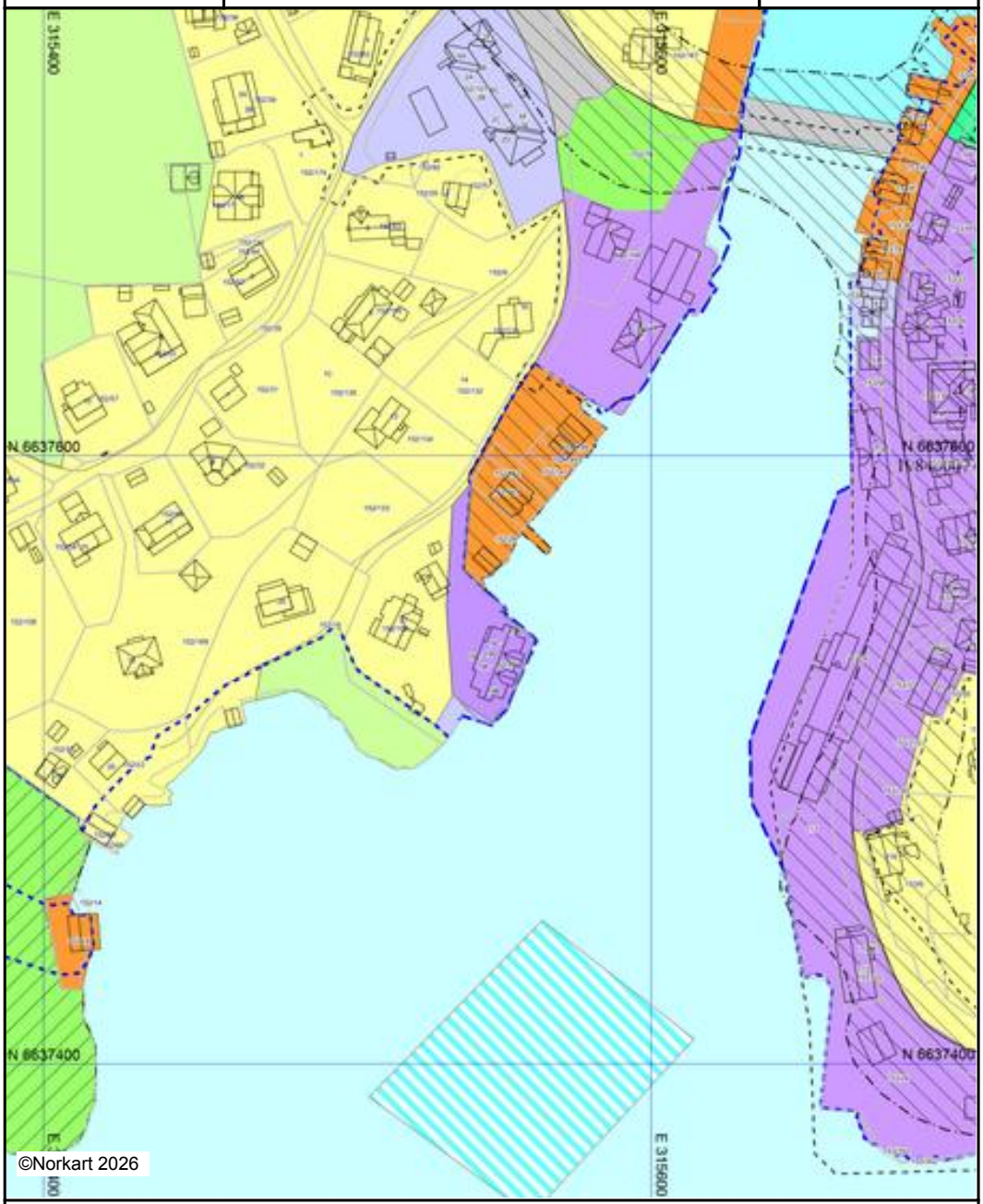
Kvinnherad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 152/153/0/3
Adresse: Solbakken 19C
Dato: 27.08.2026
Målestokk: 1:2000

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.

Utskriftsdato: 27.08.2026

Kvinnherad kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4617	**Gårdsnr.**	152	**Bruksnr.**	153	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Solbakken 19C, 5450 SUNDE I SUNNHORDLAND								

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 under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under 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** 1 052 m^2 **Arealbruk** Næringsvirksomhet,Nåværende **Områdenavn** BN93
	Delareal 15 m^2 **Arealbruk** Forretninger,Nåværende **Områdenavn** BF12

Delareal	8 m^2
Arealbruk	Andre typer anlegg,Nåværende

Delareal	8 m^2
KPHensynsonenavn	H810_88
KPGjennomføring	Krav om felles planlegging

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20190004
Navn	Områderegulering for Sunde tettstad
Status	Planforslag
Plantype	Områderegulering

Kvinnherad kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eiendom: 152/153/0/3
Adresse: Solbakken 19C
Utskriftsdato: 27.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

