



Velkommen til

Skoglyvegen 16

5450 Sunde | Sunnhordland

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Skoglyvegen 16
5450 Sunde I Sunnhordland

Del av tomannsbolig - Oppført i 2013 | Nærhet til Husnes sentrum | Store uteområder

Velkommen til Skoglyvegen 16! En moderne og innholdsrik vertikaldelt tomannsbolig fra 2013 med store uteplasser.

Boligen ligger i et etablert og rolig nabolag på Øvre Røssland, med umiddelbar nærhet til skog og mark. Hovedetasjen har en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til et stort terrasseanlegg med hagestue. En peisovn i stuen gir ekstra varme og hygge. Boligen har en familievennlig planløsning med, blant annet to bad.

Kort fortalt:

Stort terrasseanlegg på totalt ca. 70 m²

Moderne kjøkken fra 2022 med integrerte hvitevarer

Vannbåren gulvvarme i kjeller, gang og på bad

Balansert ventilasjon og varmepumpe

God solforhold og nærhet til Husnes Sentrum

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	3 490 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	88 340
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	3 578 340
<u>BRA/BRA-I</u>		193/164 m ²
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Eiendomstype</u>		Tomannsbolig
<u>Eierform</u>		Eierseksjon
<u>Byggeår</u>		2013
<u>Energimerking</u>		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Sjur Røtnes Nielsen
Eiendomsmeglerfullmektig

413 04 152
sjur.nielsen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	3 490 000
Omkostninger*	kr	88 340
Totalpris inkl. omk.	kr	3 578 340

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 87 250

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 88 340

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 18 338 pr. år for 2025

De kommunale avgiftene er basert på fakturerte beløp for 2025 og satser for 2026. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Fordelingen er som følger:

- Vann (2025): kr 7 589,76

- Avløp (2025): kr 6 964,80

- Feiing (2025): kr 483,-

- Renovasjon (2026): kr 3 300,-

Totalt: ca. kr. 18.338,-

Registerbetegnelse

Gnr. 145, bnr. 369, snr. 4 i Kvinnherad kommune. (Ideell andel 1/1.)

Forretningsfører/sameiet

Sameiet er selvstyrt uten forretningsfører/styreleder. Det foreligger ikke regnskap, budsjett etc.

Hver seksjon er selv ansvarlig for å tegne egen forsikring.

Areal

Tomannsbolig:

BRA-i: 164 m²

BRA-e: 29 m²

BRA total: 193 m²

Kjeller

BRA-i: 68 m².

BRA-e: 19 m².

TBA: 15 m².

1. etasje

BRA-i: 71 m².

BRA-e: 10 m².

TBA: 55 m².

2. etasje

BRA-i: 25 m².

Ikke målbare arealer

Kott med lav takhøyde, ikke målbart areal. Deler av utvendig bod i kjeller (19 m²) er ikke målbart grunnet skrånet grunn.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Hagestue- areal er medregnet for 1 etasje under eksternt bruksareal (BRA-e)

Utvendig bod- medregnet i areal for kjeller-under eksternt bruksareal (BRA-e)

Kott med lav takhøyde, ikke målbart areal

Et rom brukt som soverom i kjeller med liten lysflate

Bod kjeller 4m²

Utvendig bod kjeller- 19m²

(det er kun deler av arealet som er målbart- skrånet grunn

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eier (eierseksjon)

Boligtype

Tomannsbolig

Parkering

Parkering på felles oppstillingsplass med grus og delvis asfalt.

Sameiets eiendom

Tomteareal er 1 952 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 1952 m². Tomten er delvis opparbeidet med gruset oppstillingsplass, asfalt og plen på fellesområdet. Forstøtningsmur av naturstein er oppført på fellesområdet. Uteområdet i front av kjelleren har belegningsstein. Tomten er fellesareal for sameiet.

Sameiebrøk

1/4

Byggeår

Ca. 2013

Innhold

Vertikaldelt tomannsbolig over tre plan som består av følgende rom:

Kjeller BRA-i: Gang, bad/vaskerom, to soverom, innredet rom (ikke godkjent som soverom) og bod.

Kjeller BRA-e: Utvendig bod.

1. etasje BRA-i: Gang, stue/kjøkken og bad.

1. etasje BRA-e: Hagestue. (Ikke byggegodkjent)

Loft BRA-i: Loftstue, soverom og to kott. (Rommene på loftet er ikke godkjent)

Terrasseanlegg og balkong på ca. 55 m² med adkomst fra stuen i 1. etasje, samt et opparbeidet uteområde på ca. 15 m² med belegningsstein i front av kjelleren. Det er i tillegg oppført en terrasse på deler av sameiets område.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 01.07.2009, samt fasadetegninger datert 28.04.2009, men det er avvik mellom disse og dagens planløsning. I 1. etasje er planløsningen endret ved at et inntegnet soverom ikke er bygget, slik at det i stedet er etablert en åpen løsning for stue og kjøkken. I kjelleren er et godkjent bodrom innredet og tatt i bruk som soverom. Dette innebærer en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, som normalt er et søknadspålig tiltak. Det er også gjort endringer ved at godkjent bad og vaskerom i kjelleren er slått sammen til ett bad/vaskerom. Det ene soverommet er også utvidet i kjelleren, og fjernet den ene boden.

Fasaden er endret med et utvidet terrasseanlegg og oppføring av hagestue, og et vindu i kjellerens bodrom er ikke inntegnet på fasadetegningene. Det er i tillegg oppført en utvendig bod under terrasseanlegget som ikke fremgår av godkjente tegninger. Slike fasade- og utvendige endringer kan være søknadspålig tiltak.

Loftet og deler av kjelleren er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Standard

Tomannsboligen fra 2013 er fordelt over tre plan og har gjennomgått betydelige oppgraderinger de siste årene. Stue- og kjøkkensonen i 1. etasje ble pusset opp i 2023 og 2024 med nye 3-lags vinduer, ny skyvedør, nye gipsplater og nytt laminat, og kjøkkenet ble skiftet i 2022. Peisovn i stuen, balansert ventilasjon med varmegjenvinner og vannbåren gulvvarme i kjeller, gang i første etasje og på våtrommene gir et godt grunnlag for daglig komfort. Utenfor stuen åpner et terrasseanlegg på totalt ca. 70 m² seg opp, med hagestue og rikelig plass til utemøbler.

Gang 1. etasje:

Hovedytterdøren er malt med glassfelt og koblet til Doorman-systemet som styres via app. Innenfor møter du en gang med flislagt gulv og vannbåren varme under føttene. Innfelte spotter i himlingen ble skiftet i 2023/2024. Herfra leder trappen videre opp til loftet, og en dør åpner inn til stue- og kjøkkensonen.

Stue:

Stuen er rommet der oppgraderingen fra 2024 virkelig merkes. Nye 3-lags vinduer med utvendige alu-beslag slipper inn godt med lys, og den sortmalte skyvedøren i samme standard gir direkte utgang til terrassen. Peisovnen, tilkoblet isolert stålpipeline og montert på glassplate, står som et fast punkt i rommet og gir varme utover det elektriske anlegget kan tilby. Det er plass til både sofagruppe og spisebord i den åpne løsningen, og overgangen mot kjøkkenet er naturlig og uten terskler. Nye malte og sparklede gipsplater på veggene og mdf ferdigmalte panelbord i himlingen med innfelte spotter gir rommet et friskt uttrykk.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen fra 2022 har glatte fronter og benkeplate av laminat, med baderomsplater på veggene over benken og leddstripe montert under overskapet. Integreerte hvitevarer inkluderer kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt er installert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut sørger for god luftkvalitet ved matlagning. Den åpne løsningen mot stuen gjør at kjøkkenet henger naturlig sammen med spise- og oppholdsarealet.

Bad 1. etasje:

Badet har baderomsplater på veggene, panel med kvite profilerte taklister i himlingen og vinylbelegg med vannbåren gulvvarme på gulvet. Innredningen ble skiftet i 2022 og består av nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Balansert ventilasjon. Innfelte spotter i himlingen er nye fra 2023/2024.

Terrasse og hagestue:

Fra stuen er det direkte utgang til et terrasseanlegg på totalt ca. 70 m², montert med impregnerte trebjelker, terrassebord og PVC-rekkverk. Terrassebord og rekkverk ble skiftet i 2022. Den ytterste delen av terrassen leder til hagestuen på ca. 10 m², oppført i 2019 med bordkledning, vindu med 2-lags isolerglass og en to-fløyet terrassedør. Hagestuen har en montert benkeløsning og himling med opplegg for spotter. Terrassen gir plass til både loungemøbler og spiseplass utendørs. Det gjøres oppmerksom at deler av terrasse og hagestue, ikke er byggemeldt. Mer informasjon under "innhold".

Kjeller:

Gangen i kjelleren har laminat, ferdigmalte huntonittplater og mdf-panelbord på veggene, himlingsplater i taket og innfelte spotter fra 2023/2024. Vannbåren varme i gulvet. Sentralstøvsugeren er montert i kjelleren, med opplegg i vegg på loft og i kjeller. Smarthusstyring på belysning er installert i hoveddeler av boligen, med styring i hovedsoverrommet.

Soverom kjeller:

De to soverommene i kjelleren har laminat på gulvet, ferdigmalte huntonittplater og MDF-panelbord på veggene og himlingsplater i taket. Vannbåren varme i gulvet. Begge rommene har direkte tilgang fra gangen.

Bad/vaskerom kjeller:

Bad og vaskerom i kjelleren er etablert som ett rom. Veggene har baderomsplater, himlingen har panel med innfelte spotter fra 2023/2024, og gulvet har vinylbelegg med vannbåren gulvvarme. Innredningen består av nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett fra 2018 og opplegg for vaskemaskin, samt innredning over vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Takteking | Takteking er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er registrert istapper fra taket vinterstid. Det anbefales å sjekke ut forholdet med at det danner seg istapper ved raft/takfot, da dette kan skyldes varmelekkasje eller utilstrekkelig isolasjon/luftesjikt i takkonstruksjonen.
- Utvendig - Vinduer | Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Omramming rundt takvindu med noe tegn til svelling. Det er ikke tegn til fukt i dag.
- Utvendig - Andre utvendige forhold | Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.
- Utvendig - Andre utvendige forhold - 2 | To-fløyet terrassedør har behov for overflatebehandling. Redusert areal grunnet fjell i dagen. Takkonstruksjonen har lite fall på takflaten.
- Innvendig - Overflater | Gang i 1. etasje har hullbomlyd på flis uten tegn til løse fuger. På loftsplanet er det noe gjenstående plater i kott nede ved raft.
- Innvendig - Rom under terreng | Laminat i kjelleren er montert sammenhengende for alle rom uten inndeling rom for rom, noe som avviker fra generelle monteringsanvisninger.
- Innvendig - Innvendige trapper | Trapp til loft har lokale skader i trinn.
- Våtrom - 1. etasje bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Ikke synlig drens fra innbygget sistene på vegghengt toalett. Skadet lokk på toalett.
- Våtrom - Kjeller bad/vaskerom - Overflater gulv | Ujevnt gulv i front av toalett.
- Våtrom - Kjeller bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Ikke synlig drens på innbygget sistene. Fronter på underskap bør justeres.

- Kjøkken - 1. etasje stue/kjøkken - Overflater og innredning | Noe trapping på benkeplate i skjøt. Noe knirk i gulv. Redusert sammenkobling i skjøt på laminat inn mot sokkel under stekeovn.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral | Det har ikke vært avholdt service på anlegget de senere år.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Balkonger og terrasse var snødekt på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke vurderes nærmere. Uteområdet i front av kjeller har ujevnt dekke med noe helling. Terrassen oppført på del av sameiet i 2025 mangler rekkverk i front.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

- Håndløper: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Beliggenheten i Skoglyvegen plasserer deg i et etablert og rolig boligområde på Øvre Røssland. Området preges av lite gjennomgangstrafikk og umiddelbar nærhet til skog og mark. Herfra kan hverdagen enkelt organiseres til fots for hele familien.

Både Husnes barneskule for barnetrinnene og Husnes ungdomsskule ligger innenfor et kvarters gange. For de eldste er det enda kortere vei til Kvinnherad vidaregåande skule. Flere barnehager, som Myrane og Undarheim, er også i gangavstand, noe som forenkler morgenleveringen.

For fritidsaktiviteter er det kort vei til både Husneshallen og Troåslia balløkke. De daglige innkjøpene gjøres effektivt hos Rema 1000, som kun er en kort kjøretur unna. For et større utvalg av butikker og tjenester, inkludert apotek og post, er Husnes Storsenter lett tilgjengelig.

Nærmeste busstopp, Røssland, ligger cirka fem minutter unna til fots og gir forbindelse med linje 760 og 762. For de som pendler med bil, er det enkel adkomst til hovedveinettet.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Skolekrets: Ta kontakt med skolekontoret i Kvinnherad kommune, tlf. 53483100 for nærmere informasjon..

Bebyggelse

Nærområdet er veletablert og består for det meste av frittliggende småhusbebyggelse.

Adkomst

Fra Husnes sentrum: følg Bogsnesevegen til enden og ta deretter inn til venstre på Kaldestadvegen. Følg veien og ta av ved skilt til skoglyvegen, og du vil se boligen på høyre hånd.

Det vil bli skiltet med Eiendomsmegler1 sine visningskilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Eiendommen er en vertikaldelt to-mannsbolig oppført i 2013 over tre etasjer. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Taktekkingen er av betongtakstein og takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Nye 3-lags vinduer i 2024 i stue/kjøkken og et takvindu i loftstuen. Bygningen har en malt hovedytterdør med glassfelt, en sortmalt terrasse-/skyvedør og en hvitmalt tilkomstdør.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest; 2 stk frittliggjande vertikaldelt tomanns-bustader; 4 husvære i alt, datert 26.09.2013.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 28.04.2009 og 01.07.2009. Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens situasjon.

Følgende avvik er registrert:

- Fasaden er endret med et utvidet terrasseanlegg med en oppført hagestue.
- En utvendig bod er oppført, men er ikke inntegnet på tegningene.
- Et vindu i bodrom i kjeller mot sør er ikke inntegnet på fasadetegningene.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Det er balansert ventilasjon m/varmegjennvinner og varmepumpe. Boligen har vannbåren gulvvarme i alle rom i kjeller, på våtrom og i gang i 1. etasje, levert fra en to-kamret varmtvannsbereder. I stue/kjøkken er det en peisovn. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen 'Norgespris' for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Det antas et årlig forbruk på ca 15,000 - 20,000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber fra Kvinnherad Breidband.

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Boligen ligger i et uregulert område. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Arealdel til kommuneplan for Kvinnherad 2016 - 2026 (plan-ID 20140002), vedtatt 22.03.2018. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende), med områdenavn B204.

