



aktiv.

Sjoarbakken 6C, 5411 STORD

Rålekker enebolig fra 2018 med gode kvaliteter! Panoramautsikt og gode solforhold. Garasje. Hybel med gode leieinntekter



Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 290 000,-
Omkostn.: Kr 208 640,-
Total ink omk.: Kr 8 498 640,-
Selger: Rasmus Drønen Glesnes
Elisabeth Westerheim

Glesnes

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 165/256 kvm
Tomtstr.: 595.3 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 39, bnr. 786
Oppdragsnr.: 1505260052

Velkommen til visning! - Husk å melde deg på.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Sjoarbakken 6C! Dette er en rålekker og romslig enebolig fra 2018 med gode kvaliteter i alle ledd. Her får man bl.a. to balkonger hvor man kan nyte kveldssolen med panoramautsikt! Boligen har en meget sentral beliggenhet like ovenfor Leirvik sentrum. Denne boligen må oppleves!

Kort fortalt:

Deler av 1.etasje er i dag utleid for kr 18 500,- pr. mnd.

Lekkert kjøkken fra Aubo

To balkonger

4 soverom

3 bad + separat vaskerom

Garasje + god plass til parkering på egen tomt. Elbillader i garasje.

Vannbåren gulvvarme i 1. og 2.etasje, samt gang i underetasje

Varmepumpe

Her kan man flytte rett inn!

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding hos megler!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	17
Egenerklæring	40
Nabolagsprofil	56
Budskjema	64

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 165 kvm

BRA - e: 91 kvm

BRA totalt: 256 kvm

TBA: 32 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 56 kvm Garasje, bad, entrè

2. etasje

BRA-i: 63 kvm Hall, bad, vaskerom, to soverom

BRA-e: 35 kvm Hybel: Soverom, stue/kjøkken, bod

3. etasje

BRA-i: 102 kvm Stue, kjøkken, to soverom, bad, bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

17 kvm

3. etasje

15 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

595.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plen, prydbusker, murer, glassrekkverk, asfaltert tilkomstvei og oppstillingsplass for biler.

Beliggenhet

Sjoarbakken 6C ligger i et etablert og attraktivt boligområde med barnevennlige omgivelser og lite gjennomgangstrafikk. Området er rolig og trygt, samtidig som det har kort vei til det meste man trenger i hverdagen.

Boligen har nærhet til både barnehage, skole og dagligvarebutikk, noe som gjør beliggenheten svært praktisk for familier. Det er også kort avstand til kollektivtransport med gode bussforbindelser til Leirvik sentrum og øvrige deler av Stord.

I nærområdet finnes fine tur- og rekreasjonsmuligheter, både til fots og på sykkel. Stord byr på et variert tilbud av fritidsaktiviteter, flotte turområder, badestrender og idrettsanlegg. Leirvik sentrum, med sitt brede utvalg av butikker, kafeer, servicetilbud og kulturtilbud, ligger kun en kort kjøretur unna.

Leirvik, eller Vikjo som stordabuen gjerne sier, er sentrum i byen Stord - regionsenteret i Sunnhordland.

Vikjo rommer det meste. Her er det restauranter og kafeer. Ett av Sunnhordlands største handels- og servicetilbud, med alt fra større kjeder til små nisjebutikker med særpreg. Utestader. Museum. Galleri. Stord kulturhus, med kinosaler, konsert- og teaterfremvisning svømmehall, kunsthall, bibliotek og petanquebane. Torghandel. Parkanlegg. Offentlege kontor. Skoler og idrettsanlegg. Barnehager. Helse- og velværetjenester.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Bjarte Litlabø Drift

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Bolig med grunnmur i betong og støpt dekke mot grunn. Bindingsverk yttervegger med utvendig trekledning. Vinduer i treverk med to lags isolerglass. Isolert etasjeskille i treverk. Takkonstruksjon som pulttak med utvendig tekking av papp

Innhold

Dette er en råkkelig og romslig enebolig fra 2018 med gode kvaliteter i alle ledd. Boligen går over tre plan. Her kan man flytte rett inn!