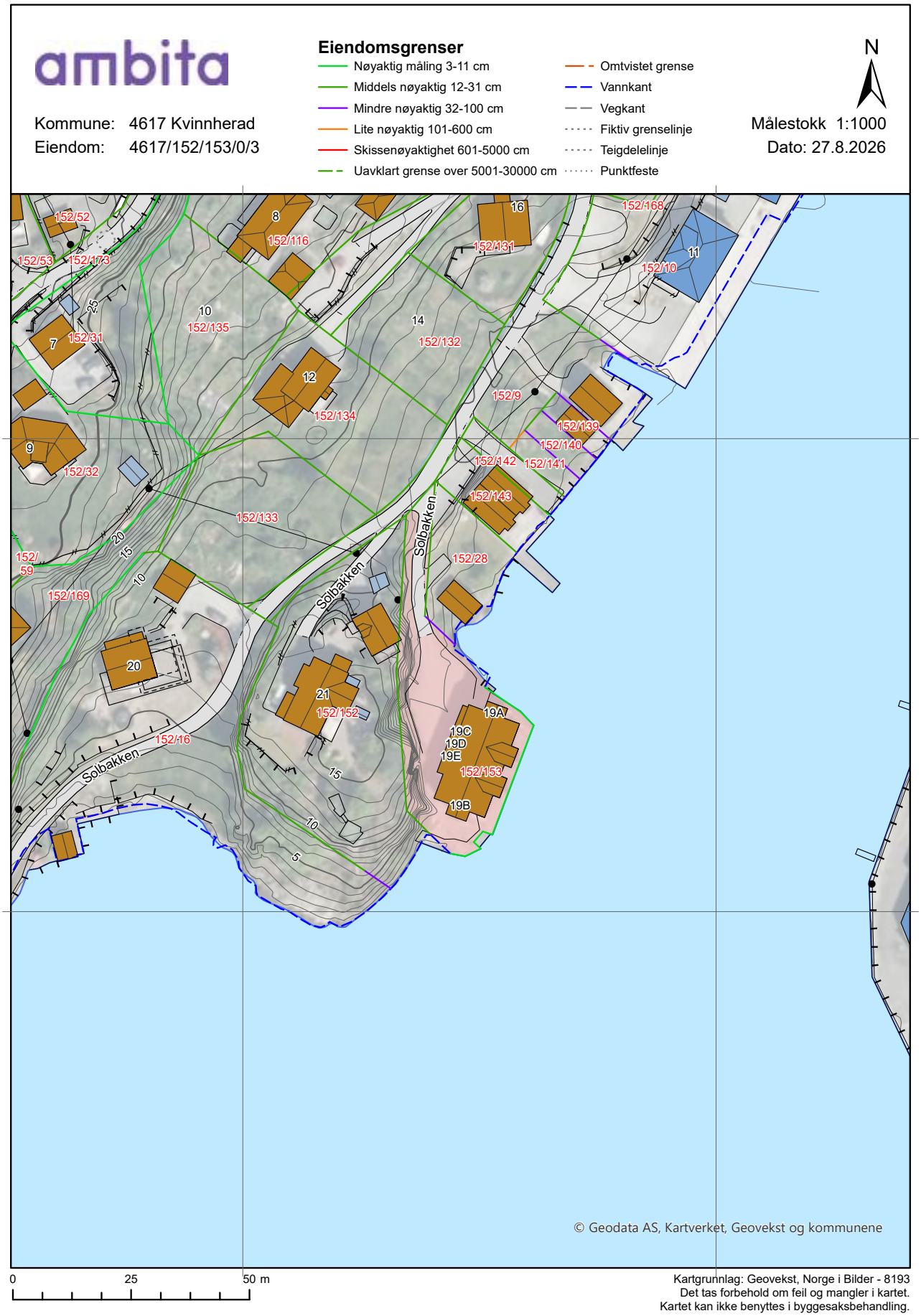
UTM-32



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.

Tegnforklaring




ambita
Kommune: 4617 Kvinnherad
Eiendom: 4617/152/153/0/3
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: 27.8.2026
152/52
152/53
152/173
152/116
152/131
152/168
152/10
152/135
152/132
152/31
152/134
152/9
152/139
152/140
152/142
152/141
152/143
152/32
152/133
152/28
152/169
152/152
152/16
152/153
Solbakken
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
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.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 152, Bruksnr 153, Seksjonsnr 3	**Kommune:**	4617	Kvinnherad
Adresse:				
Veiadresse:	Solbakken 19 C, gatenr 1153	**Grunnkrets:**	611	Bjelland
(fra bruksenhet)	5450 Sunde i Sunnhordland	**Valgkrets:**	3	Husnes
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	7050301	Husnes og Holmedal
		Tettsted:	5078	Sunde/Valen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	06.01.2009	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/6
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 075,1 kvm
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	4617/152/153	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4617/152/153/0/1	0,0
			Mottaker	4617/152/153/0/2	0,0
			Mottaker	4617/152/153/0/3	0,0
			Mottaker	4617/152/153/0/4	0,0
			Mottaker	4617/152/153/0/5	0,0
			Mottaker	4617/152/153/0/6	0,0
Seksjonering	Forretning:	06.01.2009	Avgiver	4617/152/153	0,0
	Matrikkelført:	06.01.2009	Mottaker	4617/152/153/0/1	0,0
			Mottaker	4617/152/153/0/2	0,0
			Mottaker	4617/152/153/0/3	0,0
			Mottaker	4617/152/153/0/4	0,0
			Mottaker	4617/152/153/0/5	0,0
			Mottaker	4617/152/153/0/6	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Solbakken 19 C	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Omsetning og drift av fast eiendom	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	24.01.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	419,0	Igangset.till.:	06.02.1997
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	59,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	478,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.07.1997
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	6
Bygningsnr:	18218291			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

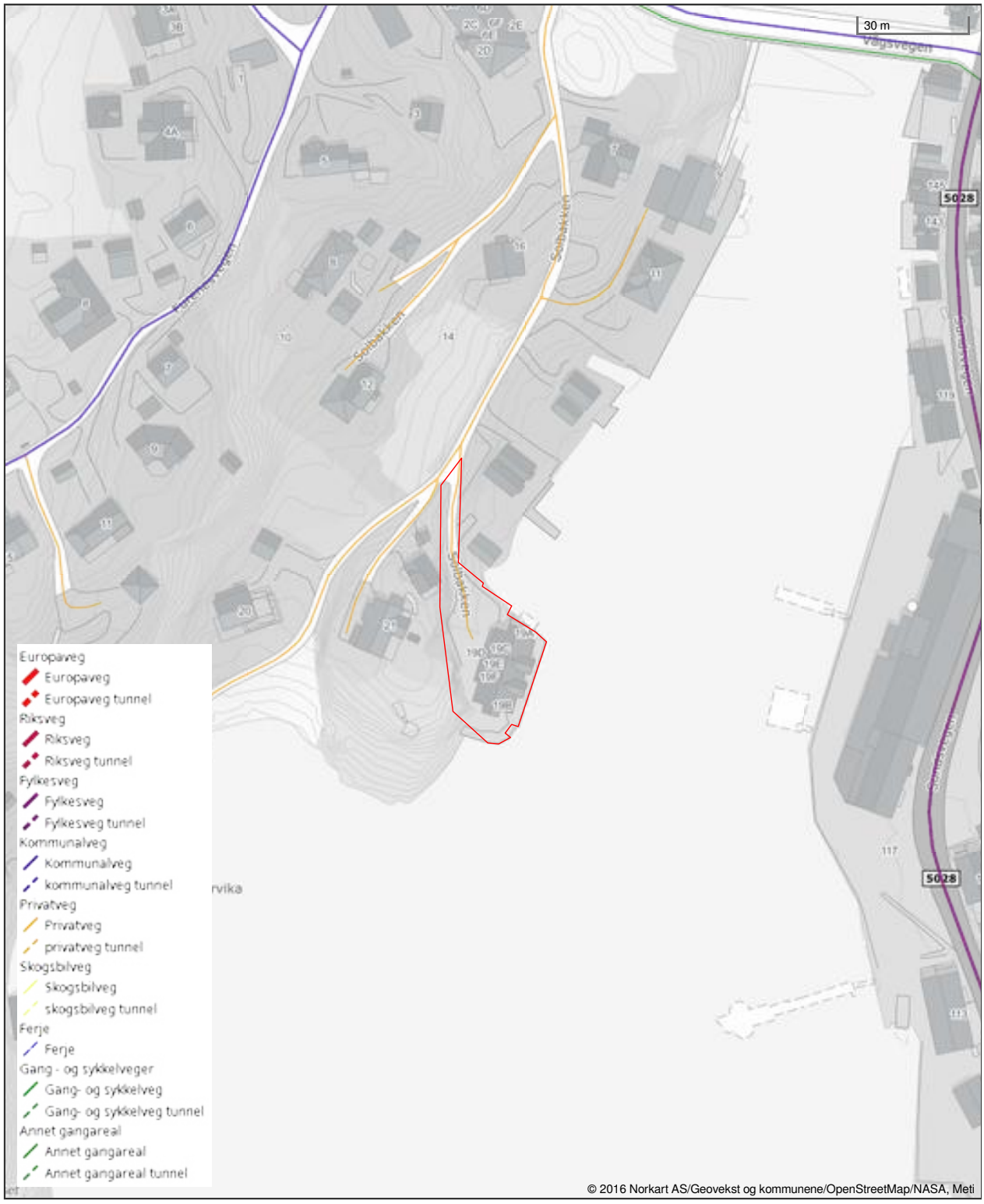
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		129,0	59,0	188,0				
H02	4		174,0		174,0				
L01			116,0		116,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskriftsdato: 27.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 4617 - 152/153//



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.