Det er igangsatt arbeid med ny kommuneplan, Kommuneplan Kvinnherad 2050 - Arealdel (plan-ID 20190007). Planen er på planforslagsstadiet.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 889 250 for 2026.

Sekundærverdi: Kr 3 557 000 for 2026.

Formuesverdien er oppgitt av selger.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Kristoffer Feet Kaldestad
Veronika Irribarra Johannessen

Heftelser

4617/145/369/4:

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

13.04.1989 - Dokumentnr: 3491 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: KNR: 4617 GNR: 145 BNR: 369

Denne skøyten etablerer flere rettigheter og forpliktelser for eiendommen Gnr 145, Bnr 369. Eiendommen har gjerdeplikt mot hovedbruket Gnr 145, Bnr 6, spesifikt fra punkt 624 til 629 og langs privat veg fra punkt 624 til 622. Videre har eiendommen rett til å føre spillvanns- og drengvannsledning over hovedbruket til offentlig ledning etter nærmere avtale. Til slutt har eiendommen veirett over eksisterende privat veg til Fv.544, med plikt til å delta i vedlikeholdet.

05.06.2013 - Dokumentnr: 453926 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/4

Dette dokumentet beskriver seksjoneringen av eiendommen Gnr 145, Bnr 369 til fire eierseksjoner (Snr 1, 2, 3, 4), hvor hver seksjon er en boligseksjon med en sameiebrøk på 1/4. Seksjoneringen innebærer at hver bruksenhet er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning med egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom. Kommunen har gitt tillatelse til denne seksjoneringen, som er hjemlet i Matrikkelloven § 24.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterrett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterrett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterrett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterrett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

Tilstandsrapport

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Fonnatakst AS den 04.03.2026.

Boligselgerforsikring

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For

dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Kontaktperson

Sjur Røtnes Nielsen
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 413 04 152
E-post: sjur.nielsen@em1sr.no

Ansvarlig megler

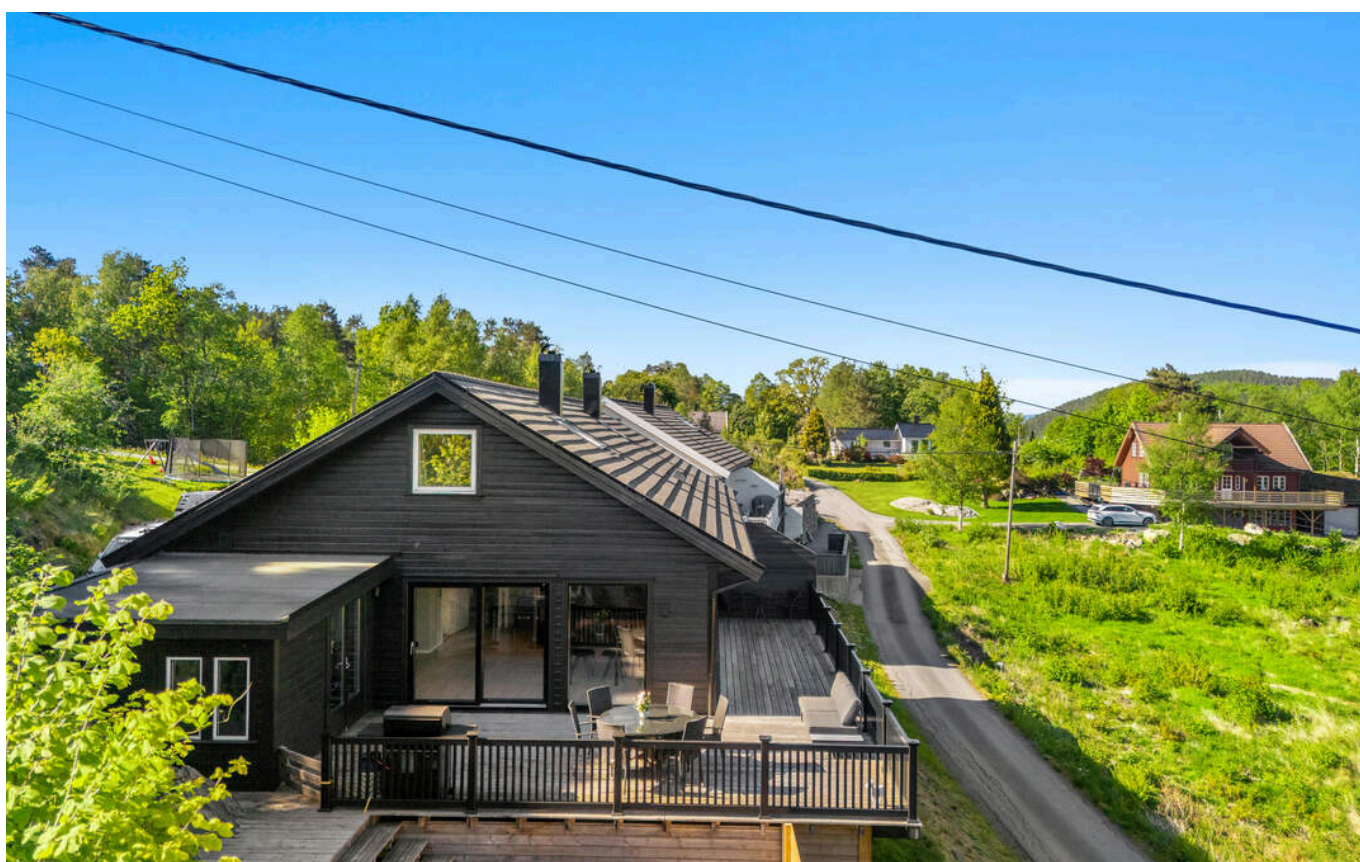
Marie Aakre Aarland
Eiendomsmegler
Telefon: 936 14 767
E-post: marie.aarland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Stord
Postboks 1274
5406 STORD
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Eiendommen har en lun og sentral beliggenhet.



Eiendommen har et samlet terrasseareal på ca. 70 m² og en hagestue, med rikelig plass for uteliv og sosiale soner. ((utvidelse av terrasse og hagestue er ikke byggegodkjent))

Plantegning

EiendomsMegler **1**



1. Etasje

Tegningen er ikke målestokkholdig

Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plassering av møbler er kun tatt med for å illustrere muligheter.

studiovest.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Peisovnen, sentralt plassert mellom stue og kjøkken, gir både varme og en hyggelig atmosfære.



Spisestuen er et naturlig bindeledd mellom kjøkkenet og uteplassene, med store vindusflater og skyvedører.



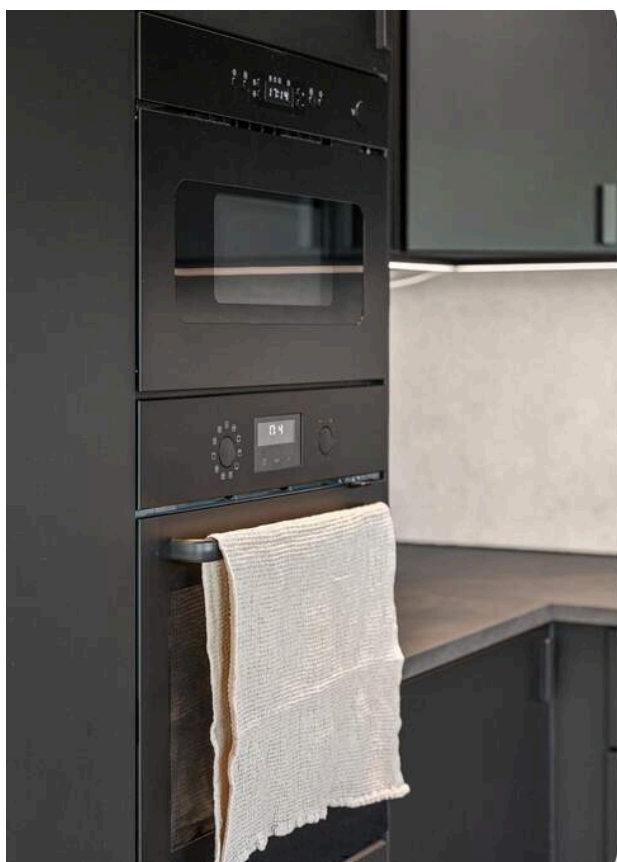
Stue og kjøkken i åpen løsning gir en luftig romfølelse. Rommet har laminatgulv og malte flater.



Kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte, mørke fronter og rikelig med skap- og benkeplass.



Kombinasjonen av peisovn og et moderne kjøkken skaper et funksjonelt og sosialt midtpunkt i boligen.



Sortmalt skyvedør med 3-lags glass fra 2024 gir direkte utgang fra kjøkken-/spisestuedelen til terrassen.



Her er det rikelig med plass for grill og utekos på varme dager.



Terrassen har god plass til både sittegruppe og spisebord.



Den malte tretrappen binder etasjene sammen. Her fra hovedetasjen ned til kjelleren.



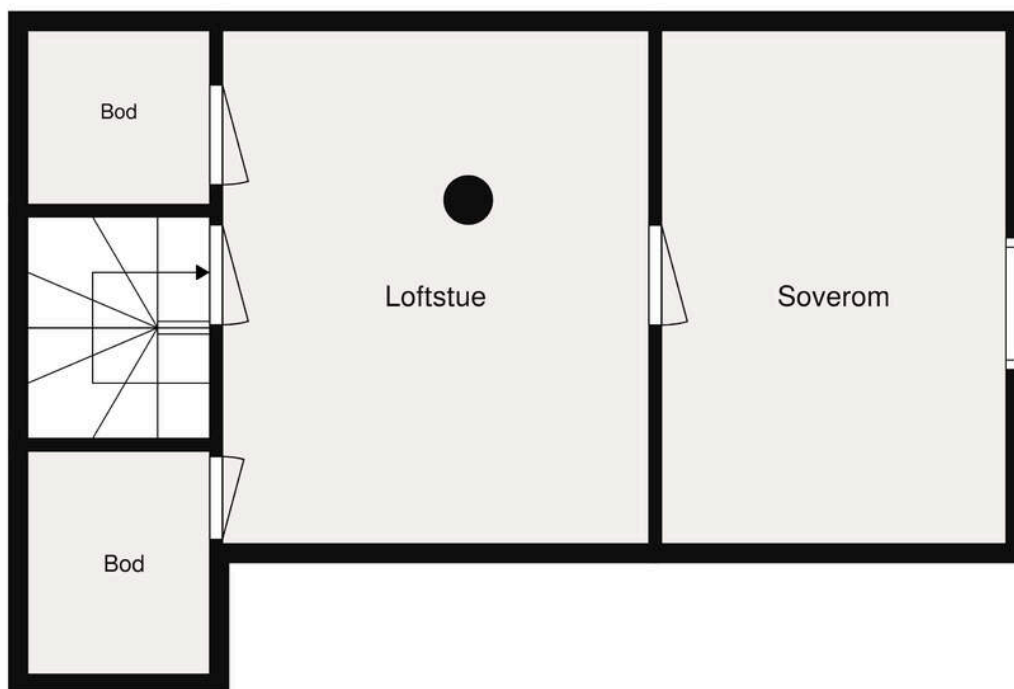
Entré med flislagt gulv og vannbåren varme. Herfra er det inngang til bad og videre inn til stuen.



Baderomsinnredning med nedfelt servant og speilskap ble skiftet i 2022. Rommet har vannbåren gulvvarme.



Bad i første etasje med baderomsplater på vegg, dusjkabinett og vegghengt toalett.



2.Etasje

Tegningen er ikke målestokkholdig

Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plassering av møbler er kun tatt med for å illustrere muligheter.

studiovest.

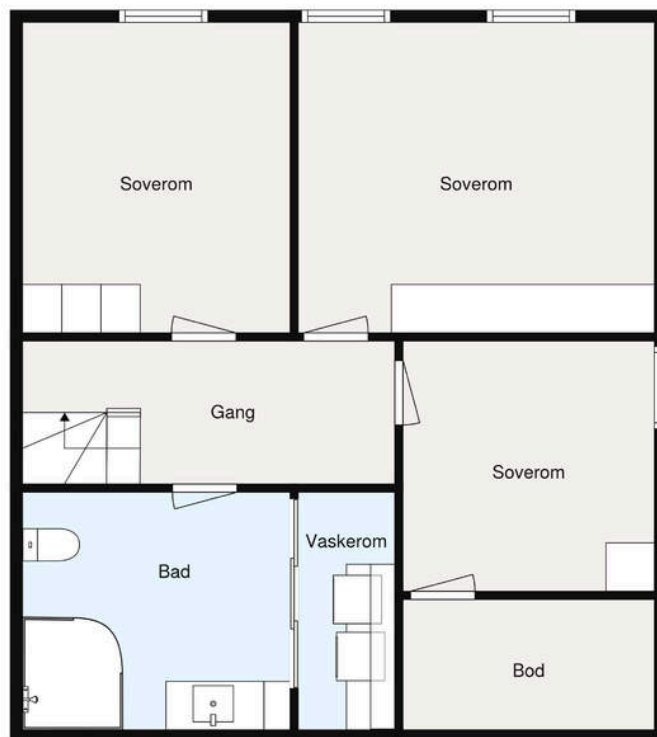
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Loftstuen får dagslys fra et takvindu fra Velux og har opplegg for sentralstøvsuger.



Rom på loftet med laminatgulv og oppbevaring.



Kjeller

Tegningen er ikke målestokkholdig

Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plassering av møbler er kun tatt med for å illustrere muligheter.

studiovest.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Trapperommet i kjelleren, med adkomst til soverommene og badet.



Hovedsoverommet i kjelleren har direkte utgang til et uteområde med belegningsstein.



Soverom i kjeller med laminatgulv og plass til seng og møblering.



Innredet rom i kjelleren som i dag benyttes til soverom. Rommet er opprinnelig godkjent som bod, og ikke godkjent som soverom.



Praktisk vaskeromsdel med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har vannbåren gulvvarme.



Kombinert bad og vaskerom i kjelleren med dusjkabinett, vegghengt toalett og servanttinnredning.



Det store terrasseanlegget strekker seg rundt deler av boligen og gir flere soner for utemøbler. (utvidelse av terrasse og hagestue er ikke byggegodkjent)



Inngangsparti



Området er preget av eneboliger og tomannsboliger.



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.




Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Skoglyvegen 16, 5450 SUNDE I
SUNNHORDLAND

 KVINNHERAD kommune

 gnr. 145, bnr. 369, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 16674-2433

Eiendomsverdi ref nr: BD6942

Autorisert foretak: FONNATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Raymond Bård Olsen

Vår ref: Raymond Bård
Olsen



FonnaTakst AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vedlegg: Takstrapport

FonnaTakst AS

FonnaTakst AS ble etablert høsten år 2009 og tar på seg takseringsoppdrag i regionen.