Bilen parkeres enkelt i egen garasje med plass til to biler. Har man gjester, er det god plass til parkering på egen tomt. Fra garasjen kan man gå tørrskodd inn i boligens underetasje via bod. Fra boden kommer man videre til et bad og til entréen tilhørende utleiedelen. Herfra går det trapp opp til boligens 1. etasje. Deler av 1. etasje er i dag innredet som en utleiedel/hybel. Hybelen består av soverom, stue/kjøkken og bod, og er utleid for kr 18 500,- per måned.

Hoveddel 1. etasje: Hall, bad, vaskerom og to soverom.

I hallen er det god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko i integrerte garderobeskap. For ytterligere oppbevaring finnes flere boder i boligen.

Soverommene er romslige og luftige, og kan enkelt innredes med seng, nattbord og kommode.

Badet i denne etasjen har dusjsone med garnityr og glassdører, baderomsinnredning med heldekkende dobbel vask, vegghengt toalett og ettgreps blandebatteri. Badet er romslig og har vannbåren gulvvarme.

Boligen har også et separat og praktisk vaskerom utstyrt med opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder, utslagsvask, røropplegg for vannbåren varme, sikringsskap og vannskap.

Fra 1. etasje går turen videre opp til boligens 2. etasje, hvor vi finner stue, kjøkken, to soverom, bod og bad.

Boligen har en delvis åpen stue- og kjøkkenløsning som gir maksimal utnyttelse av arealet. Her er det rikelig med plass til flere sitte- og spisegrupper. De store vindusflatene gir fantastisk sjøutsikt fra egen sofakrok. Fra stuen er det utgang til en av boligens to balkonger, med god plass til utemøbler, grill og hyggelig beplantning. Her har man panoramautsikt og kveldssol – et perfekt sted å nyte solnedganger.

Lekkert kjøkken fra Aubo med slette fronter og laminat benkeplate. Her er det godt med både skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer inkluderer kjøleskap, vinskap, koketopp, mikrobølgeovn, stekeovn og oppvaskmaskin. Mellom stue og kjøkken er det plass til en større spisegruppe.

To av soverommene finner vi i boligens øverste etasje. Rommene er av god størrelse og kan enkelt innredes med seng og tilhørende møblement. Praktiske garderobeskap medfølger. Har man ikke behov for fire soverom, kan ett av dem enkelt brukes som hjemmekontor.

Badet i denne etasjen har dusjsone med garnityr og glassdører, baderomsinnredning med heldekkende vask, vegghengt toalett og ettgreps blandebatteri. Badet har vannbåren gulvvarme.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Støttemurer: TG2 med grunnlag av manglende sikring på murer. Det er krav til rekkverk på murer over 0,5m av sikkerhetsmessige grunner.

Vinduer og ytterdører: TG2 med grunnlag av skader på pakninger på enkelte vinduer og behov for vedlikehold/justering av enkelte dører. Vinduer må vedlikeholdes for å holde beregnet levetid.

Terrasser, balkonger, trapper o.l.: TG2 med grunnlag av lavt rekkverk i forhold til krav.

Garasje Veggene og himlingens overflater: TG2 med grunnlag av manglende ventilering av garasjen. Det kan oppstå høy luftfuktighet med manglende lufting av garasje.

Bad underetasje Overflate vegger og himling: TG2 med grunnlag av manglende slutføring av overgang mot trapp.

Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 med grunnlag av manglende dokumentasjon på tettesjikt.

Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 med grunnlag av manglende dokumentasjon på tettesjikt.

Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 med grunnlag av manglende dokumentasjon på utført arbeider.

Forhold som har fått TG3:

Bad underetasje Overflate gulv: TG3 med grunnlag av lite fall på bad og ingen oppkant på membran. Dagens krav til oppkant på membran er på 25mm. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk: TG3 med grunnlag av manglende oppkant på tettesjikt. Dagens krav til oppkant på membran er på 25mm. Ved en lekkasje vil vann renne ut av våtrom og ikke i sluk. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid på våtrom. Ta kontakt med megler.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i garasje. Ellers plass til ytterligere parkering på eiendommens tomt.