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

Utskriftsdato: 27.08.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4617	**Gårdsnr.**	152	**Bruksnr.**	153	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Solbakken 19C, 5450 SUNDE I SUNNHORDLAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.

Fødselsnr./Org.nr. 990668175
Ref.nr. 302362

RETURNERES TIL: VEDLEGG 8 STK

Advokatfirma Handeland Døssland & Co AS
Postboks 84
5480 HUSNES

Begjæring[1] om: PROTOKOLL 65/17

[X] **Oppdeling i eierseksjoner**
[ ] **Reseksjonering** GNR 1/69

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1224	Kvinnherad	152	153		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
990668175	Elin Stene Invest AS	

Doknr: 37540 Tinglyst: 19.01.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	1	G	13				25				37				49			
2	B	1	G	14				26				38				50			
3	B	1		15				27				39				51			
4	B	1		16				28				40				52			
5	B	1		17				29				41				53			
6	B	1		18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 6,00 =nevner: 6,00

4. Supplerende tekst [7]

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
18.12.08		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

Akelius Dokument 2008.1 G3135-1

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [ ] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[X] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Husnes 18.12.08		

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
152	153	1-6	KVINNHERAD	**kommune**

Dato	Stempel og underskrift
Rosendal 23.12.2009	KVINNHERAD KOMMUNE PAB - Oppmålingskontoret

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

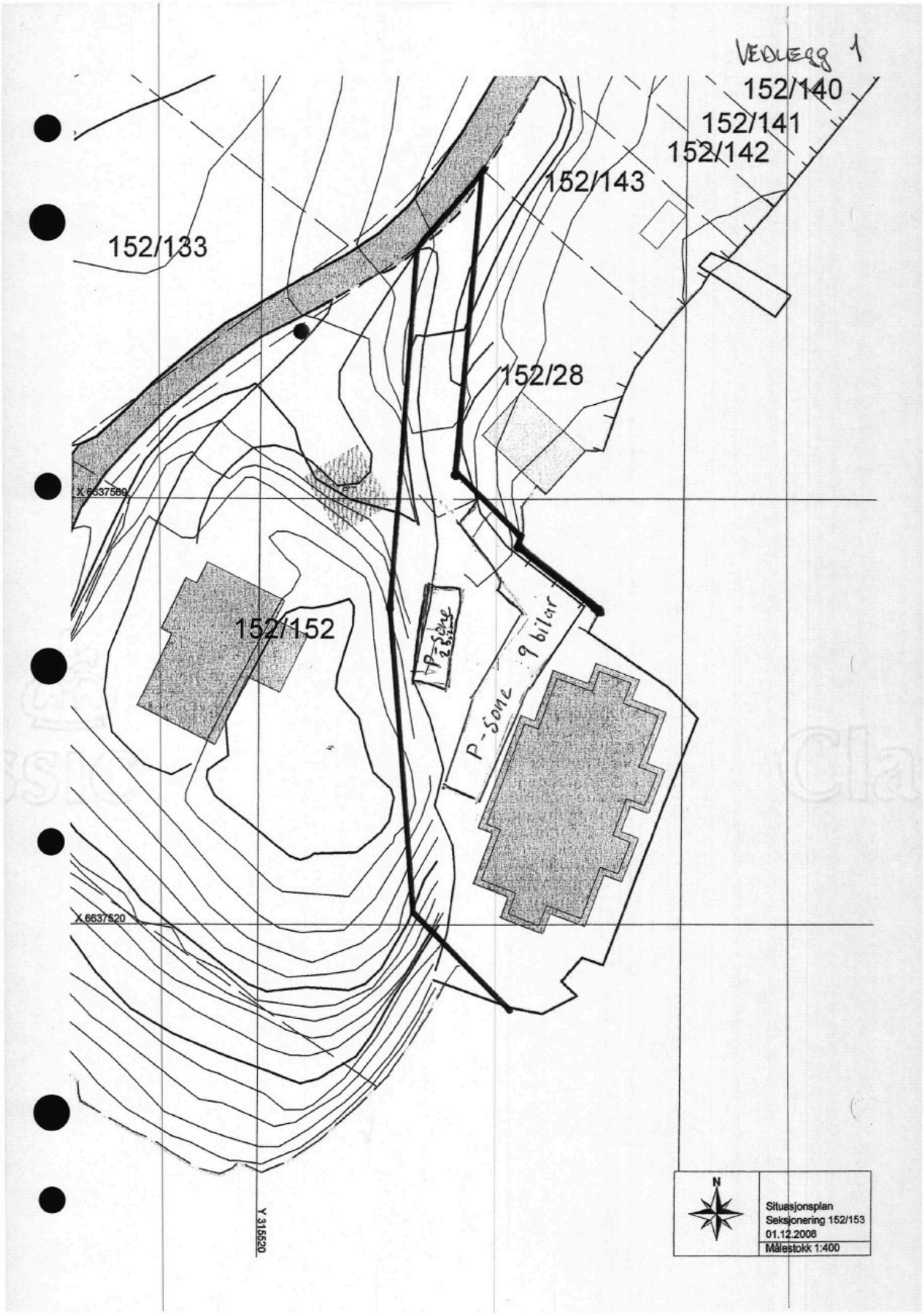
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