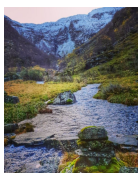
Vårt formål er å levere solide faglige takstrapporter som uavhengig part i markedet.

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt to-mannsbolig oppført år 2013- oppført med god standard ifølge byggeåret.
Det er ikke forelagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det anbefales å sjekke ut forholdet med at det danner seg istapper ved raft/takfot.
Det kan være av mer naturlige årsaker, med brytning med kaldt/varmt værforhold.
Men, det kan og skyldes varmelekkasje/ utilstrekkelig isolasjon/ luftesjikt i takkonstruksjon.

Omramming rundt takvindu med noe tegn til svelling. Det er ikke tegn til fukt idag.

Kjeller: laminat er montert sammenhengende for alle rom- ikke inndelt rom for rom.
Dette avviker ifølge generelle monteringsanvisninger- større gulvflater bør deles opp slik at det reduserer for spenninger på gulvflate.

Våtrom: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Bad/ vaskerom i kjeller: Ujevnt gulv i front av toalett

Kjøkken:
Noe trapping på benkeplate i skjøt
Noe knirk i gulv- gulv med sponplater, gipsplate og laminat
Redusert sammenkobling i skjøt på laminat inn mot sokkel under stekeovn

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

Tomannsbolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå med snødekt takflate, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold med snøfri takflate.

Takrenner og nedløp i metallutførelse
snøfangere montert på begge langsider
Det er montert stigtrinn

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Det er pågående arbeid med maling- baksida ved hovedinngang
gjennstår.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Montert med sutak, sløyfer og lekter
Det er gjenbygget takkonstruksjon i hovedsak- tak i kott med gipslater- synlige sperr og isolasjon helt i nedrekannt mot raft.
Det er montert tregulv i kott.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Nye vindu med 3-lags glassfelt i stue/ kjøkken-år 2024- montert med utvendige alu-beslag.
Utført som listefrie løsninger i stue- noe gjennstående lister i nedrekannt mot gulv.
Vindu skiftet av Byggern Teigen.
Takvindu montert i loftstue- Type Velux- vindu, innvendig sjalusi

Vindu kjeller montert med solfilm- år 2025
Bygningen har malt hovedytterdør m7 Glassfelt- montert med doorman(Koblet opp via app).
Terrasse/-skyvedør i stuedel- montert år 2024-sortmalt utførelse- 3-lags glassfelt-alu beslag utvendig
Terrassedør er ikke ferdigstilt innvendig rundt utsparing- gjennstående lister.

Tilkomstdør på hovedsoverom i underetasjen- kvit malt utførelse

Terrasse i front og ved hagestue- montert med impregnerte trebjelker, terrassebord, pvc rekkverk.
Skiftet terrassebord år 2022, samt pvc rekkverk.
Montert med underliggende plater for terrasse "tett"- ytterste del ved hagestue med bølgeblikk plater.
Det er ikke montert plater under hagestue.

Uteområdet i front av kjeller med belegningstein, malt rekkverk
Ujevnt dekke med noe helling

Oppført terrasse på del av sameie- år 2025
Montert med impregnerte trebjelker, terrassebord og levegg

Det er oppført terrasseanlegg med trapp v/ hovedinngang
Montert med impregnerte trebjelker, terrassebord- det er plassbygget plantekasser på del av terrasseanlegget.
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](#)

1 etasje
Overflater gulv med aminat, gang med fliser.
Veggflater med ferdigmalte huntonittplater- stue/ kjøkken med malte og sparklede gipsplater.
Himlinger med mdf ferdigmalte panelbord.
Innfelte spotter, stue, kjøkken, gang, loftstue, gang kjeller og bad/ vaskerom kjeller
Spotter nye år 2023/2024
Gipsplater i stue/ kjøkken- montert år 2024

Nytt laminatgulv i stue/ kjøkken-år 2024
Mangler taklister og gulvlister.

Beskrivelse av eiendommen

Gang med fliser, malte plater på vegg.

Loft

Overflater med laminat, ferdigmalte huntonittplater, mdf ferdigmalte panelbord i tak.
Gjennstående arbeid med plater i tak i kott, del av kott med gjenstående montering av gipsplater nederst mot takfot.
Kott med laminat og del av kott med tregulv

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betonggulv

Boligen har isolert stålpipe.
Tilkoblet peisovn i stue/ kjøkken- montert på glassplate

Kjeller

Overflater med laminat, ferdigmalte huntonittplater, mdf panelbord og himlingsplater på 3 soverom.
Malt et soverom i seinere tid-pågående arbeid med maling av soverom 2

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kott. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,8.
Boligen har malt tretrapp.
Montert belysning langsmed trappevange

Innerdører i kvitmalt formpresset utførelse
Nytt dørblad 1 etasje fra stuedel til gang- år 2019

Kjeller: skyvedørgarderobe, dør med speil mangler, demontert, men lagret i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
kvite profilerte taklister og vindu/ dørlister
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjkabinett
Kabinett og baderomsinnredning skiftet år 2022
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trappegang.
Ingen utslag ved prøvetaking.

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Innredning over vaskemaskin.

Nytt dusjkabinett 2018.

Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp.
Ingen utslag ved prøvetaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Baderomsplater på vegg over benk.
Montert leddstripe under overskap
Det er kjøp/frysenskap,oppvaskmaskin,platetopp,micro,stekeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Hovedstoppekrane med kuleventil.
Det er montert utvendig vannpost og vegghengt slangetrommel
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon m/varmegjennvinner
Aggregat montert i kott på loftet.
Rens av kanalnett komplett år 2025
Filterskift utført år 2025
Det er installert varmepumpe.

Det er opplegg med vannboren gulvvarme-to-kamret varmtvannsbereider tilpasset rør-systemet.
Loft og kjeller med opplegg i vegg for sentralstøvsuger. sentral montert i kjeller.
Tidligere kontaktpunkt fjernet for 1 etasje- det er røropplegg i vegg.

Vannboren varmne i alle rom kjeller og på våtrom, gang 1 etasje.
To-kamra vvbereder løsning.

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegg med skjult ledningsnett i vegg og koblingsbokser som tradisjonelt v/ byggeåret

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2013.
Det ble år 2025- ny komme på bakside grunnet at det var oppsamling av vann.

Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein på felles området/ for de to første leilighetene.

Det er planerte masser rundt byggegrunn-
Singel og belegningsstein i front underetasjen-
Terreng på bakside er ikke tilstrekkelig vurdert grunnet oppført terrasseanlegg.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013.

Beskrivelse av eiendommen

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET** [Gå til side](#)

Manglende håndløper i det innvendige trappeløpet bør utbedres for å sikre trygg ferdsel og redusere risikoen for fall.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonnivåer.

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Fasadetegninger datert 28.04.2009
Det er endret fasade med utvidet terrasseanlegg retning sør- med oppført hagestue
Vindu i bodrom kjeller retning sør er ikke inntegnet på fasade.

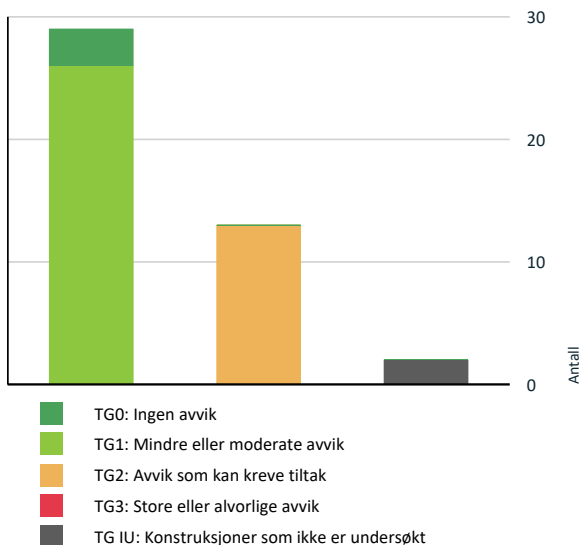
Plantegninger datert 01.07.2009
1 etasje med endret planløsning for stue/ kjøkken- endret til åpen løsning.
Inntegnet soverom i stuedel er ikke inndelt.

Kjeller: Det er omsøkt bad og vaskerom, men det er etablert bad/vaskerom som et rom.
Avvik på plantegning etter endret bruk - bodrom i bruk som soverom. Rommet har liten lysflate.
Bruksendring er søknadspliktige tiltak- da med endring fra tilleggsdel til hoveddel- eksempelvis bod innredet til soverom.
Utvendig bod er ikke inntegnet på omsøkte bygningstegninger.

Loft: takhøyde cm 212

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2013

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Bygget er innredet til boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå med snødekt takflate, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold med snøfri takflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takteking er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere kontroll av taktekingen når takflaten er snøfri, da manglende visuell befaring kan medføre risiko for at eventuelle skader eller avvik ikke oppdages.

Konsekvensen av uoppdagede skader på takteking kan kan medføre kostnader.

! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metallutførelse snøfangere montert på begge langsider
Det er montert stigtrinn

! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Det er pågående arbeid med maling- bakside ved hovedinngang gjenstår.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Montert med sutak, sløyfer og lekter
Det er gjenbygget takkonstruksjon i hovedsak- tak i kott med gipslater- synlige sperr og isolasjon helt i nedrekannt mot raft.
Det er montert tregulv i kott.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert istapper fra taket vinterstid.

Det anbefales å sjekke ut forholdet med at det dannes seg istapper ved raft/takfot. Det kan være av mer naturlige årsaker, med brytning med kaldt/varmt værforhold. Men, det kan og skyldes varmelekkasje/ utilstrekkelig isolasjon/ luftesjikt i takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør undersøkes om det er varmelekkasjer eller utilstrekkelig isolasjon/lufting som fører til istapper fra taket.



Bilde av kott

Tilstandsrapport



Bilde av kott



Takvindu



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Nye vindu med 3-lags glassfelt i stue/ kjøkken-år 2024- montert med utvendige alu-beslag.
Utført som listefrie løsninger i stue- noe gjennstående lister i nedre kant mot gulv.
Vindu skiftet av Byggern Teigen.
Takvindu montert i loftstue- Type Velux- vindu, innvendig sjalusi

Vindu kjeller montert med solfilm- år 2025

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Omramming rundt takvindu med noe tegn til svelling. Det er ikke tegn til fukt idag.

Tiltak med pussing og overflatebehandling for å utjevne svelling kan vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres pussing og overflatebehandling av omrammingen rundt takvinduet for å utjevne svelling- fungerer med dagens tilstand.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør m7 Glassfelt- montert med doorman (Koblet opp via app).
Terrasse-/skyvedør i stuedel- montert år 2024-sortmalt utførelse- 3-lags glassfelt-alu beslag utvendig
Terrassedør er ikke ferdigstilt innvendig rundt utsparing- gjennstående lister.

Tilkomstdør på hovedsoverom i underetasjen- kvitmalt utførelse

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i front og ved hagestue- montert med impregnerte trebjelker, terrassebord, pvc rekkverk.
Skiftet terrassebord år 2022, samt pvc rekkverk.
Montert med underliggende plater for terrasse "tett"- ytterste del ved hagestue med bølgeblikk plater.
Det er ikke montert plater under hagestue.

Uteområdet i front av kjeller med belegningstein, malt rekkverk
Ujevnt dekke med noe helling

Oppført terrasse på del av sameie- år 2025
Montert med impregnerte trebjelker, terrassebord og levgg

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Uteområdet i front av kjeller har belegningsstein og malt rekkverk. Det er ujevnt dekke med noe helling, og tiltak med oppretting anbefales.

Terrassen som er oppført på del av sameiet i 2025 mangler rekkverk i front.

Balkonger/terrasse var snødekt på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke vurderes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport

Det bør utføres oppretting av ujevnt dekke med belegningsstein for å unngå ytterligere forringelse og vannansamling.

Balkonger og terrasser bør undersøkes nærmere når de er snøfrie, da tilstanden ikke kunne vurderes på befaringstidspunktet. Manglende vurdering kan medføre at eventuelle skader eller feil ikke oppdages og utbedres i tide.



Terrasseanlegg på uteområdet



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er oppført terrasseanlegg med trapp v/ hovedinngang
Montert med impregnerte trebjelker, terrassebord- det er plassbygget plantekasser på del av terrasseanlegget.

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

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og planverk er økt risiko for uforutsette vedlikeholdsbehov og kostnader, samt at eventuelle skader eller slitasje på fellesdeler kan forbli uoppdaget og utvikle seg over tid.

TG 2 Andre utvendige forhold - 2

Beskrivelse

Hagestue oppført år 2019
Hagestue oppført som del av terrasseanlegget- montert med bindingsverk på underliggende trebjelker og terrassebord.
Oppført på terrasse med forsterket bjelkelag.
Bordkledning på utside, stenderverk med forskalingsbord på to vegger og innvendig bordkledning på to vegger.
Uisolert konstruksjon.
Takkonstruksjon med sperr- tekket med takpapp.
Himlinger med trebord- opplegg for spotter.
Montert benkeløsning.
Vindu med 2-lags isolerglass
Malt finert tilkomstdør m/katteluke
to-fløyet terrassedør- kvitmalt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
To-fløyet terrassedør, gjenbruk-behov for overflatebehandling
Redusert areal grunnet fjell i dagen.
Takkonstruksjon med lite fall på takflate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Overflatebehandling av malt finert dør og to-fløyet terrassedør bør utføres for å beskytte mot værpåkjenninger og forlenge levetiden.

Lite fall på takflate øker risikoen for vannoppnopning og lekkasjer.

Tilstandsrapport

↓ TG 1 Andre utvendige forhold - 2 - 3

Beskrivelse

Utvendig bod under terrasseanlegg-
Dekke med belegningstein-og gruset skrånet overflatesom følger terrenget.
Synlig konstruksjon vegg og tak,
To fløyet plassbygget port
Montert lysarmaturer

INNSENDIG

↓ TG 2 Overflater

Beskrivelse

1 etasje
Overflater gulv med laminat, gang med fliser.
Veggflater med ferdigmalte huntonittplater- stue/ kjøkken med malte og sparklede gipsplater.
Himlinger med mdf ferdigmalte panelbord.
Innfelte spotter, stue, kjøkken, gang, loftstue, gang kjeller og bad/
vaskerom kjeller
Spotter nye år 2023/2024
Gipsplater i stue/ kjøkken- montert år 2024

Nytt laminatgulv i stue/ kjøkken-år 2024
Mangler taklister og gulvlister.

Gang med fliser, malte plater på vegg.

Loft
Overflater med laminat, ferdigmalte huntonittplater, mdf ferdigmalte panelbord i tak.
Gjenstående arbeid med plater i tak i kott, del av kott med gjenstående montering av gipsplater nederst mot takfot.
Kott med laminat og del av kott med tregulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

1 etasje:
Gang med hullbomlyd på flis- ingen tegn til løse fuger.