Radonmåling

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

Diverse

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

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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

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

Energi

Oppvarming

Luft til vann varmepumpe med vannbåren varme i gulv 1. og 2. etasje. Varmekabler i gang i underetasje.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 8 290 000

Omkostninger kjøper

8 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

207 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

208 640 (Omkostninger totalt)

225 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

228 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 498 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 515 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 518 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 33 354 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 6 050,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. Beløpet for eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 39, bruksnummer 786 i Stord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4614/39/786:

26.10.2016 - Dokumentnr: 982502 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4614 Gnr:39 Bnr:663

01.01.2020 - Dokumentnr: 1886609 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1221 Gnr:39 Bnr:786

10.12.2024 - Dokumentnr: 2352010 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:4614 Gnr:39 Bnr:73
Vederlag: NOK 70 000
Omsetningstype: Uoppgitt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 15.05.2018.
Tiltaket gjelder nybygg enebolig.

Det gjøres oppmerksom på at utleiden ikke er søkt om hos kommunen. Det er adgang fra utleiedel til boligen, og det regnes ikke som en egen boenhet. Det er satt opp dør mellom hoveddel og utleiedel i ettertid at byggeår. Konferer megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.05.2018.

Vei, vann og avløp

Fra kommunal til privat vei til eiendommen.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen følger kommuneplan med formål boligbebyggelse, nåværende.

PlanID: 20090008

Plannavn: Kommuneplan for Stord kommune 2010-2021

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 15.12.2011

Delareal: Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID: 202503

Plannavn: Ny ferjekai, infrastruktur, molo og hamn - Djupevika - gnr/bnr 39/31 mfl.

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Detaljregulering

Konferer megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Betalingsutsettelse

15 000 Grunnpakke

22 900 Markedspakke (Stor pakke inkl. Opprinnelig 28 900)

9 000 Oppgjørshonorar

10 000 Tilrettelegging (Opprinnelig kr. 20 000)

2 500 Visninger/overtakelse per stk.

9 000 Foto

9 000 Tilstandsrapport
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 140 800

Det er gitt salgsgaranti på oppdraget. Intet salg - ingen regning - ingen bindingstid.
Salgsgaranti omhandler ikke tilstandsrapport, foto og evt. styling. Ved annonsering på finn.no har meglerforetaket krav på dekket markedspakke, dersom salgsgaranti benyttes.

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Oppdragstaker

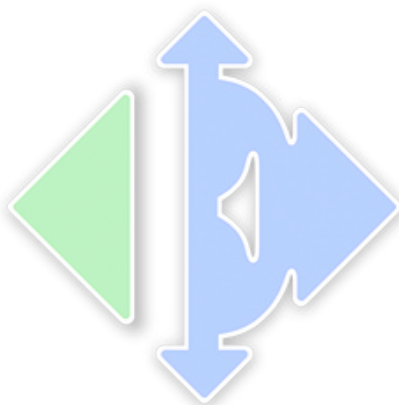
Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

13.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport enebolig
Sjoarbakken 6 C
5411 Stord



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
24	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Bjarte Litlabø

Dato: 24/01/2026

Litlaboveien 270

Stord 5417

41212244

blitlabo@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjennomsnittlige levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:39, Bnr: 786
Hjemmelshaver:	Rasmus og Elisabeth Glesnes
Tomt:	595 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat veg
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse iht kommuneplan
Offentl. avg. pr. år:	Ca 25000
Forsikringsforhold:	Ikke kjent
Ligningsverdi:	Ikke kjent
Byggeår:	2018
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	23.01.26
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble kontrollert i dagslys, 0 grader og pent vær. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Møbler og interiør er ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Rasmus Drønen Glesnes
Tilstede under befaringen:	Elisabeth Westerheim Glesnes
Fuktmåler benyttet:	Portimeter MM3

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med plen, prydbusker, murer, glassrekkverk, asfaltert tilkomstvei og oppstillingsplass for biler. Tomten ligg på en høyde med gode solforhold og flott utsikt mot sjø og fjell. Gangavstand til skole, barnehage, idrettsanlegg, turområder og Leirvik sentrum.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig med grunnmur i betong og støpt dekke mot grunn. Bindingsverk yttervegger med utvendig trekledning. Vinduer i treverk med to lags isolerglass. Isolert etasjeskille i treverk
Takkonstruksjon som pulttak med utvendig tekking av papp