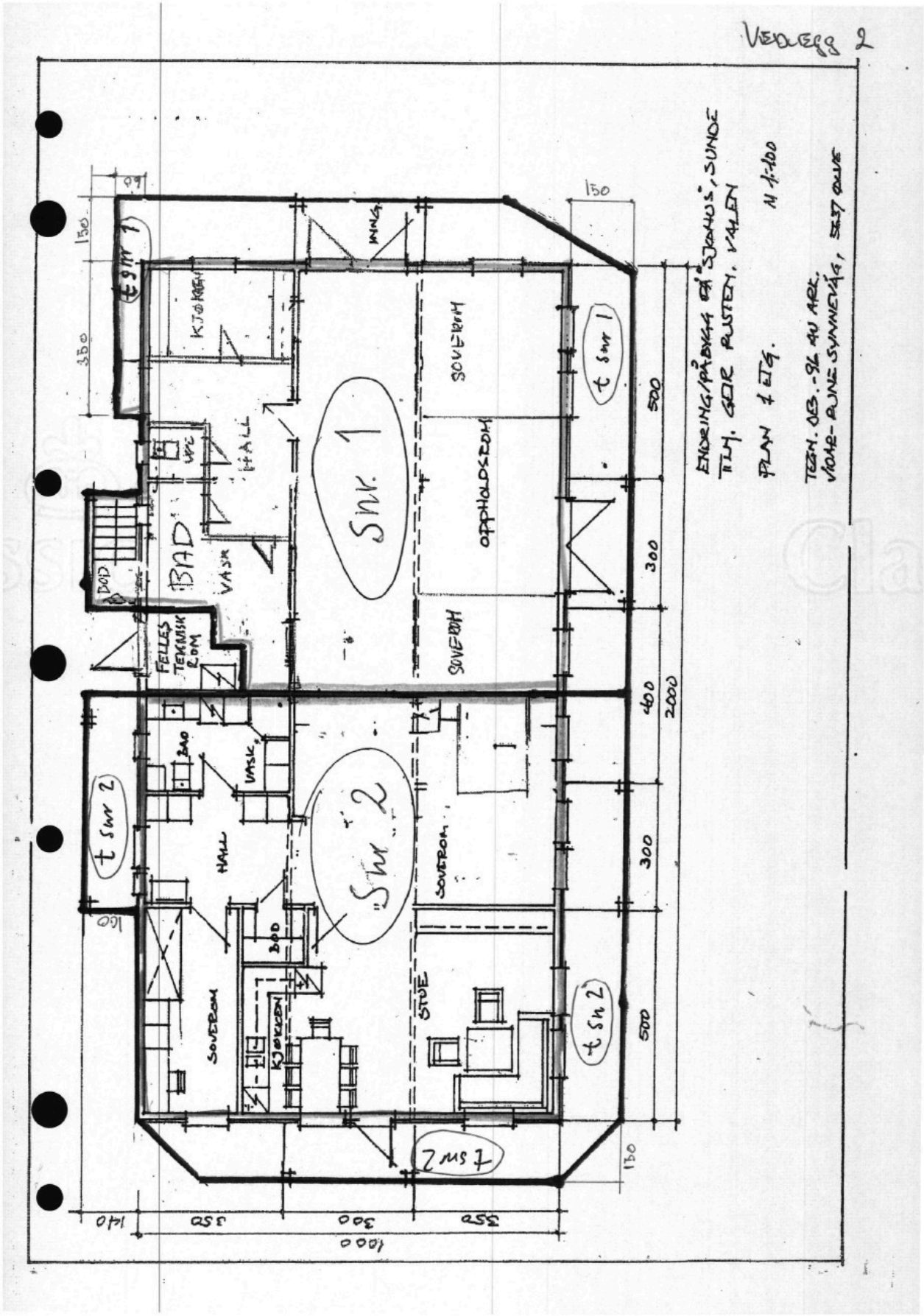
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæring gir ikke tvangsgrunnlag.

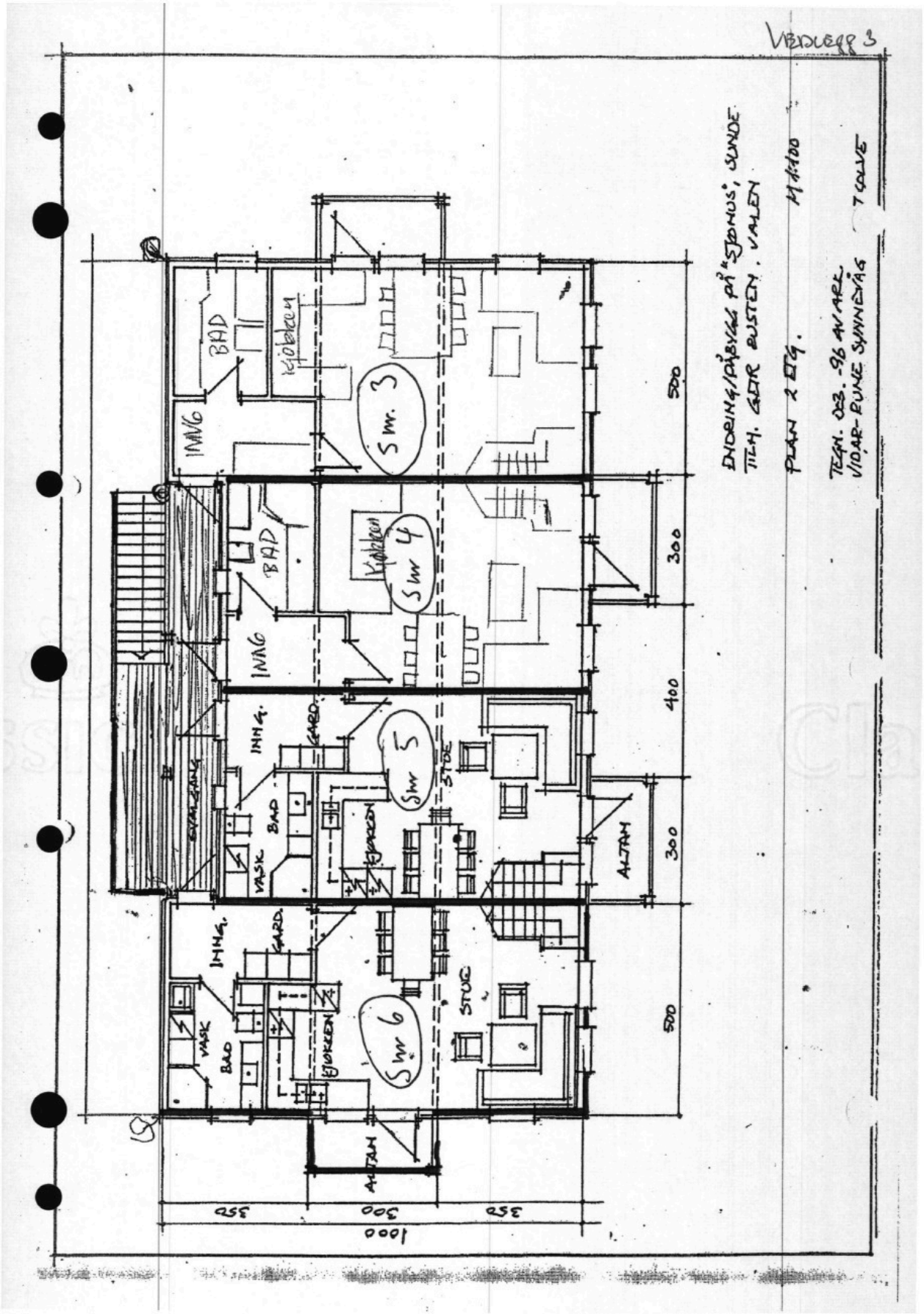
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiermøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykke er innhentet, jf § 30.