Loftsplan: noe gjenstående plater i kott nede ved raft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ferdigstillelse av plater i skråhimling i kott bør vurderes.

Hullbomlyd på flis i gang indikerer hulrom under flisene, ikke tegn til løse fuger idag. Tiltak må vurderes om forholdet endrer seg- med at fuger begynner å løsnes.

↓ TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betonggulv

↓ TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes.
Tilkoblet peisovn i stue/ kjøkken- montert på glassplate

↓ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller
Overflater med laminat, ferdigmalte huntonittplater, mdf panelbord og himlingsplater på 3 soverom.
Malt et soverom i seinere tid-pågående arbeid med maling av soverom 2

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kott. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,8.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

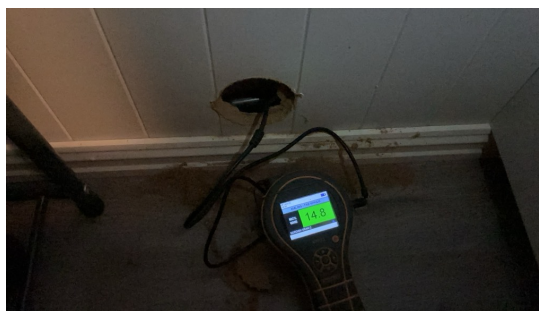
Kjeller: laminat er montert sammenhengende for alle rom- ikke inndelt rom for rom.

Dette avviker ifølge generelle monteringsanvisninger- større gulvflater bør deles opp slik at det reduserer for spenninger på gulvflate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Laminatgulvet bør deles opp mellom rommene- det for å redusere risikoen for spenninger og eventuelle skader på gulvflaten over tid.
Manglende oppdeling kan føre til at gulvet sprekker opp eller får varige deformasjoner.



↓ TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.
Montert belysning langsmed trappevange

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp til loft, lokale skader i trinn

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utbedres lokale skader i trinn- trapp fungerer fint med dagens tilstand.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i kvitmalt formpresst utførelse
Nytt dørbblad 1 etasje fra stuedel til gang- år 2019

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Kjeller: skyvedørsgarderobe, dør med speil mangler, demontert, men lagret i boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
kvite profilerte taklister og vindu/ dørlister

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett
Kabinett og baderomsinnredning skiftet år 2022

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Ikke synlig drens fra innbygget systerne på vegghengt toalett.
Skadet lokk på toalett

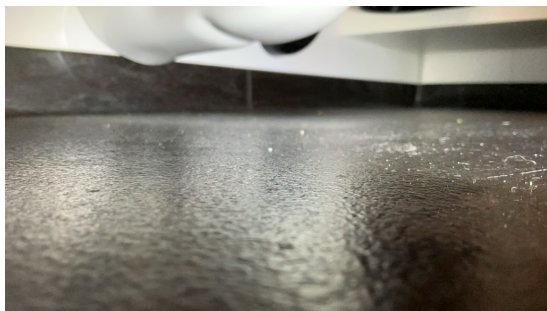
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra den innebygde systerne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.

Skadet lokk på toalettet bør erstattes

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trappegang.
Ingen utslag ved prøvetaking.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.

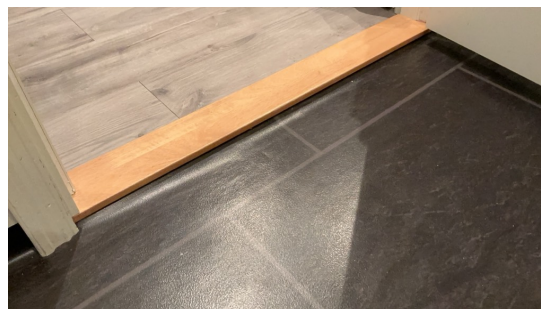
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Ujevnt gulv i front av toalett

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand, men når våtrommet en gang skal renoveres, så bør underliggende gulvflate utjevnes.

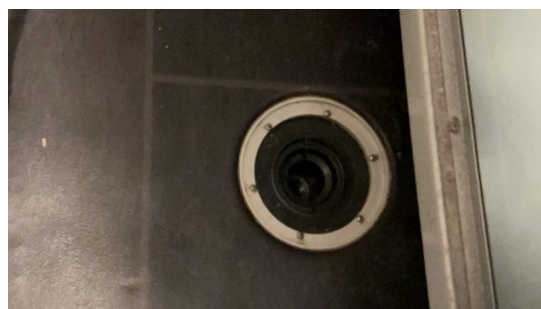


KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Innredning over vaskemaskin.
Nytt dusjkabinett 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ikke synlig drens på innbygget sisterne
Fronter på underskap bør justeres

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ved implementering av innbygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.

Fronter på underskap bør justeres for å sikre funksjonalitet

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp.
Ingen utslag ved prøvetaking.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Baderomsplater på vegg over benk.
Montert leddstripe under overskap
Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe trapping på benkeplate i skjøt
Noe knirk i gulv- gulv med sponplater, gipsplate og laminat
Redusert sammenkobling i skjøt på laminat inn mot sokkel under stekeovn

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av trapping og redusert sammenkobling i benkeplaten for å hindre ytterligere skade og redusert levetid på benkeplaten.

Knirk i gulvet bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres.

Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene kan være økt risiko for fuktskader, ytterligere oppsprekking og redusert funksjon og estetikk.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

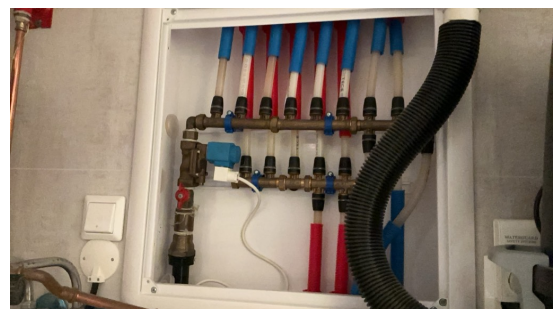
TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Hovedstøppekrane med kuleventil.

Det er montert utvendig vannpost og vegghengt slangetrommel



Tilstandsrapport



⚠ TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

⚠ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon m/varmegjennvinner
Aggregat montert i kott på loftet.
Rens av kanalnett komplett år 2025
Filterskift utført år 2025



⚠ TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det bør gjennomføres service på varmepumpen for å sikre effektiv drift og redusere risikoen for driftstans eller kostbare reparasjoner.
Manglende service kan føre til redusert levetid og økt fare for feil på anlegget.



⚠ TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er opplegg med vannboren gulvvarme-to-kamret varmtvannsbereider tilpasset rør-systemet.

⚠ TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Loft og kjeller med opplegg i vegg for sentralstøvsuger. sentral montert i kjeller.
Tidligere kontaktpunkt fjernet for 1 etasje- det er røropplegg i vegg.



⚠ TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannboren varme i alle rom kjeller og på våtrom, gang 1 etasje.
To-kamra vvbereider løsning.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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 med jordfeilautomater.
Anlegg med skjult ledningsnett i vegg og koblingsbokser som tradisjonelt v/ byggeåret

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring fra hovedinstallasjon datert 01.08.2013. Into Elektro As

**Samsvarserklæring fra Aritech- datert 04.06.2026-
- el installasjon av stove og kjøkken. - nye stikkontakter, brytere og spotter i kjeller, bad og gang 1etg. - el installasjon i utestove. - installasjon av smartstyring lys. - Bytte av spotter, utelys og stikkontakter utvendig. - Bytte av spotter lofstove. Installasjon i 2024. - Montering av Zaptec Go elbillader, montert i 2023**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

EL-kontroll anbefales generelt



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2013.
Det ble år 2025- ny komme på bakside grunnet at det var oppsamling av vann.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG IU Forstøtningsmurer

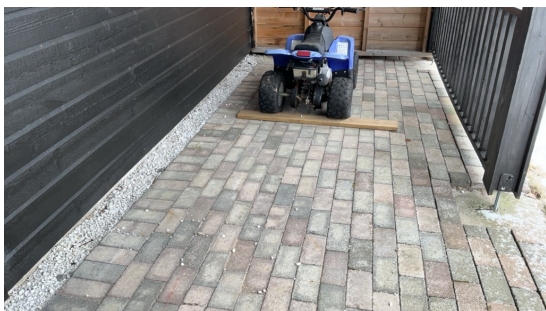
Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein på felles området/ for de to første leilighetene.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er planerte masser rundt byggegrunn-
Singel og belegnststein i front underetasjen-
Terreng på bakside er ikke tilstrekkelig vurdert grunnet oppført
terrasseanlegg.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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 bygningsakknydige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Manglende håndløper i det innvendige trappeløpet bør utbedres for å sikre trygg ferdsel og redusere risikoen for fall.

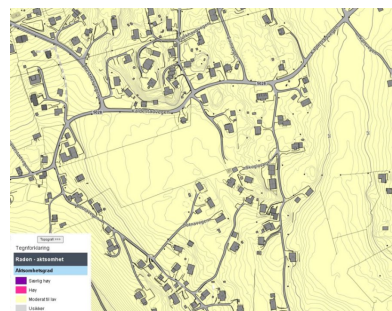
Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonnivåer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstillere krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Skoglyvegen 16, 5450 SUNDE I SUNNHORDLAND
Gnr 145 - Bnr 369
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 500 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 500 000

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

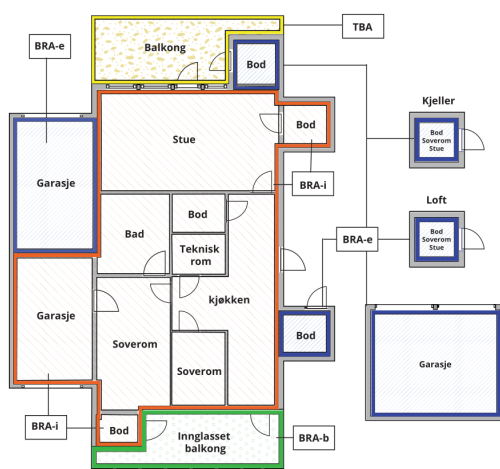
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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 bygningsakkyndige 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.

Vedlegg: Takstrapport

Skoglyvegen 16, 5450 SUNDE I SUNNHORDLAND
Gnr 145 - Bnr 369
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	71	10		81	55
Loft	25			25	
Kjeller	68	19		87	15
SUM	164	29			70
SUM BRA	193				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/kjøkken, gang, bad	Hagestue	
Loft	Soverom, loftstue, kott, kott 2		
Kjeller	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad/vaskerom, bod	Utvendig bod under terrasse	

Kommentar

Hagestue- areal er medregnet for 1 etasje under eksternt bruksareal (BRA-e)
Utvendig bod- medregnet i areal for kjeller-under eksternt bruksareal (BRA-e)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fasadetegninger datert 28.04.2009

Det er endret fasade med utvidet terrasseanlegg retning sør- med oppført hagestue
Vindu i bodrom kjeller retning sør er ikke inntegnet på fasade.

Plantegninger datert 01.07.2009

1 etasje med endret planløsning for stue/ kjøkken- endret til åpen løsning.
Inntegnet soverom i stuedel er ikke inndelt.

Kjeller: Det er omsøkt bad og vaskerom, men det er etablert bad/vaskerom som et rom.

Avvik på plantegning etter endret bruk - bodrom i bruk som soverom. Rommet har liten lysflate.

Bruksendring er søknadspliktige tiltak- da med endring fra tilleggsdel til hoveddel- eksempelvis bod innredet til soverom.
Utvendig bod er ikke inntegnet på omsøkte bygningstegninger.

Loft: takhøyde cm 212

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er skiftet vindu og terrasse-/skyvedør i stue/ kjøkken år 2023- Utført av Byggern Teigen
Nye veggflater i stue/ kjøkken- Utført av eier- Maling og sparkling utført av Husnes Maleservice AS
Det er montert nytt kjøkken- år 2022
Infelte spotter stue, kjøkken, gang, loftstue, gang kjeller og bad/ vaskerom kjeller
Spotter nye år 2023/2024

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Vedlegg: Takstrapport

Skoglyvegen 16, 5450 SUNDE I SUNNHORDLAND
Gnr 145 - Bnr 369
4617 KVINNERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	135	58

Kommentar

Tomannsbolig
Kott med lav takhøyde, ikke målbart areal
Et soverom i kjeller med liten lysflate
Bod kjeller 4m2
Utvendig bod kjeller- 19m2
(det er kun deler av arealet som er målbart- skrånet grunn)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Raymond Bård Olsen	Takstingeniør
	Kristoffer Feet Kaldestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4617 KVINNERAD	145	369		4	1952 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse

Skoglyvegen 16

Hjemmelshaver

Kaldestad Kristoffer Feet, Johannessen Veronika
Irribarra

Eierandel

1 / 4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig og fint til med gode solforhold og utsikt mot Husnesfjella og området rundt Gangavstand til skoler, barnehage, idrettsanlegg- fine turmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Privat felles tilkomstvei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Nei

Vedlegg: Takstrapport

Skoglyvegen 16, 5450 SUNDE I SUNNHORDLAND
Gnr 145 - Bnr 369
4617 KVINNERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Om tomten

Gruset oppstillingsplass
Deler av uteområdet med opptrent asfalt, i bakkant
Opparbeidet noe plen på fellesområdet
Felles lekeområder like ved.