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er i fra 2018 og fremstår i god tilstand og er godt vedlikeholdt. Gode kvaliteter og i god teknisk stand
Noen merknader på vinduer, dører og bad i underetasje

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Grunnbok og eiendomsverdi.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

VEGGER: Slette malte overflater i 1. og 2.etasje. Spileplater i hall
TAK: Slett malt himling
GULV: Laminat på gulv. Fliser i hall

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende endringer er registrert etter byggeår:
-Nytt bad i underetasje
-Ombygget til praktikant del i 1.etasje
-Murer hage og langs vei

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje		56		
1.etasje	63	35		17
2.etasje	102			15
SUM BYGNING	165	91		32
SUM BRA	256			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Følgende rom er definert som BRA-i:

1.etasje:

- Hall
- Bad
- Vaskerom
- Soverom x2

2.etasje:

- Stue
- Kjøkken
- Soverom x2
- Bod
- Bad

BRA-e:

Følgende rom er definert som BRA-e:

Underetasje

- Garasje
- Bad og entre praktikant del

1.etasje:

- Soverom
- Stue/kjøkken
- Bod

MERKNADER OM AREAL:

Arealer er oppmålt med laser. Noe vanskelig oppmåling pga vinkler på planløsning. Noe variasjon kan forekomme.

Areal praktikant del(BRA-e) er på 35+16kvm

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vaskerom med keramiske fliser på gulv og slette malte vegger. Innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Begge bad med keramiske fliser på gulv og vegger. Innredning med heldekkende vask og et greps blandebatteri. Dusjsone med glassvegger og garnityr. Vegghegt sistene

ANDRE MERKNADER:

OPPVARMING:

- Vannboren varme

TAKHØYDER:

- Underetasje 2,33m

- 1.etasje 2,42m

PLANAVVIK

- 1.etasje +-5mm

- 2.etasje +-5mm

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

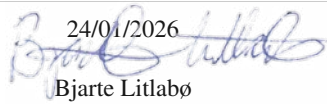
INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Bjarte Litlabø

Byggmester & Takstmann

24/01/2026

Bjarte Litlabø

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygget og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Byggegrunn på faste fyllmasser av stein på fast grunn.

Betong grunnmur med utvendig isolering og støpt dekke mot grunn i underetasje og jackon isblokker med betongkjerne for deler av 1.etasje.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Deler av bygg under grunn og resterende på fyllmasser av stein.

Det er fall bort fra bygg på deler av eiendom og drenerende masser på resterende

Drenering av takvann i eget drensyttem

Merknader: Noe manglende innfesting av knotteplast mot vest.

TG 2 1.4 Støttemurer

Støttemurer av betong og betong stein.

Merknader: God tilstand på murer

Mangler rekkverk på støttemurer på sørside av bygg

**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggs konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk, med utvendig kledning av treverk med enkelte felt med fasadeplater.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.

Det registreres luftespalte og musebånd i underkant av kledning på steder med tilkomst.

Vinduer har vannbord i tre i underkant og overkant av vinduer. Fasadeplater rundt ytterdør og mellom enkelte vinduer

Merknader: Det er sprekk i en fasadeplate mot sør.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer består i hovedsak av trevinduer med to lags isolerglass fra byggeår

Ytterdører og terrassedører fra byggeår

Formpressede innerdører

Merknader: Det er påvist noe skjevhet i enkelte vinduer og pakning er revet av.

Det er noe tregghet i skyvedør til terrasse i 2.etasje og noe behov for justering av dør til praktikantdel.

Dør til bad i 1.etasje er noe skjev.



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon som pult tak i treverk

Ikke tilkomst til kontroll av ventilering og lufting.

Papp tekking som yttertak

Merknader: Tak er kontrollert med drone pga manglende tilkomst med stige.

Det kan allikevel være mangler som ikke er lett å oppdage på bilder.

TG 1 4.2 Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2018

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, leker og yttertekking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking er undersøkt med drone pga manglende tilkomst.

Undertak og lufting er ikke tilgjengelig for kontroll.