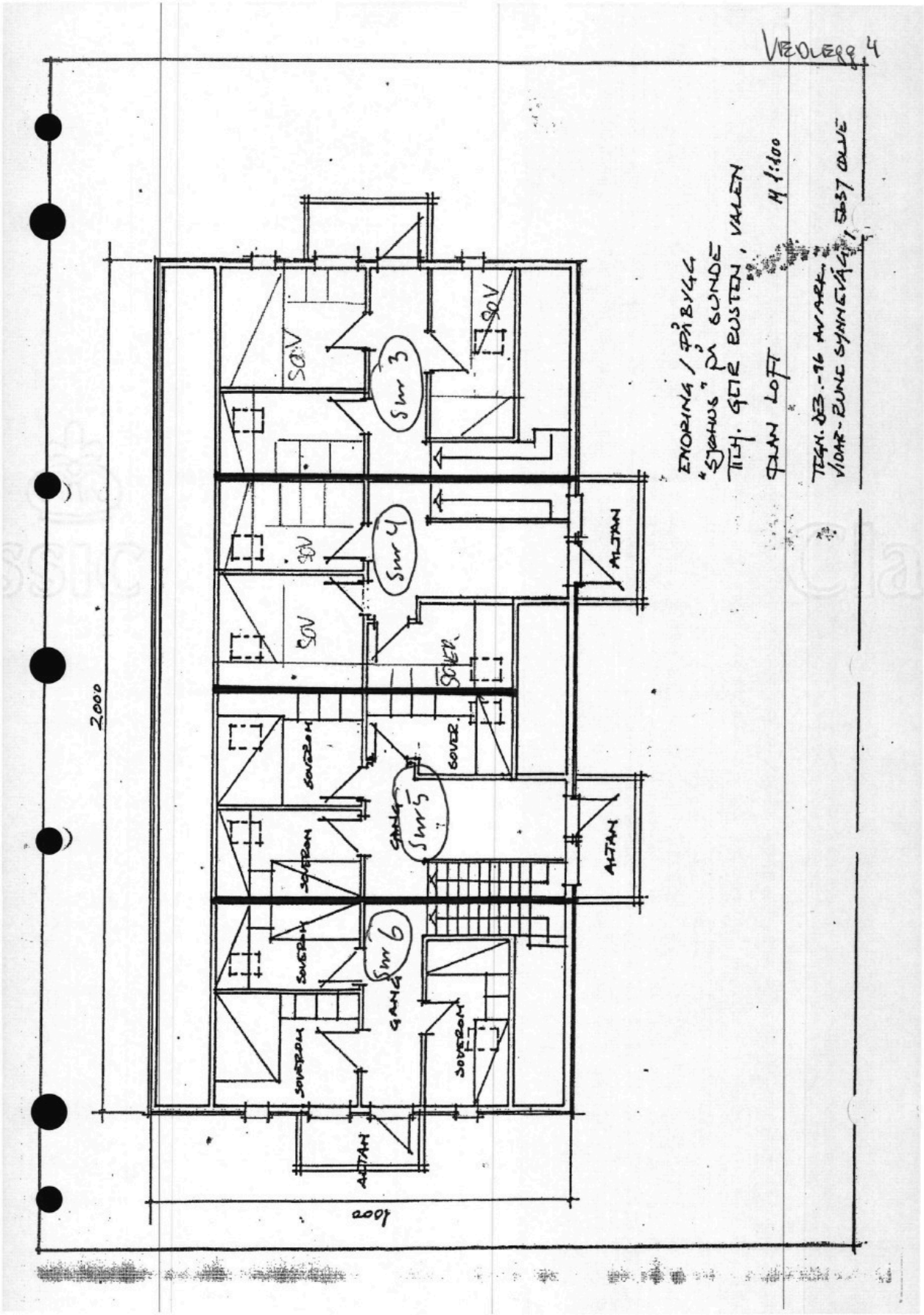
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

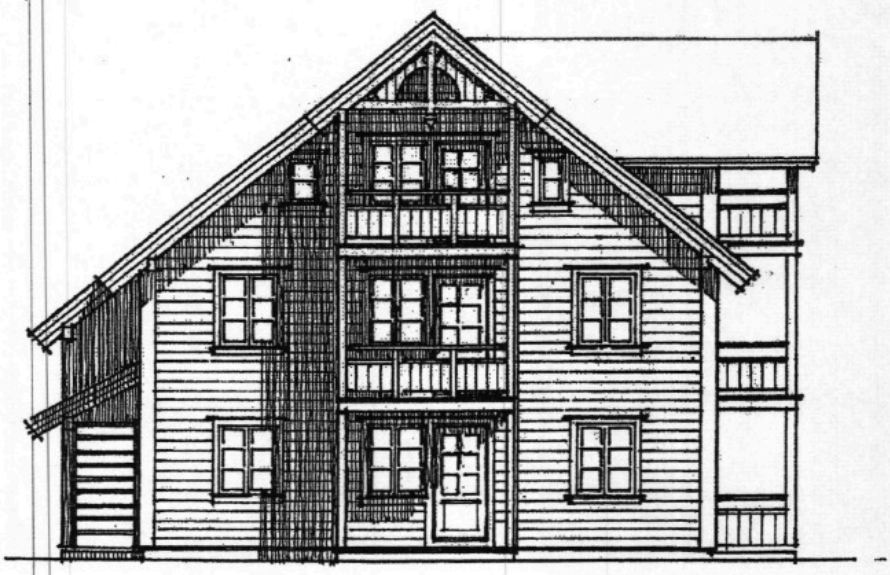

VEDLEGG 1
152/140
152/141
152/142
152/143
152/133
152/28
152/152
X 6637580
X 6637520
Y 315520
P-sone 2 biler
P-sone 9 biler
N
Situasjonsplan
Seksjonering 152/153
01.12.2008
Målestokk 1:400


VEDLEGG 2
ENDRING/PÅBYGG AV SJØHUS, SUNDE
TLF. GOR RUSTEN, VALEN
PLAN 1 ETG. M 1:100
TEGN. DES. -96 AV ARK.
VIDAR-ARNE SYNNEVÅG, SELJE GRUE
SOVEROM
OPPHOLDSROM
HALL
BAD
VASK
KJØKKEN
STUE
BOD
FELLES TEKNISK ROM
Snr 1
Snr 2
1000
300
350
140
150
500
400
2000