Tinglyste/andre forhold

Dagbokført: 22/10-2021 21:00Hjemmel til eiendomsrett
Doknr: 2021/1326681-1/200
Omsetningstype: Fritt salg
Kaldestad Kristoffer Feet IDEELL: 1/2
Født: 04/01-1989
Johannessen Veronika Irribarra IDEELL: 1/2
Født: 05/05-1980

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 Kvinnerad 2016-2026

Arealformål
Arealbruk: Boligbebyggelse

Grunddata

Dagbokført: 05/06-2013Seksjonering
Doknr: 2013/453926-1/200
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/4

Matrikelopplysninger

TypeBEST.EIERSEKSJON
Bruksnavn
Etableringsdato05/06-2013
TinglystJa
Arealmerkna
MatrikelførtJa
Har festegrunnNei
Skyld
LandbrukNei
Næringsgruppe
Antall teiger
SeksjonertJa
FormålBOLIG
Sameiebrøk1 / 4
Areal
ArealkildeIKKE OPPGITT

Vedlegg: Takstrapport

Skoglyvegen 16, 5450 SUNDE I SUNNHORDLAND
Gnr 145 - Bnr 369
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Bygningsopplysninger

NæringsgruppeBOLIG
BygningsstatusFERDIGATTEST
Energikilde
Oppvarming
Avløp
Vannforsyning
Bygningsnummer300123096
Bebygd areal92,0
BRA bolig164,0
BRA annet
BRA totalt164,0
Har heisNei
Rammetillatelse16/10-2009
lgangset.till17/04-2012
Ferdigattest24/11-2017
Midl.brukstill.25/06-2013
Tatt i bruk (GAB)
Antall boliger1
Antall etasjer3

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordregrunnlag	09.02.2026		Fremvist	1	Nei
Ordrebekreftelse	09.02.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	26.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.02.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	26.02.2026		Innhentet		Nei
Tidligere takst	19.06.2013	Forenklet forhåndstakst	Innhentet	8	Nei
Norkart AS	26.02.2026		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	
2	02.06.2026	
3	05.06.2026	
4	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på alder, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Takstrapport

Skoglyvegen 16, 5450 SUNDE I SUNNHORDLAND
Gnr 145 - Bnr 369
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Andre bilder





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kristoffer Feet Kaldestad

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skoglyvegen 16

5450 Sunde I Sunnhordland

4617-145/369/0/4



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Aritech AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av stikkontakter og spotter

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny baderomsinnredning

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Byggern teigen

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer i stue og kjøkken, og innsetting av ny terrassedør

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Bygget utestue

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Varmeeekspressen

Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmepumpe

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Aritech AS

Beskrivelse av arbeidet: Rens av ventilasjonskanaler

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Aritech AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet stikkontakter, spotter, og lagt opp smartstyring av lys.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Bygget større terrasse

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

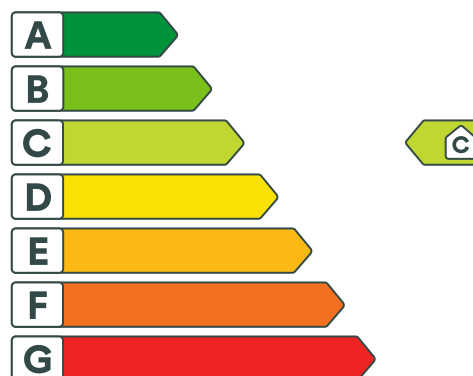
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Skoglyvegen 16, 5450 SUNDE I SUNNHORDLAND	
Dato for energimerking 27.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-287194
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300123096
Gårdsnummer 145	Bruksnummer 369
Seksjonsnummer 4	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2013	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 164,0 m²	Oppvarmet bruksareal 164,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
115,95 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
113,41 kWh/m²

Totalt levert pr. år
18 599 kWh

Vedlegg: Energiattest



Skoglyvegen 16, 5450 SUNDE I SUNNHORDLAND



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Skoglyvegen 16, 5450 SUNDE I SUNNHORDLAND



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 9: 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. Kjøøl - 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



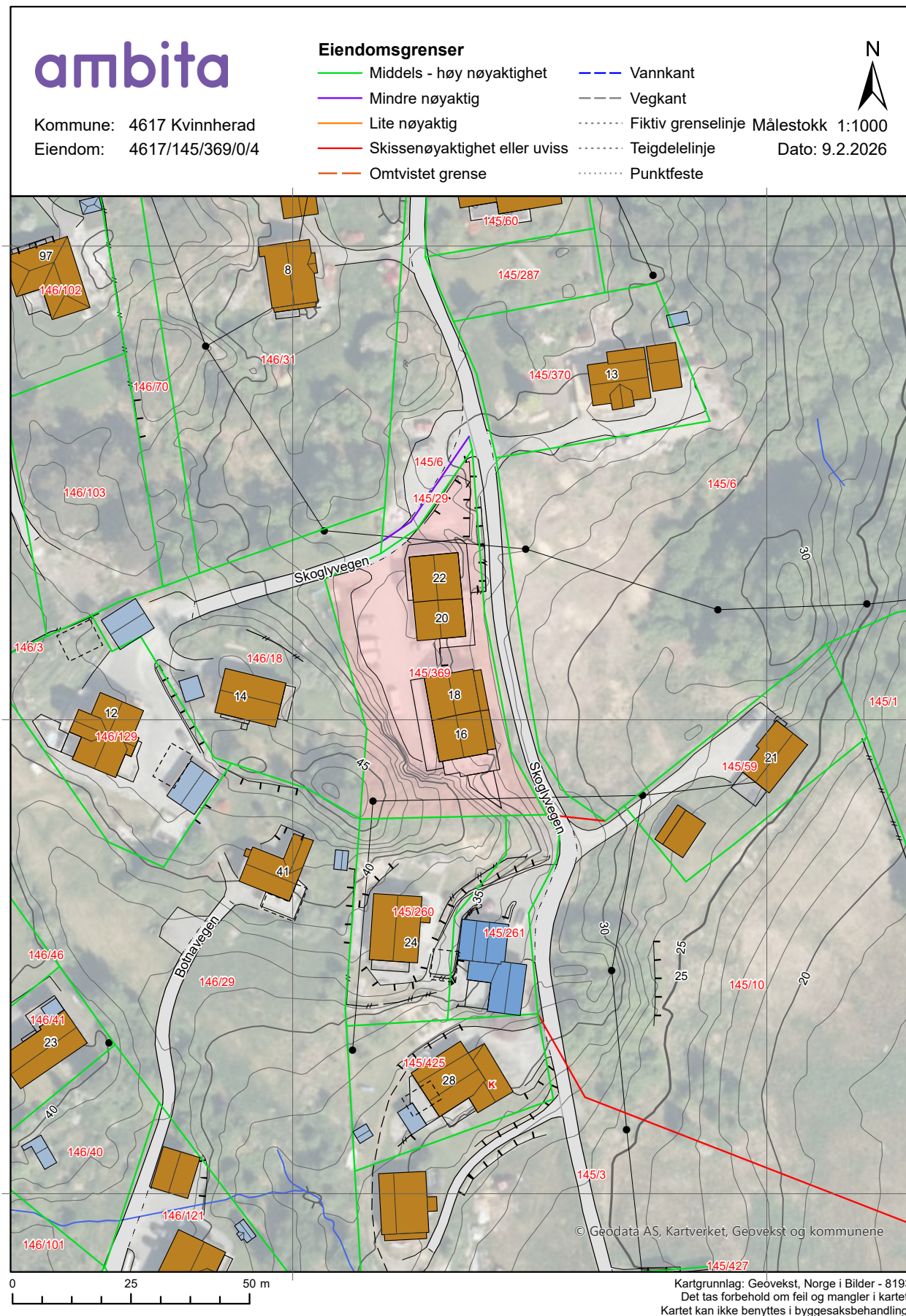
Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 145, Bruksnr 369, Seksjonsnr 4	Kommune:	4617	Kvinnherad
Adresse:		Grunnkrets:	607	Røssland øvre
Veiadresse:	Skoglyvegen 16, gatenr 1256	Valgkrets:	3	Husnes
(fra bruksenhet)	5450 Sunde i Sunnhordland	Kirkesogn:	7050301	Husnes og Holmedal
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	5077	Husnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	05.06.2013	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/4
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 952,0 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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 145, Bruksnummer 369, Seksjonsnummer 4 i 4617 KVINNHERAD kommune

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4617/145/369	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4617/145/369/0/1	0,0
			Mottaker	4617/145/369/0/2	0,0
			Mottaker	4617/145/369/0/3	0,0
			Mottaker	4617/145/369/0/4	0,0
Seksjonering	Forretning:	03.06.2013	Etablert/Endret	4617/145/369	0,0
	Matrikkelført:	03.06.2013	Etablert/Endret	4617/145/369/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4617/145/369/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4617/145/369/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4617/145/369/0/4	0,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 145, Bruksnummer 369, Seksjonsnummer 4 i 4617 KVINNHERAD kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skoglyvegen 16	Bolig	164,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	92,0	Rammetillatelse:	16.10.2009
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	164,0	Igangset.till.:	17.04.2012
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	24.11.2017
Oppvarming:		BRA totalt:	164,0	Midl. brukstil.:	25.06.2013
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300123096			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			68,0		68,0				
H01	1		71,0		71,0				
L01			25,0		25,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Kvinnherad kommune

Rådmannen
Samfunnsutvikling

Rosendalsvegen 10

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

Sunde Prosjektutvikling AS
Sundsvn. 132
5450 SUNDE I SUNNHORDLAND

Saksbehandlar	Tlf. direkte innval	Vår ref.	Dato
Jon Harald Kjærland	53483273	2009/2561-31	26.09.2013

FERDIGATTEST Delegert vedtak **2013/489**

Tiltakshavar: Sunde Prosjektutvikling AS, Sundsvegen 132-140, 5450 Sunde.

Tiltak: Nybygg; 2 stk frittliggjande vertikaldelt tomanns-bustader; 4 husvære i alt.

BRA =656m²,

Hus 1: U0101=68m², H0101=71m², L0101=25m²

 U0102=68m², H0102=71m², L0102=25m²

Hus 2: U0101=68m², H0101=71m², L0101=25m²

 U0102=68m², H0102=71m², L0102=25m²

Gnr/bnr: 145/369

Byggestad/adresse: Skoglyvn. 16, 18, 20 og 22, 5450 SUNDE I SUNNHORDLAND

Ansvarleg søkjar: Teigen Bygg & Trelast As, Husnes.

Jmf rammeløyve gjeve 20.10.2009 i vedtak nr 2009/564.

Igangsetjingsløyve gjeve 17.04.2012 i vedtak nr. 2012/256

Endringsløyve gjeve 07.12.2012 i vedtaknr. 2012/740

Mellombels bruksløyve vart gjeve 25.06.2013.

Del. vedtak 2013/489.

Vedtak:

Ferdigattest er gjeve etter førespurnad journalført 30.08.2013.

Den framlagte dokumentasjonane stadfester at alle 4 husværa er ferdigstilte, og at alle krav og vilkår som er stilte i løyva og som eller følgjer av gjeldande vilkår er dokumenterte og oppfylte.

Den kontrollansvarlege har sytt for avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket.

Ferdigattesten gjeld for tiltaket slik det er beskrive i ramme-, og igangsettingsløyvet. Bygning eller deler av denne må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet gjev høve til.

Bruksendring krev særskilt løyve, jf pbl §20-1.

Dette vedtaket er eit enkeltvedtak som kan påklagast etter vilkåra i forvaltningslova og pbl §1-9.

Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtaket er motteke.

Side 2

For rådmannen i Kvinnherad

Jon Harald Kjærland
Sakshandsamar

Kopi til:

Referatsak forvaltningskomiteen

Ansvarleg søkjar

Matrikkel- registeret i Kvinnherad

Tekniske Tenester i Kvinnherad, VAR v /Anne Berit Skeie

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601459304

Vedlegg: Ja

Rekvirert av tinglysing

Organisasjonsnr 964967636
 Navn KVINNHERRAD KOMMUNE

Adresse
 RADHUSET, 5470 ROSENDAL

Rekvirert(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 983401627
 Navn SUNDE PROSJEKTUTVIKLING AS

Bruksenhet
 Adresse Sundsvægen 132-140, 5450 SUNDE I SUNNHORDLAND

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1224
 Gnr 145
 Bnr 369

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1224	145	369	0	1	1/4	Boligseksjon	Nei	Nei
1224	145	369	0	2	1/4	Boligseksjon	Nei	Nei
1224	145	369	0	3	1/4	Boligseksjon	Nei	Nei
1224	145	369	0	4	1/4	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 453926 Tinglyst: 05.06.2013
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Reitt kopiert

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2013/453926/200
Attestingstidspunkt 2026-02-09 15:05

Side 2 av 11

Returneres etter tinglysing til:

Sunde Prosjektutvikling AS
Sundsvegen 132,
5450 Sunde i Sunnhordland

2013/77

M78/7

Begjæring om

oppdeling i eierseksjoner

reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken.

VEDLEGG 1-7

© GG 2004

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1224	Kvinnherad kommune	145	369		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
983 401 627	Sunde Prosjektutvikling AS	1/1

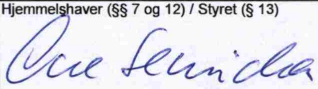
3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr	Formål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Tilleggsareal ⁽⁶⁾	S.-nr	Formål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Tilleggsareal ⁽⁶⁾	S.-nr	Formål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Tilleggsareal ⁽⁶⁾	S.-nr	Formål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Tilleggsareal ⁽⁶⁾		
1	B	1		19				37				55			73		
2	B	1		20				38				56			74		
3	B	1		21				39				57			75		
4	B	1		22				40				58			76		
5				23				41				59			77		
6				24				42				60			78		
7				25				43				61			79		
8				26				44				62			80		
9				27				45				63			81		
10				28				46				64			82		
11				29				47				65			83		
12				30				48				66			84		
13				31				49				67			85		
14				32				50				68			86		
15				33				51				69			87		
16				34				52				70			88		
17				35				53				71			89		
18				36				54				72			90		
Sum tellere:				4	= nevner:				4								

4. Supplerende tekst
OBS! her føres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken fellesarealene endres.

Sted, dato	Partenes underskrift (hvis utskrift på A4-ark)
Sunde, 15.05.2013	<i>One Semida</i>

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at:	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt. eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndeling i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetsens formål (<i>bolig eller næring</i>) er i samsvar med gjeldende arealplanformål. eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesarealet eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget/egne rom. eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig. eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i samleseksjon bolig.
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28).
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffelovens § 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 bruksenhete, forslag til seksjonsnr og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leierne av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken endres.)
Sunde, 15.05.2013		

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering	
<input type="checkbox"/>	Styret samtykker til reseksjonering (§ 12) eller
<input type="checkbox"/>	Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering			
<input type="checkbox"/>	Befaring er foretatt		
<input type="checkbox"/>	Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt		
<input type="checkbox"/>	Tillatelsen er inntatt nedenfor		
<input checked="" type="checkbox"/>	Tillatelsen følger vedlagt		
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:			
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
145	369		1-4
i Kvinnherad kommune kommune			
Dato		Stempel og underskrift	
ROSENDALE 03.06.2013		 	
Sted, dato	Partenes underskrift (hvis utskrift på A4-ark)		
Sunde, 15.05.2013			

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2013/453926/200
 Attesteringstidspunkt 2026-02-09 15:05