Boligen har pulttak med fall mot nedløp i gesims.

Det er ingen pipe i boligen. Kun gjennomføring til lufting

Merknader:

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast. Plastbelagt stålbeslag på gesimser

Ingen tegn til skader eller mangler på renner og beslag

©mstr.no

Merknader:**5. Loft****Ingen** 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.****TG 2** 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkong i 1. og 2. etasje med konstruksjon og dekke i impregneret treverk. Spile rekkverk i tre.
Underliggende beslag for tetting.**Merknader:** Rekkverkshøyder er målt til 95cm. Dagens krav er på 100cm**7. Piper og ildsteder****Ingen** 7.1 Piper og ildsteder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**8. Etasjeskillere****TG 1** 8.1 Etasjeskillere

Isolert etasjeskille i treverk mellom etasjene.

Merknader: Planavvik er målt til +/-5mm i begge etasjer.

Det er påvist enkelte steder med knirk i gulv.

9. Rom under terreng**9.1 Garasje****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Garasjedel under grunn med synlige betongvegger.

Det er ikke ventiler eller ventilering av garasjen.

Merknader:**TG 1** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Betong gulv i garasje.

Merknader:**TG 1** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er gjort fuktmålinger på vegg uten tegn til forhøyede verdier

Merknader:**10. Våtrom****10.1 Bad underetasje****TG 2** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Slette malte overflater på vegger og himling. Fliser i dusjsone

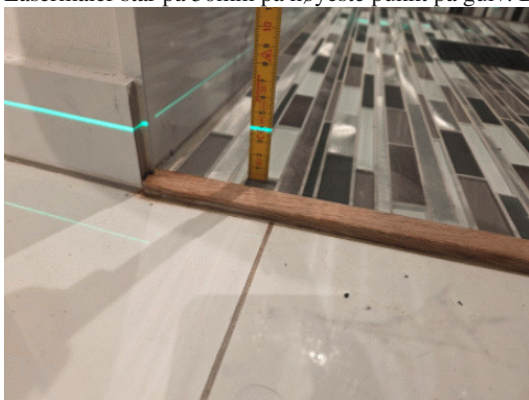
Merknader: Det er enkelte avslutninger under trapp som ikke er faglig utført
Avtrekk med mekanisk vifte i himling

**TG 3** 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskel.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Keramiske fliser på gulv med oppkant mot dusjsone med eget fall.
 Fall er målt til 5mm fra topp gulv. Oppkant til dusjsone hindrer evt lekkasjevann å renne til sluk.
 Topp membran er målt til 5mm. Det er ingen synlig oppkant på bad med membran
 Topp terskel er målt til 0mm ved dør til garasje.

Merknader: Det er registrert treverk i overgang til dusjsone.
 Lasermåler står på 50mm på høyeste punkt på gulv. Dusjsone har oppkant på 10mm før det er fall i dusjsone



TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2025
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er synlig tettesjikt i sluk av plast, men det er ikke synlig tettesjikt ved oppkant ved dørterskel.
 Arbeidet er vurdert som ikke faglig utført og set er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt.

Merknader: Fuktmåling i tilstøtende vegg uten tegn til fukt.

10.2 Bad 1.etasje

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Keramiske fliser på vegg og slett malt overflate i himling.
 Dusjsone med garnityr og glassdører, baderoms innredning med heldekkende dobbel vask og et greps blandebatteri.
 Vegghengt toalett.
 Avtrekk fra balansert ventilasjon og lufteterskel i dør

Merknader:**TG 1** 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Keramiske fliser på gulv.
 Fall på gulv i fra sluk til høyeste punkt på gulv er målt til 37mm. Nedsenket dusjsone med lokalt fall mot sluk
 Terskel høyde er målt til 52mm over topp sluk.
 Topp membran er målt til 37mm over topp sluk

Merknader: Det er sprekk i to fliser i dusjsone

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2018
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Membran er ikke tilgjengelig i sin helhet for kontroll da den ligg skjult i konstruksjon, membran er ikke synlig under klemring i sluk av plast.
 God tilkomst til rengjøring av sluk.
 Arbeidet er fagmessig utført, men det er ikke fremvist dokumentasjon på membran og utført arbeid.
 Fuktkontroll i tilstøtende vegg uten tegn til fuktutslag.