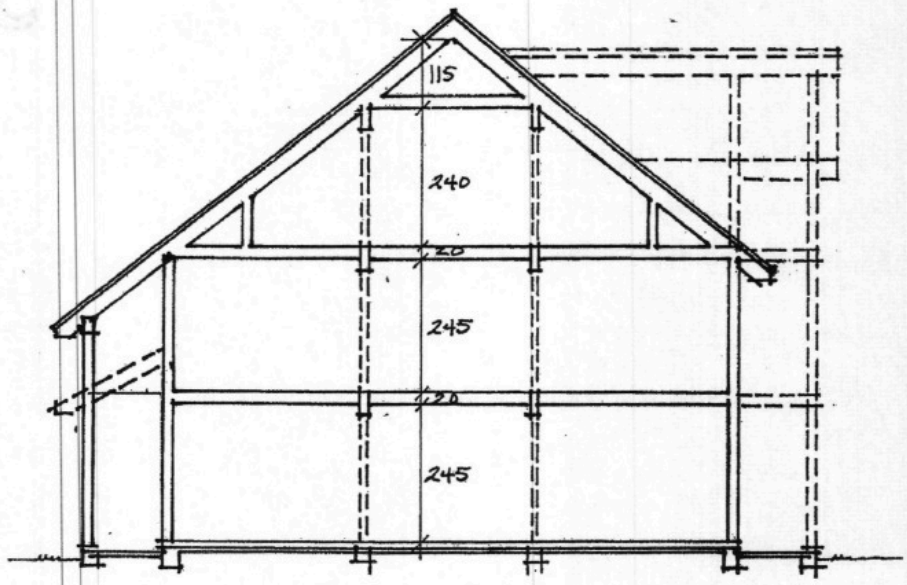

VEDLEGG 3
ENDRING/PÅBYGG PÅ "SJØNUS", SUNDE
TILH. GDR 8/STEN . VALEN
PLAN 2 ETG.
M 1:100
TEGN. 03. -96 AV ARE
VIDAR-RUNE SYNNEVÅG
7 OLVE
SOVR. 3
SOVR. 4
SOVR. 5
SOVR. 6
BAD
KJØKKEN
INNG.
GARD.
STUE
STUG
VASK
BAD
ENTREPARTI
ALTAN
500
300
400
300
500
350
300
350
1000


VEDLEGG 4
ENDRING / PÅBYGG
"SJØHUS" PÅ SUNDE
TILH. GNR BUSTEN, VALEN
PLAN LOFT
M 1:100
TEGN: 03.-96 AV ARK.
VIDAR-RUNE SYNNEVÅG, 5537 ÅLVIK
SOV
SOVEROM
ALTAN
GANG
2000