Side 5 av 11

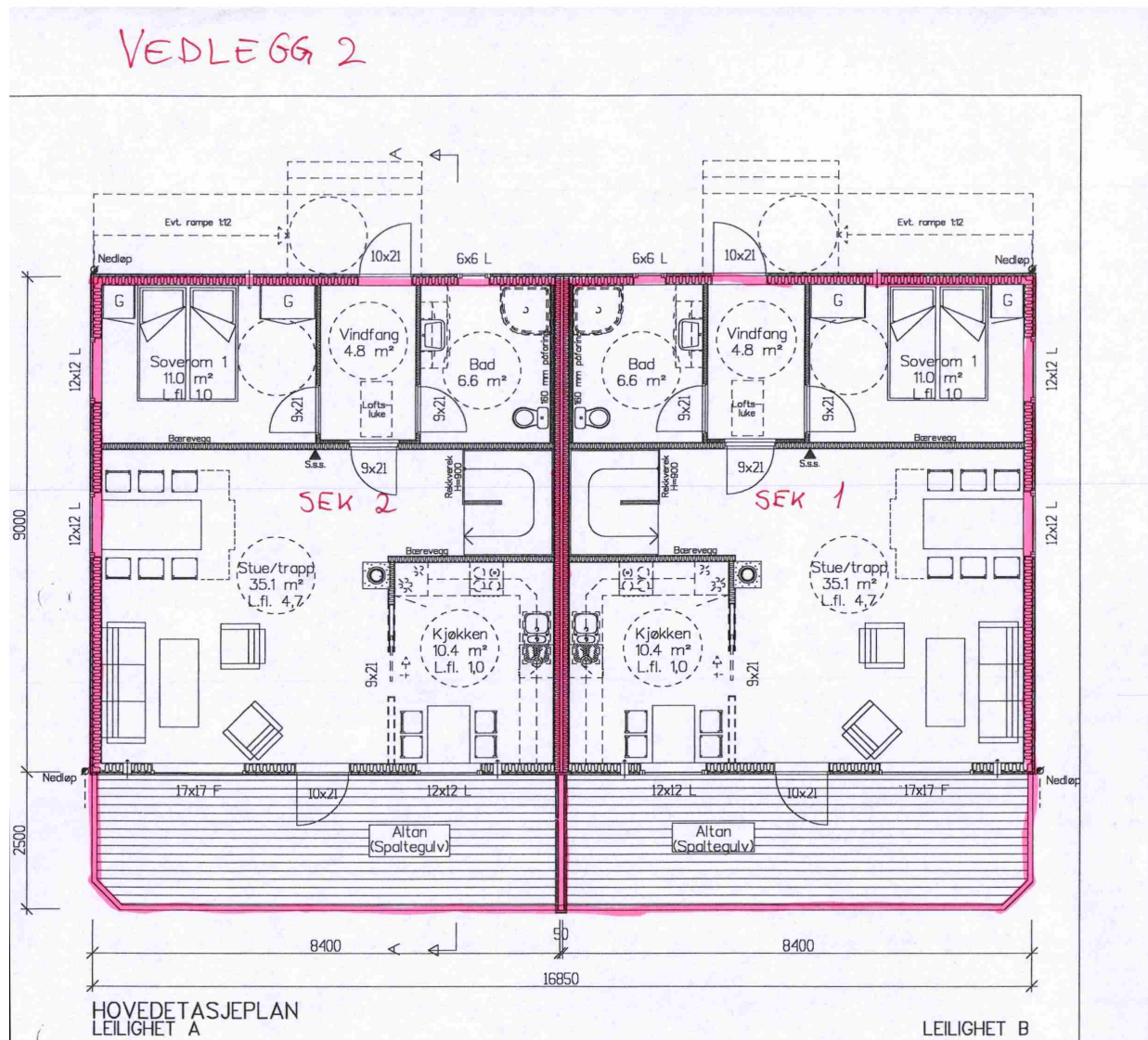


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2013/453926/200
Attestingstidspunkt 2026-02-09 15:05

Side 6 av 11



	Bruksareal BRA i m ²	
	Boligdel	Sum BRA
U. etg. plan	68.1	68.1
H. etg. plan	70.6	70.6
2. etg. plan	25.1	25.1
SUM :	163.8	163.8
BYA :	185.3	185.3

DATA DESIGN SYSTEM

Prosjekt: HUS-TOMANNSBOLIG/EGEN TYPE
Tegning vedr.: UNDERETASJEPLAN OG HOVEDPLAN

Prosjekt ID: 09-147

Tegn.nr.: 501

Målestokk: 1:100

Dato: 01.07.09

Tegnet av: WHH

Tiltakshaver: SUNDE PROSJEKTUTVIKLING AS

Byggested: KVINNHØRAD, SUNDE

G.nr.: 145

B.nr.: 369

Arkitekt: BYGGER'N VEST HIBA AS - 5003 BERGEN

TLF 4006375 - FAX 55312100

Leverandør: TEIGEN BYGG & TRELAST - 5460 HUSNES

TLF 53475910 - FAX 53471118



© Teorien er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

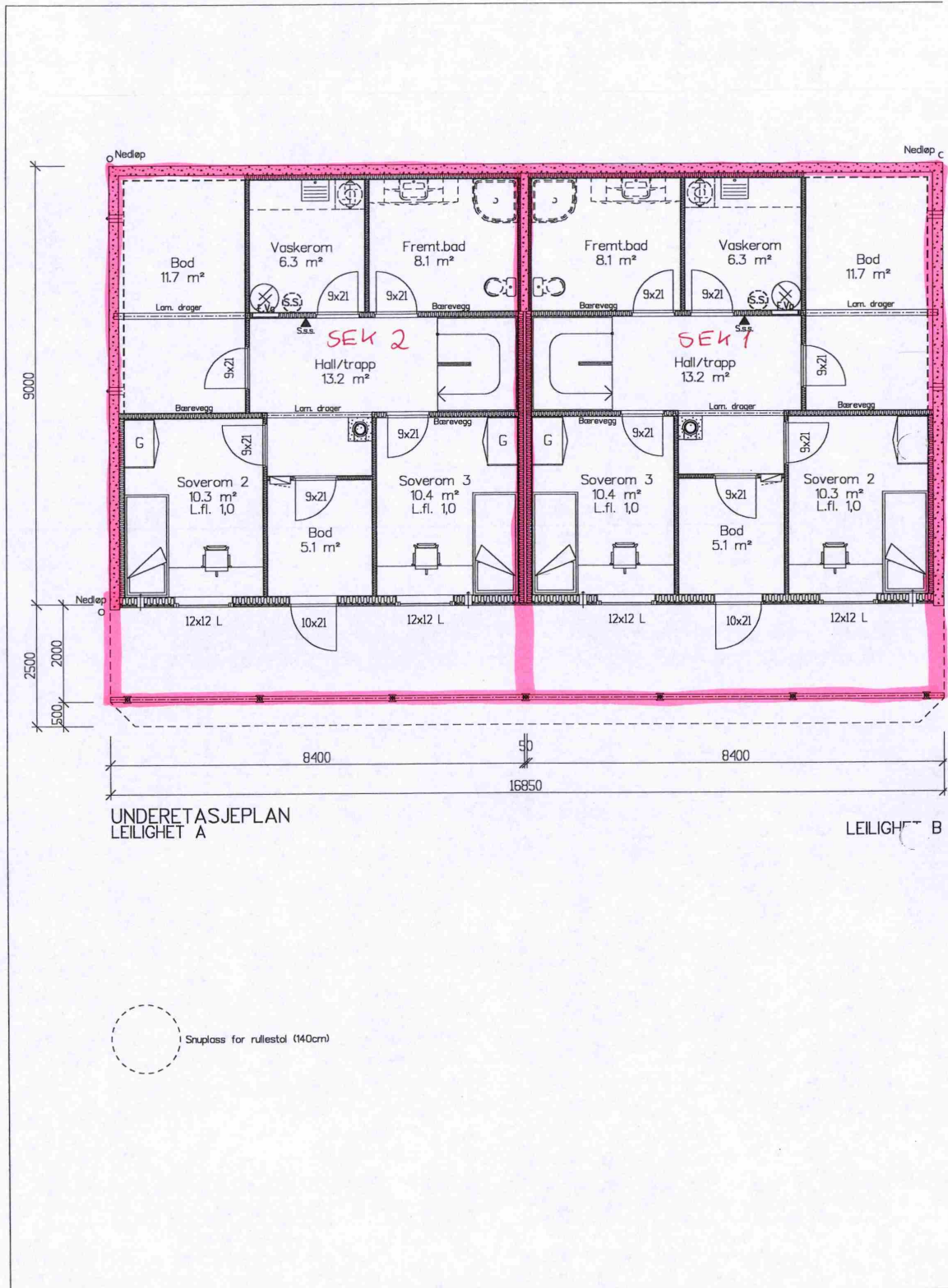
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2013/453926/200
Attestingstidspunkt 2026-02-09 15:05

Side 7 av 11

VEDLEGG 3.

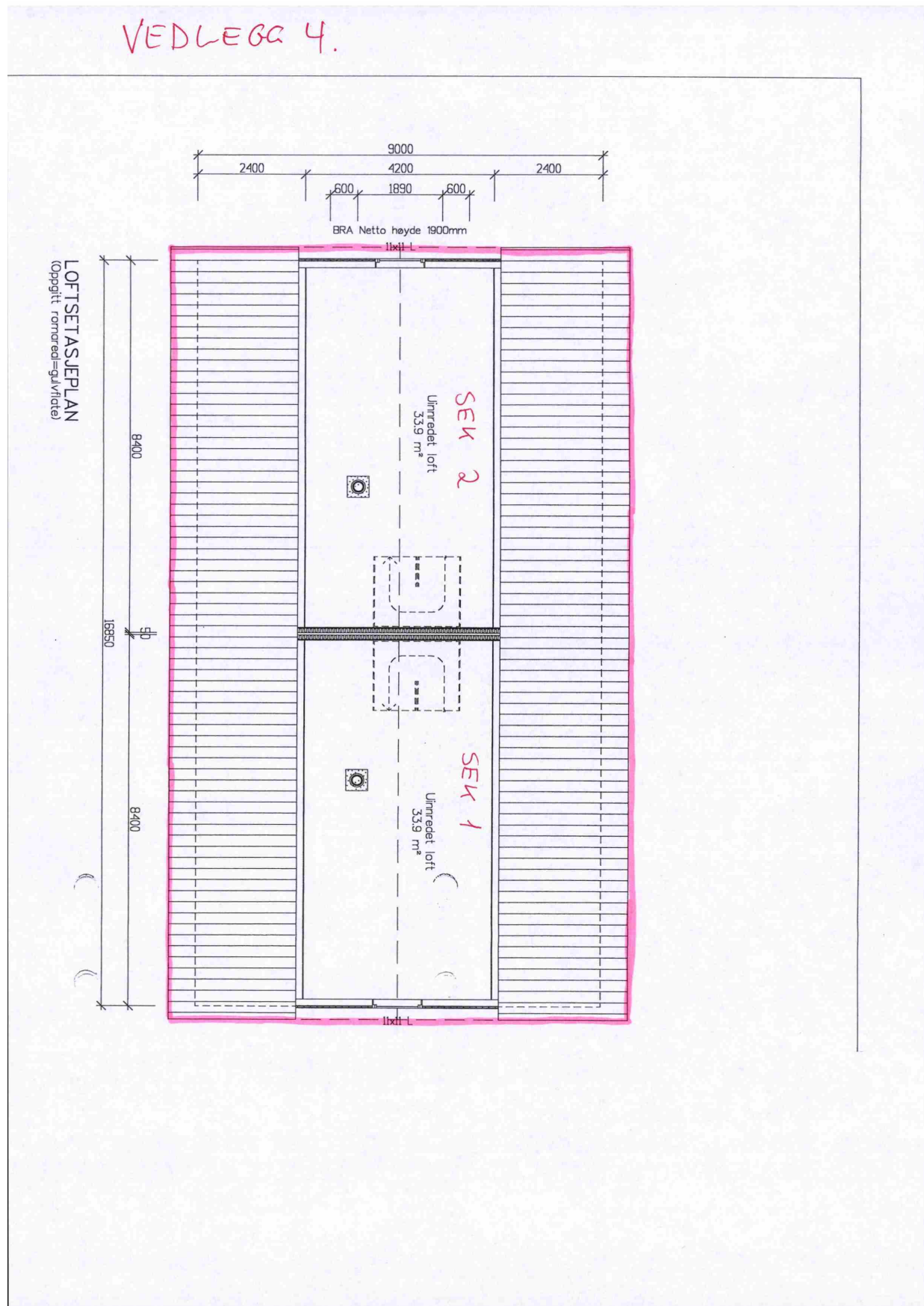


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2013/453926/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-09 15:05

Side 8 av 11

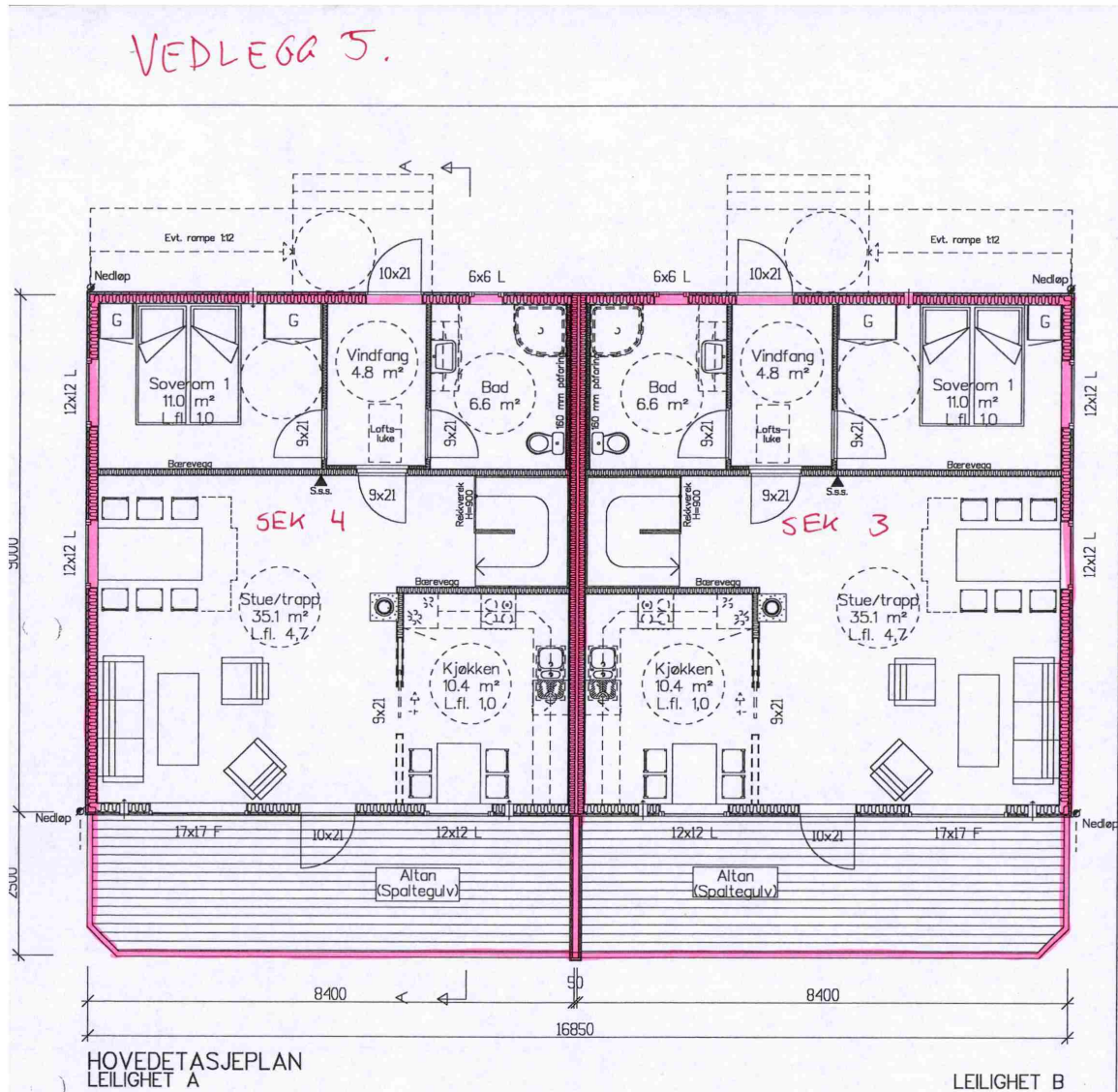


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2013/453926/200
Attestingstidspunkt 2026-02-09 15:05