Merknader:**10.3 Bad 2.etasje**

©mstr.no

14/23

TG 1

10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Keramiske fliser på vegg og slett malt overflate i himling.
 Dusjsone med garnityr og glassdører, baders innredning med heldekkende vask og et greps blandebatteri.
 Vegghengt toalett.
 Avtrekk fra balansert ventilasjon og lufteterskel i dør

Merknader:

TG 1

10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Keramiske fliser på gulv.
 Fall på gulv i fra sluk til høyeste punkt på gulv er målt til 30mm. Nedsenket dusjsone med lokalt fall
 Terskel høyde er målt til 40mm over topp sluk.
 Topp membran er målt til 30mm over topp sluk

Merknader:

TG 2

10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2018
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er ikke tilgjengelig i sin helhet for kontroll da den ligg skjult i konstruksjon, membran er ikke synlig under klemring i sluk av plast.
 God tilkomst til rengjøring av sluk.
 Arbeidet er fagmessig utført, men det er ikke fremvist dokumentasjon på membran og utført arbeid.
 Fuktkontroll i tilstøtende vegg uten tegn til fuktutslag.

Merknader:



10.4 Vaskerom

TG 1 10.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med malte overflater på vegg og himling. Opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder, utslagsvask, røropplegg for vannboren varme, sikringsskap og vannskap
Avtrekk fra balansert ventilasjon og lufteterskel i dør

Merknader:

TG 1 10.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis

Fall på gulv i fra sluk til høyeste punkt på gulv er målt til 35mm. Lokalt fall i sluk

Terskel høyde er målt til 40mm over topp sluk.

Topp membran er målt til 25mm over topp sluk

Merknader:

TG 2 10.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2018

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er ikke tilgjengelig i sin helhet for kontroll da den ligg skjult i konstruksjon, membran er påvist under klemring i sluk av plast.
 God tilkomst til rengjøring av sluk.
 Arbeidet er fagmessig utført men det er ikke fremvist dokumentasjon på membran og utført arbeid.
 Fuktkontroll i tilstøtende vegg uten tegn til fuktutslag.

Merknader:**11. Kjøkken****11.1 Kjøkken****TG 1** 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2018

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Aubo kjøkken i fra byggeår med slette fronter og benkeplate i laminat med underlimt vask med et greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer som kjøleskap, vinskapp, koketopp, micro, steikeovn og oppvaskmaskin.

Mekanisk avtrekksvifte over koketopp med avtrekk ut

Merknader: Overflater fremstår i god stand forutsatt alder.

Det ble ikke avdekket noe mekaniske mangler på kjøkken ved tilfeldig kontroll av skap og skuffer. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

11.2 Kjøkken praktikantdel**TG 1** 11.2 Kjøkken praktikantdel

Vanninstallasjonen er fra ca. 2025

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken i fra 2025 med slette fronter og benkeplate i laminat med nedsenket vask med et greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer som kjøleskap, frys, koketopp, steikeovn og oppvaskmaskin.

Mekanisk avtrekksvifte med kullfilter

Merknader: Overflater fremstår i god stand.

Det ble ikke avdekket noe mekaniske mangler på kjøkken ved tilfeldig kontroll av skap og skuffer. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

12. Andre rom**TG 1** 12.1 Andre rom

Malte overflater på vegger og himlinger. Spileplater i gang.
Laminat på de fleste gulv. Fliser i entre

Merknader: Det er påvist bom i 7-8stk fliser i entre.
Noe bruksslitasje må påberegnes på overflater i brukte boliger. Enkelte hakk og sprekker i maling er på vist

13. VVS**TG 1** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2018

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Innvendige vannrør som rør i rør med samlestokk på vaskerom. Overløp til rom med sluk. Stoppekransen er funksjonstestet og fremstår i god stand.

Det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Avløp i plast er i god tilstand på undersøkte steder på kjøkken og bad

Det er drenehull for lekkasjevann på innebygget sistene i underetasje, men mangler på bad i 1. og 2. etasje.