VEDLEGG 5



• FASADE SØR •

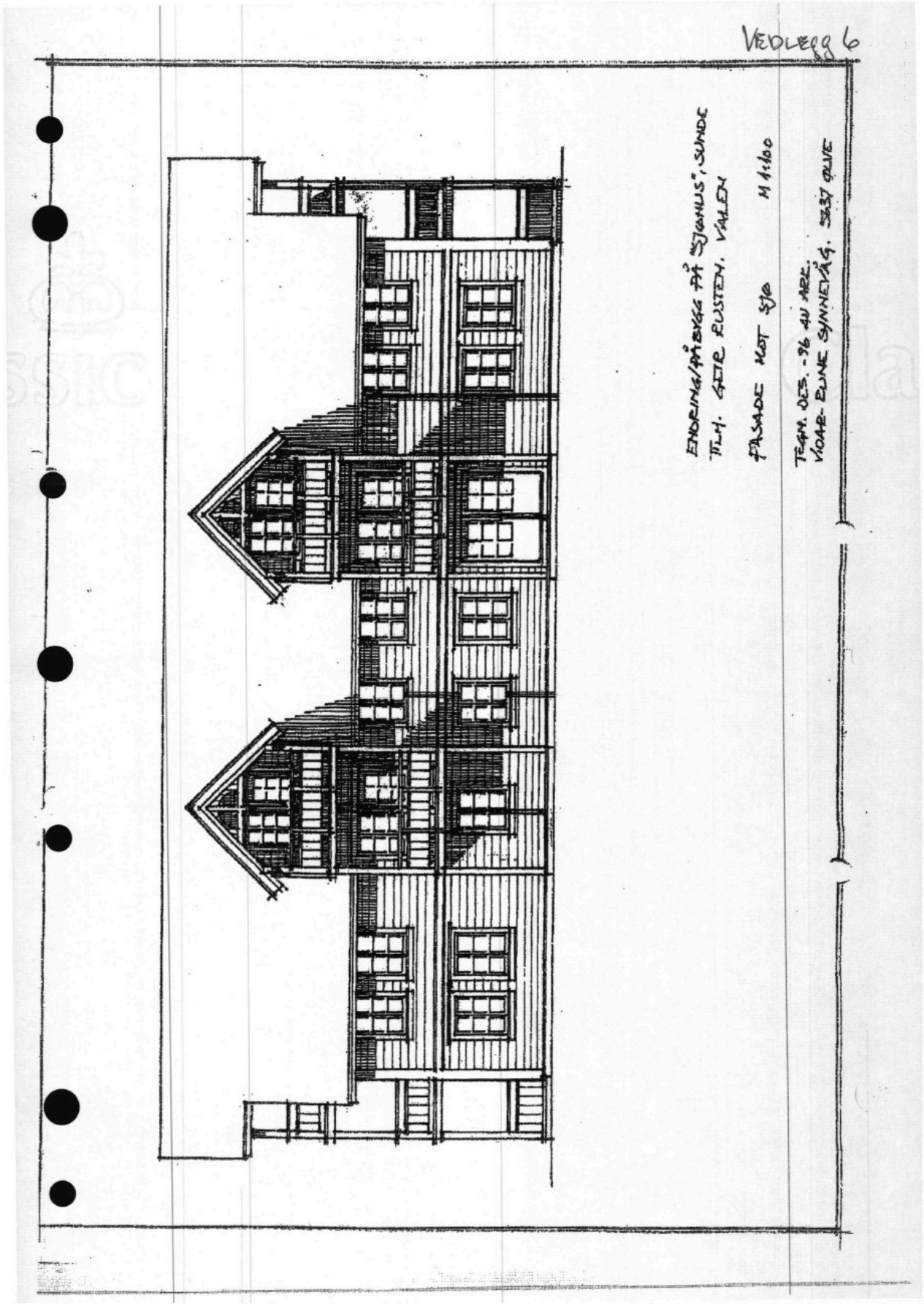


• SNITT •

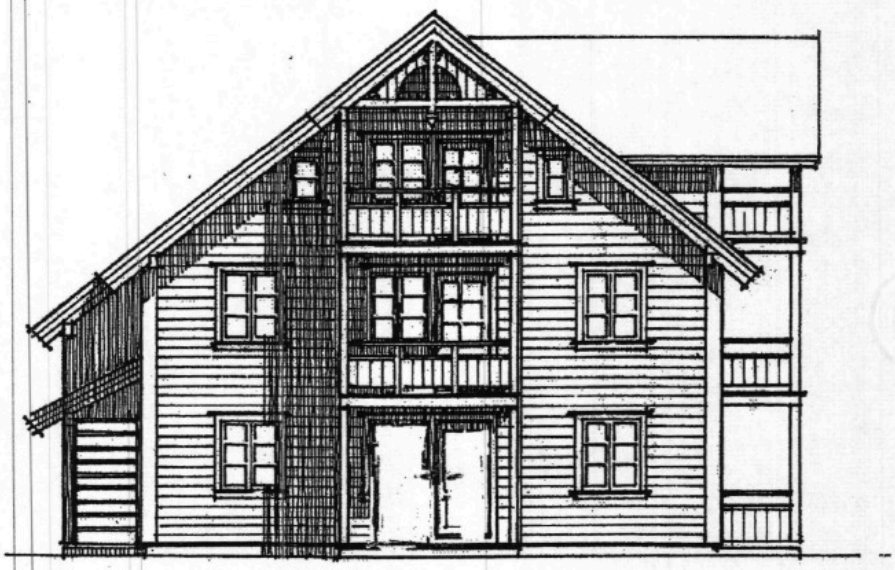
ENDRING/PÅBYGG PÅ "SJØHUS", SUNDE
TILH. GEIR RUSTEN, VALEN

FASADE, SNITT M 1:100

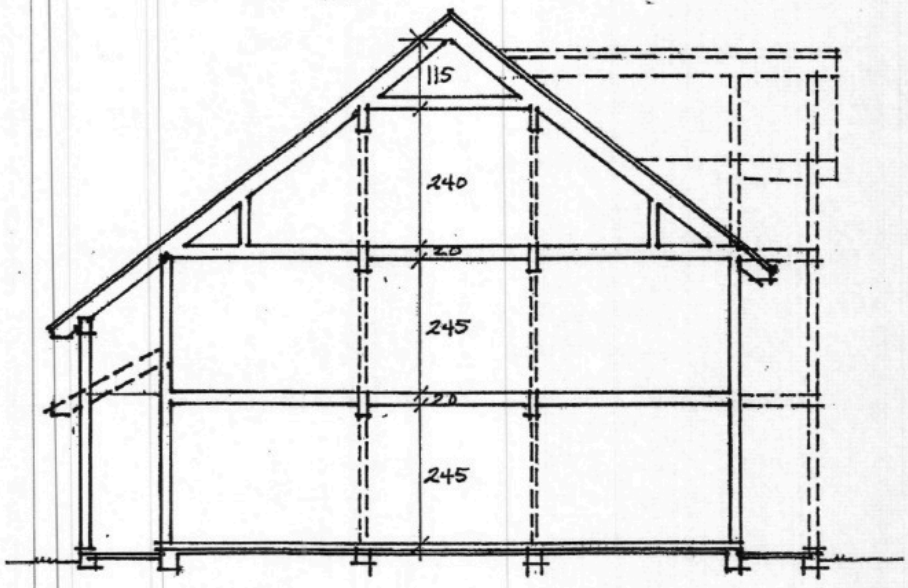
TEGN. DES. -96 AV ARK.
VIDAR-RUNE SYNNEVÅG, 5637 ODDE


VEDLEGG 6
ENDRING AV BRYGGA PÅ "SJØHUS", SUNDE
TILH. GNR. RUSTEN, VÅLEN
FASADE MOT SJØ
M 1:100
TEGN. DES. -96 AV ARK.
VIDAR-ELINE SYNNEVÅG, 5837 ODDE

VEDLEGG 7



FASADE NORD

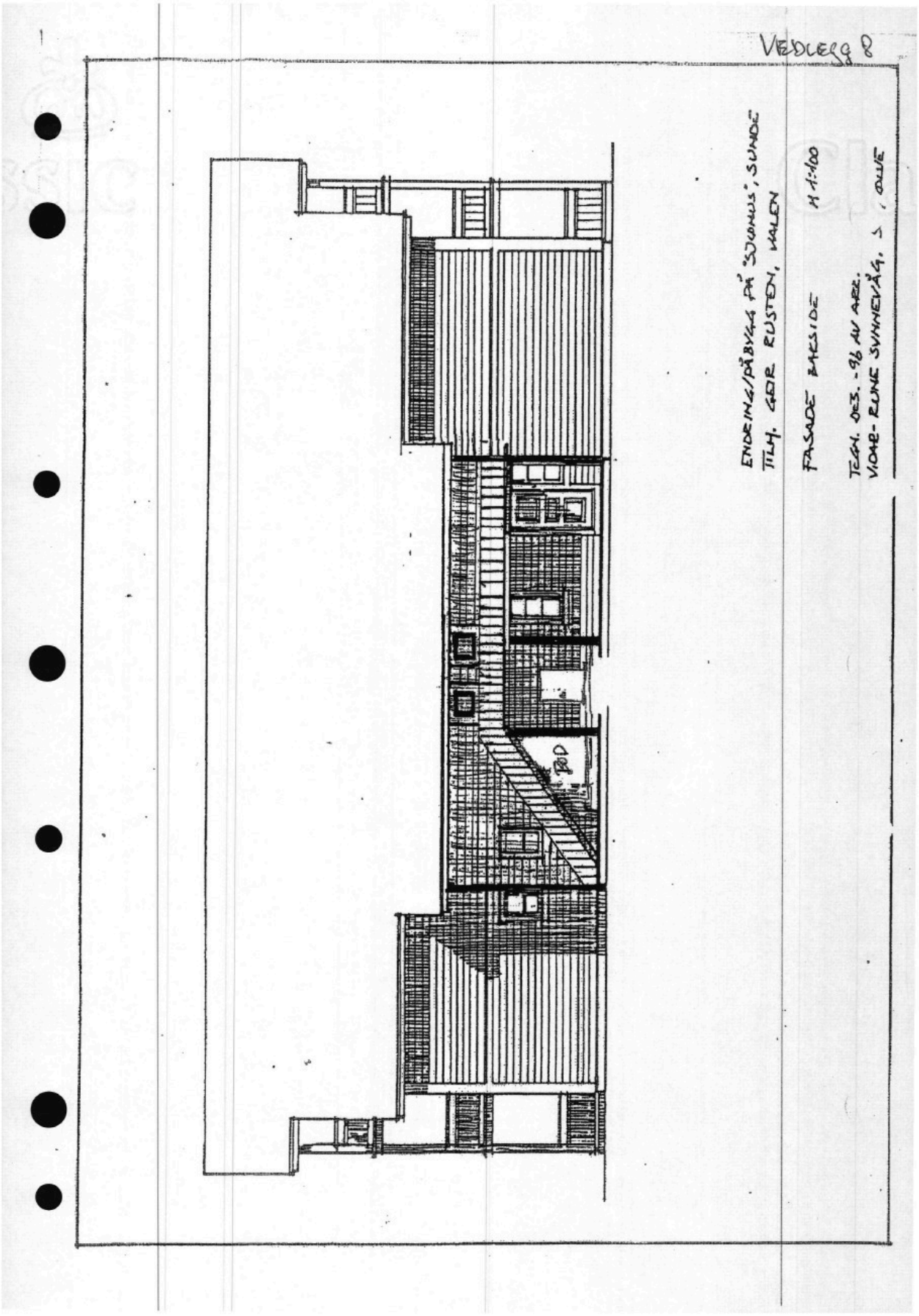


SNITT

ENDRING/PÅBYGG PÅ "SJØHUS", SUNDE
TILH. GEIR RUSTEN, VALEN

FASADE, SNITT M 1:100

TEGN. DES. -96 AV ARK.
VIDAR-RUNE SYNNEVÅG, 5537 ØLVE


VEDLEGG 8
ENDRING/PÅBYGG PÅ "SJØHUS", SUNDE
TILH. GBR. RUSTEN, VALEN
FASADE ENESIDE
M 1:100
TEGN. DES. -96 AV ARK.
VIDAR-RUNE SVINNEVÅG, S. SUNDE
Tak

DAGBOKFØRT
13. JAN. 1999
DAGBOKNR: 266
SORENSKRIVEREN I
SUNNHORDLAND

ERKLÆRING OM VEIRETT.