Side 9 av 11



	Bruksareal BRA i m²	
	Boligdel	Sum BRA
U. etg. plan	68.1	68.1
H. etg. plan	70.6	70.6
2. etg. plan	25.1	25.1
SUM :	163.8	163.8
BYA :	185.3	185.3

DATA DESIGN SYSTEM

Prosjekt: HUS-TOMANNSBOLIG/EGEN TYPE
Tegning vedr.: UNDERETASJEPLAN OG HOVEDPLAN

Prosjekt ID: 09-148

Tegnning: 501

Målestokk: 1:100

Dato: 01.07.09

Tegnet av: WHH

Tiltektshaver: SUNDE PROSJEKTUTVIKLING AS

Byggested: KVINNHERRAD, SUNDE Gnr.: 145 Bnr.: 369

Arkitekt: BYGGER'N VEST HIBA AS - 5003 BERGEN
Leverandør: TEIGEN BYGG & TRELAST - 5460 HUSNES

TLF 40006375 - FAX 55312100
TLF 53475910 - FAX 53471118



© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

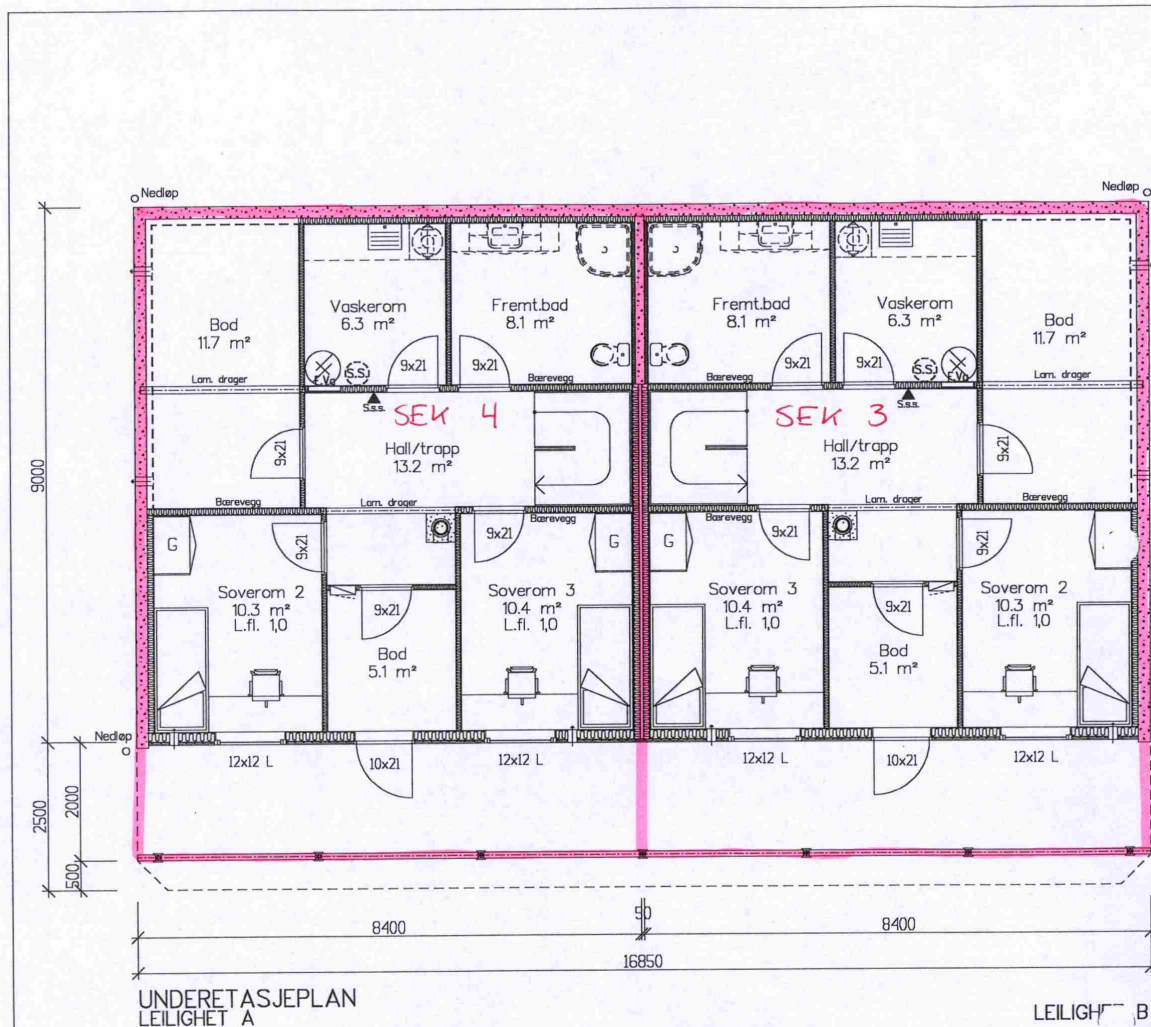
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2013/453926/200
Attestingstidspunkt 2026-02-09 15:05

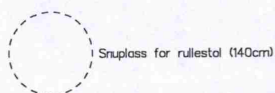
Side 10 av 11

VEDLEGG 6.



UNDERETASJEPLAN
LEILIGHET A

LEILIGHET B

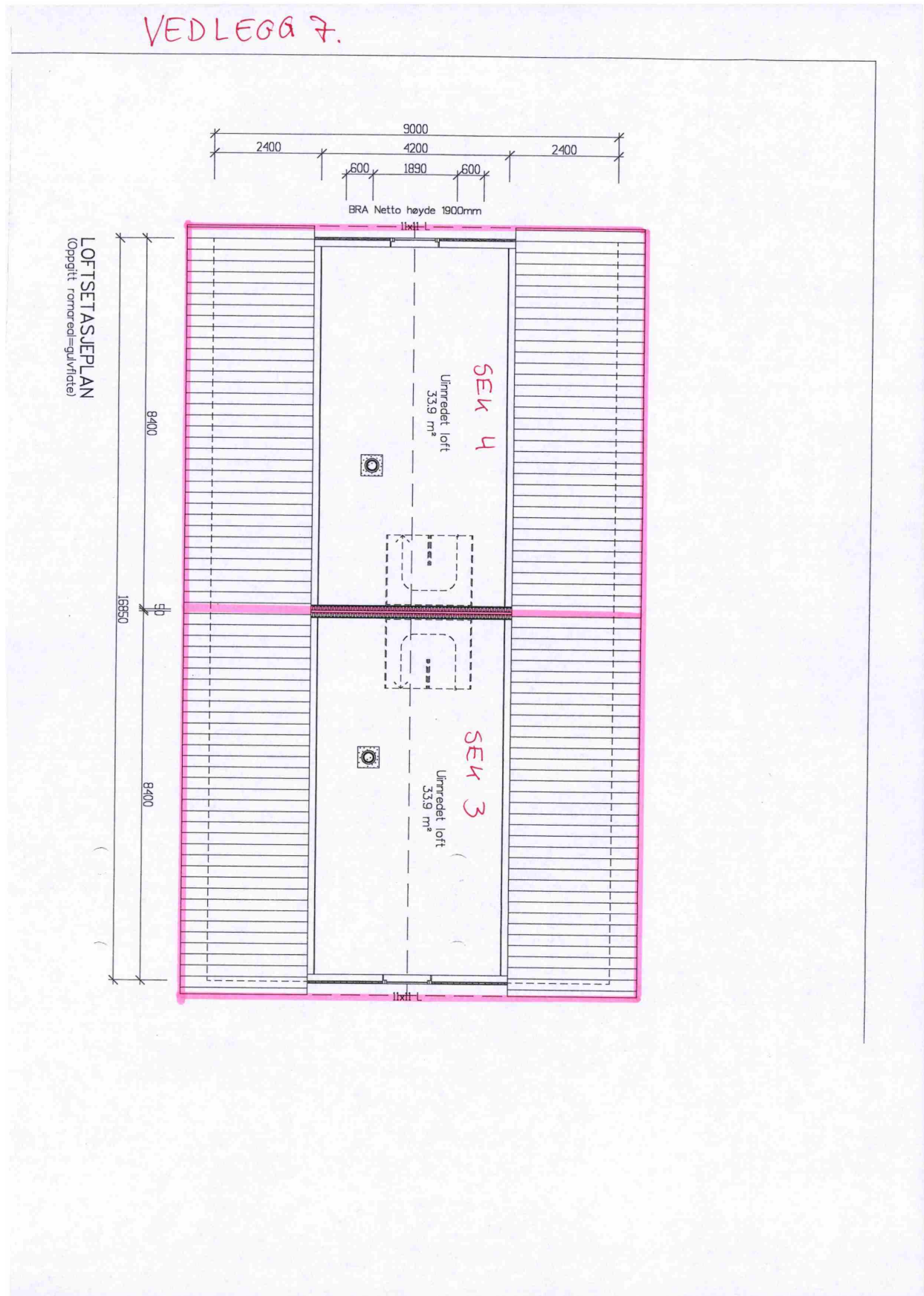


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

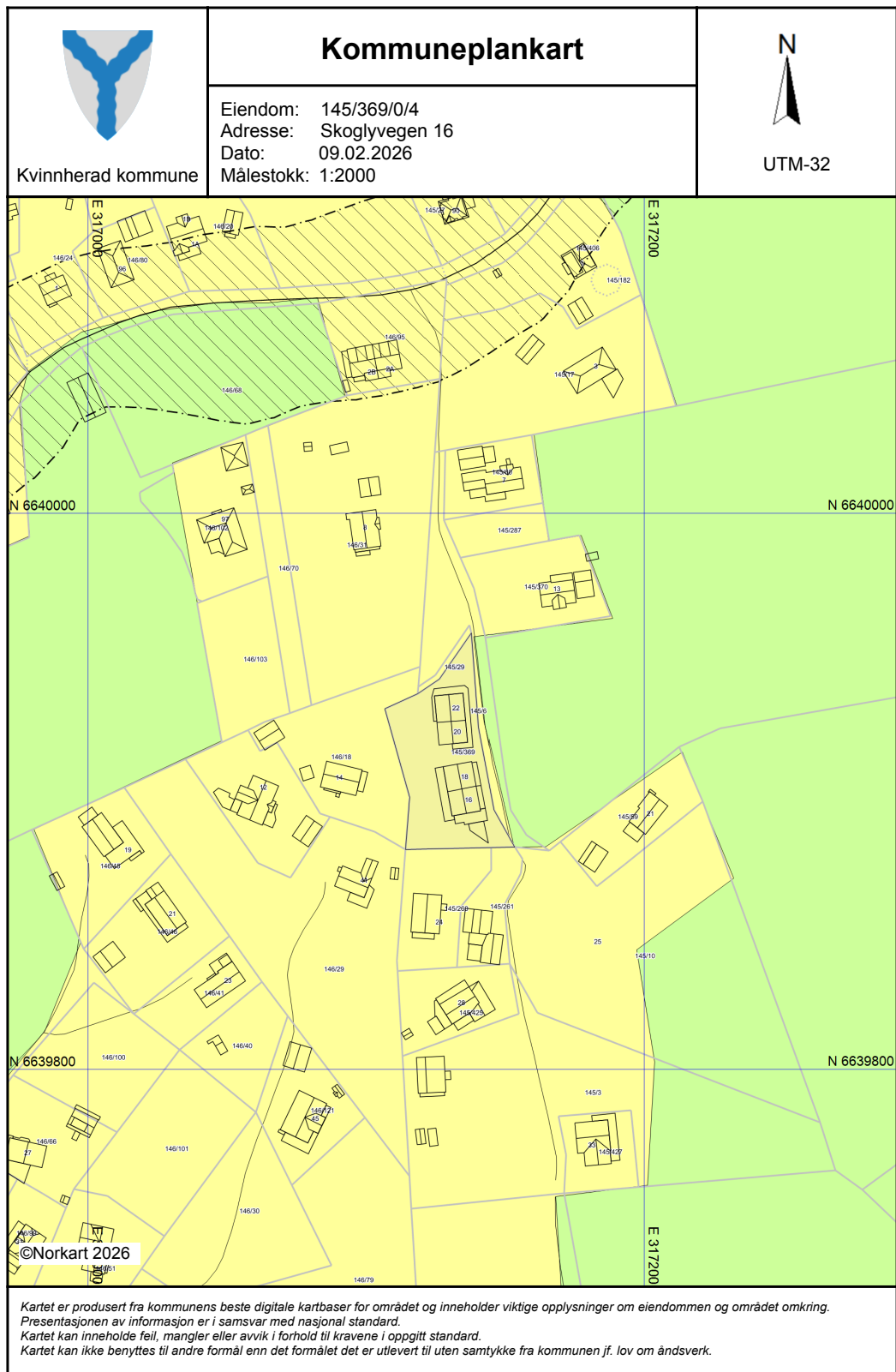


Attestert kopi av dok.nr. 2013/453926/200
Attestingstidspunkt 2026-02-09 15:05

Side 11 av 11

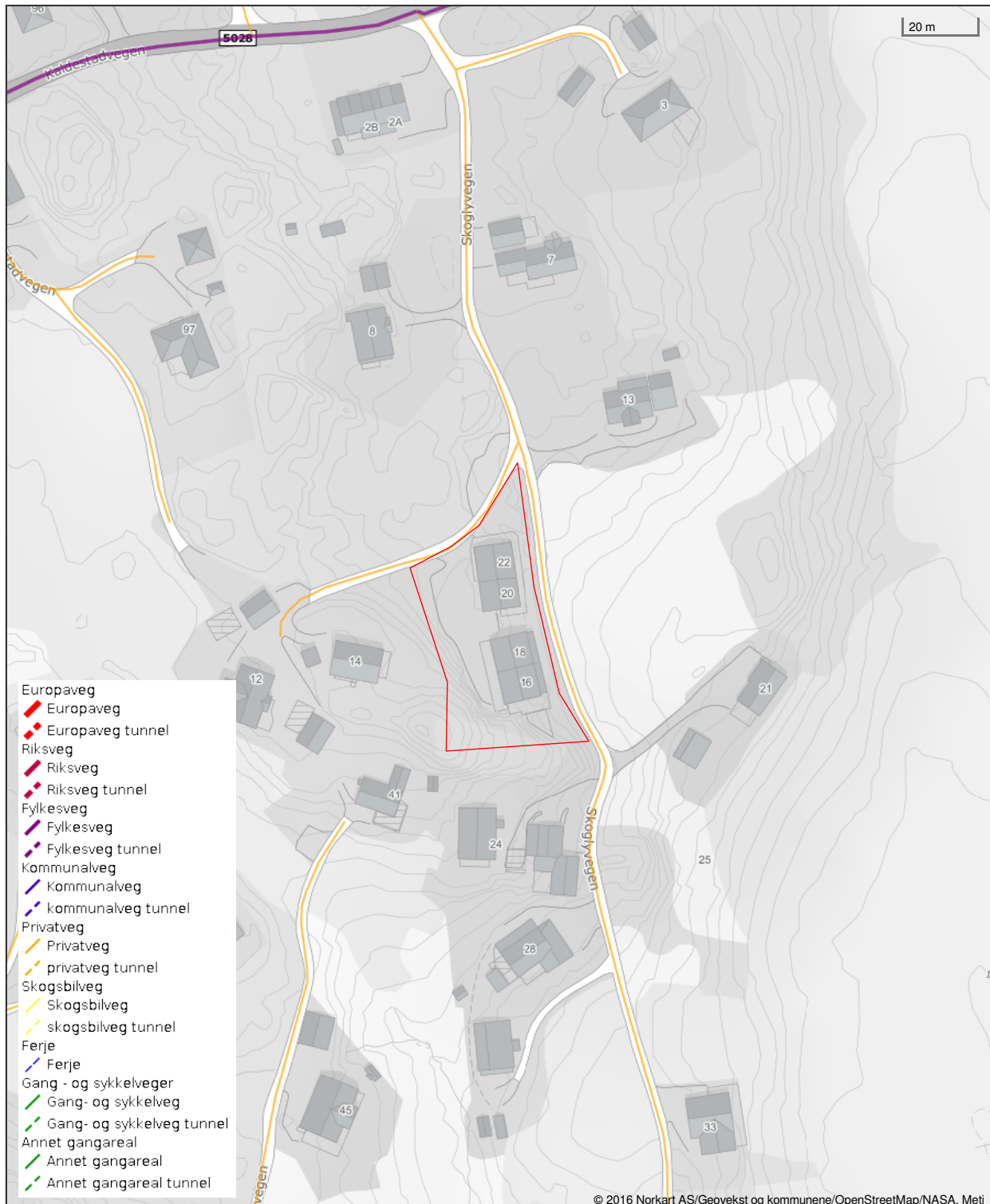


Vedlegg: Kommunalinformasjon





Vegstatuskart for eiendom 4617 - 145/369//



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.

SKOGLYVEGEN 16

Nabolaget Øvre Røssland/Kaldanes - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Røssland	5 min
Linje 760, 762	0.4 km
Stord Lufthavn Sørstokken	2 t 31 min
Bergen Flemland	3 t 24 min

SKOLER

Undarheim skule (1-7 kl.)	16 min
200 elever, 14 klasser	1.4 km
Husnes ungdomsskule (8-10 kl.)	16 min
248 elever, 20 klasser	1.4 km
Kvinnherad vidaregåande skule	12 min
450 elever	0.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kvinnherad VGS - Vestland fylkesko...	12 min
---------------------------------------	--------



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100



NABOSKAPET

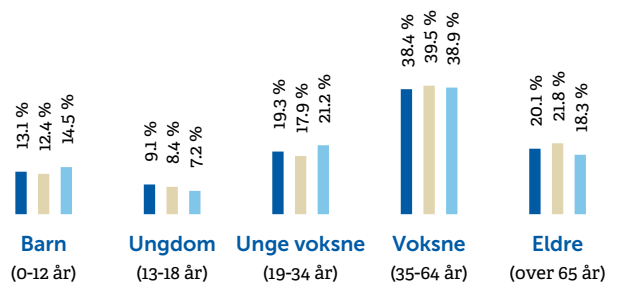
Godt vennskap 66/100



KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 60/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Røssland/Kaldanes	1 020	446
Husnes	2 489	1 250
Norge	5 425 412	2 654 586



BARNEHAGER

Myrane barnehage (0-5 år)	13 min
64 barn	1.2 km
Undarheim barnehage (1-5 år)	15 min
61 barn	1.3 km
Sunde barnehage (1-5 år)	5 min
46 barn	3.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Husnes	21 min
Post i butikk	1.9 km
Rema 1000 Husnes	3 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER







-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 84/100

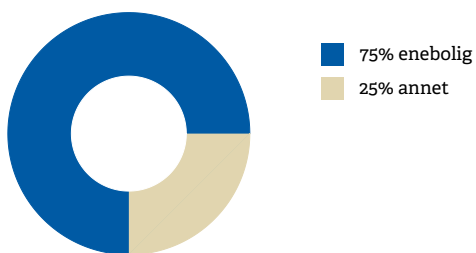
 **TRAFIKK**
Lite trafikk 84/100

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 79/100




SPORT

-  **Husneshallen** **13 min** 
Aktivitetshall 1 km
-  **Troåslia balløkke grus** **13 min** 
Fotball 1.1 km
-  **Trim X Husnes** **22 min** 

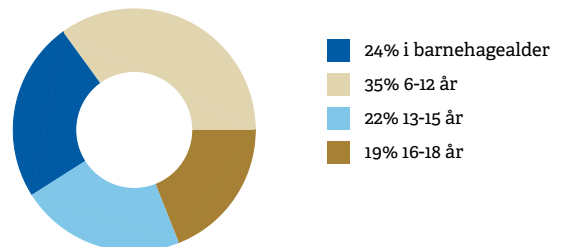
BOLIGMASSE



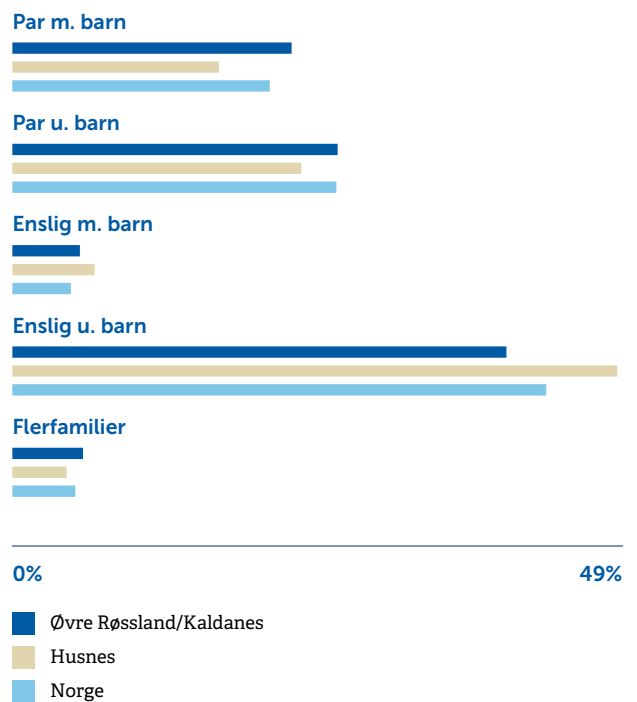
VARER/TJENESTER

-  **Husnes Storsenter** **22 min** 
-  **Vitusapotek Husnes** **22 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

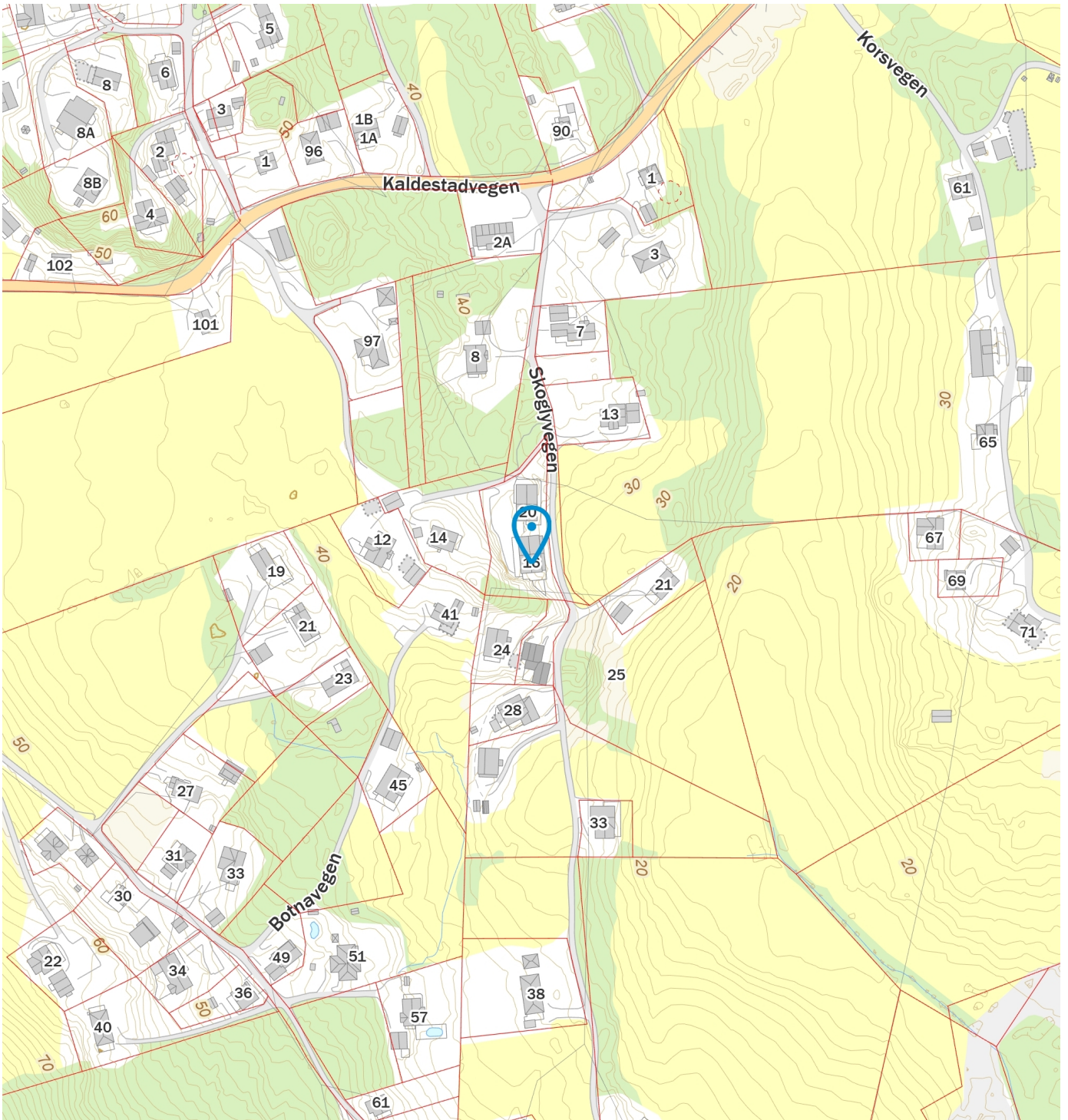
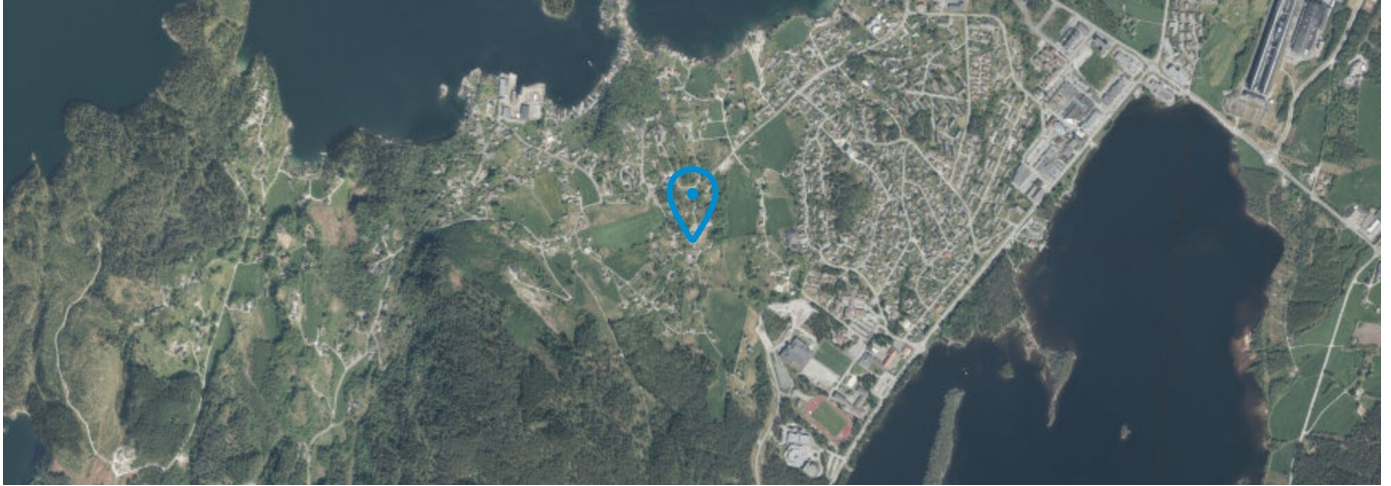


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Notater

Notater

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

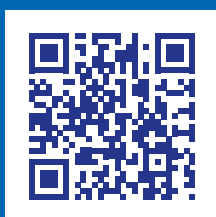
SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER 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 med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oppdragsnr: 2708260017 / Sjur Røtnes Nielsen, tlf. 41304152
Skoglyvegen 16, 5450 Sunde I Sunnhordland
Gnr. 145, bnr. 369, snr. 4 i Kvinnherad kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

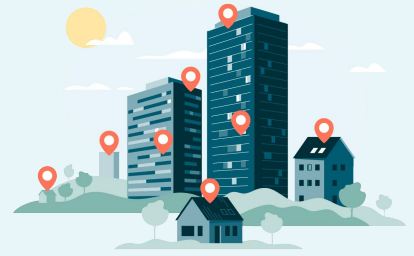
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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 MiniID.

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 AVTALERETTLIGE 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.

Oppdragsnr: 2708260017
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.06.2026

Sjur Røtnes Nielsen
Eiendomsmeglerfullmektig

413 04 152
sjur.nielsen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Stord
Postboks 1274, 5406 STORD

eiendomsmegler1.no