Jeg, Elin Stene, eier av gnr. 152 bnr. 153 i Kvinnherad kommune, bekrefter med dette at den som til enhver tid er eier av gnr. 152 bnr. 28 i Kvinnherad kommune har veirett over gnr. 152 bnr. 153, dvs. rett til å bruke den vei som er opparbeidet. Dette for å sikre adkomst til det naust som er bygget på gnr. 152 bnr. 28.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 152 bnr. 153 og utgiftene med slik tinglysing skal dekkes av Elin Stene.

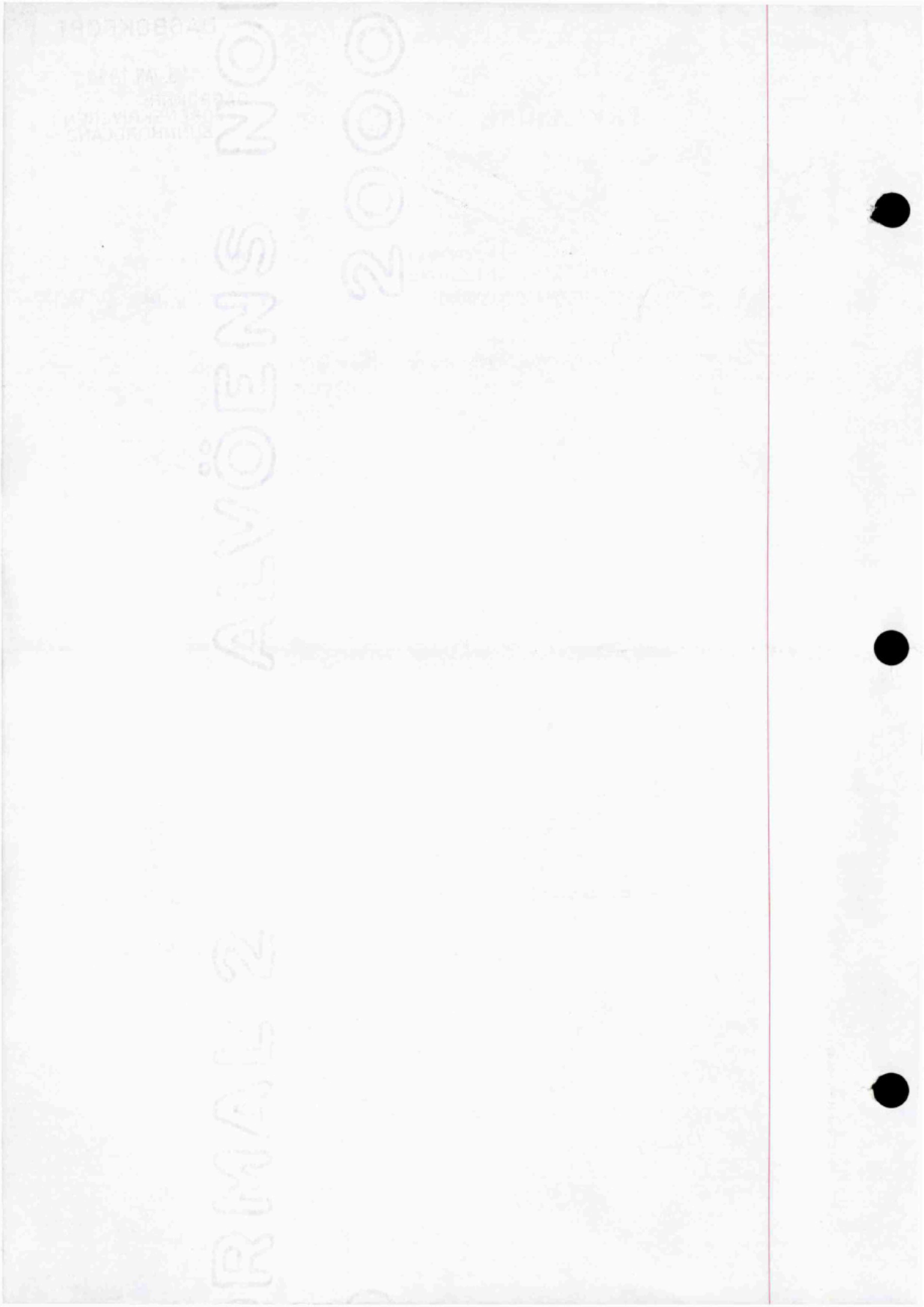
Husnes 1/12 1998.

Elin Stene
Elin Stene.

Doknr: 266 Tinglyst: 13.01.1999 Emb. 049
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vi bekrefter at underskriveren er over 18 år og har vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær.

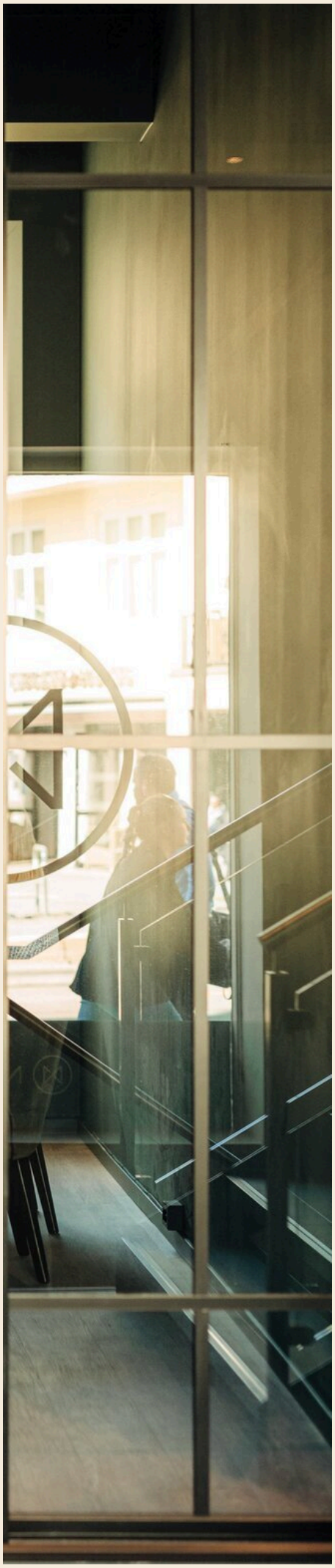
ADVOKAT
MORTEN HARSVIK MNA.
POSTBOKS 184.
5490 HUSNES



Velkommen til

Nordvik Sunnhordland

[!*!**department.aboutDepartment**!*!]



Borggata 19A, 5411 STORD
[!*!**department.email**!*!]

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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: 49-0015/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Solbakken 19C 5450 SUNDE I SUNNHORDLAND
Matrikkel: Gnr 152, bnr 153, snr 3 (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:

Marita Pedersen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Sunnhordland
m.pedersen@nordvikbolig.no
476 31 695