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført tilleggsarbeid på bad i underetasje.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder integrert i pumpe for vannboren varme plassert på vaskerom med sluk. Varmepumpe luft til vann for oppvarming.

Merknader:

TG 1 13.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannboren varme med fordelinsskap under trapp.
Termostater i hvert oppholdsrom.

Merknader:**TG 1** 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2018

Luft til vann varmepumpe med installasjon på vaskerom
God funksjon på befaringsdagen

Merknader:**TG 1** 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2018
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon med avtrekk fra bod, bad og kjøkken. Tilluft til oppholdsrom. Det er spalter under innerdører for tilstrekkelig gjennomstrømning av luft.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i underetasje

Merknader:**Ingen** 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**14. Garasje – uthus****TG 1** 14.1 Garasje – uthus

Garasje i underetasje med leddport med automatisk åpner. Gips himling og synlig betong på vegger

Merknader:**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2018

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang med 19 kurser . Automatsikringer med jordfeilbrytere og hovedsikring på 50A. Underfordelinsskap med 6kurser i eget skap

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og det ble ikke avdekket avvik med behov for tiltak.

Ny elbil lader er montert 2023

Samsvarserklæringen skal foreligge ifølge eier.

Det er ikke utført el kontroll siste 5år i følge eier.

Merknader: Underfordelingsskap mangler kursbetegnelse.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Tegninger er fremlagt. Det er utført endring etter byggeår med praktikant del i deler av bolig som ikke er oppdatert på planløsning

Det er ikke håndrekker i trapper som var krav på byggetidspunkt

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det er anbefalt å søke bruksendring med oppdatert plantegning

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.4	Støttemurer
	TG2 med grunnlag av manglende sikring på murer. Det er krav til rekkverk på murer over 0,5m av sikkerhetsmessige grunner
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 med grunnlag av skader på pakninger på enkelte vinduer og behov for vedlikehold/justering av enkelte dører. Vinduer må vedlikeholdes for å holde beregnet levetid
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 med grunnlag av lavt rekkverk i forhold til krav.
9.1.1	Garasje Veggens og himlingens overflater
	TG2 med grunnlag av manglende ventilering av garasjen. Det kan oppstå høy luftfuktighet med manglende lufting av garasje
10.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	TG2 med grunnlag av manglende slutføring av overgang mot trapp
10.2.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 med grunnlag av manglende dokumentasjon på tettesjikt
10.3.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 med grunnlag av manglende dokumentasjon på tettesjikt
10.4.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 med grunnlag av manglende dokumentasjon på utført arbeider.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

10.1.2	Bad underetasje Overflate gulv
	TG3 med grunnlag av lite fall på bad og ingen oppkant på membran. Dagens krav til oppkant på membran er på 25mm.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 med grunnlag av manglende oppkant på tettesjikt.
	Dagens krav til oppkant på membran er på 25mm. Ved en lekkasje vil vann renne ut av våtrom og ikke i sluk
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



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

Elisabeth Westerheim Glesnes

Rasmus Drønen Glesnes

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sjoarbakken 6C

5411 Stord

4614-39/786/0/0

Fremtind

Meglernes oppdragsnummer: 1505260052

1



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: Stord Engineering AS

Beskrivelse av arbeidet: Tok talt av røye til
hybelen

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Kvalitetskontroll AS

Beskrivelse av arbeidet: Membran er smurt på og har papirer på
det

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Fliste bad av faglert men har ikkje dokumentasjon på
det

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

I leiligheten er det lagt membran når vi lagde den

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Kristoffer Andre Gjuvsland

Beskrivelse av arbeidet: Det er blitt boblet på septiken fra leiligheten og ut i veien

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Leirvik Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lag strøm til forskjellige plasser i leiligheten

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**

Det er blitt purt og grav ute får å lage hage/uteområdet

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Leiligheten

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **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?

♦ **Ja**

Det ble lagd utleiedel i 2024

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Det er ikkje søkt om

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?

♦ **Ja**

Det er ein sak som på går nå mellom oss og forsikring selskapet om at det ikkje er radon under garasjen og den etasjen så det vet vi ikkje om det er godkjent eller ikkje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



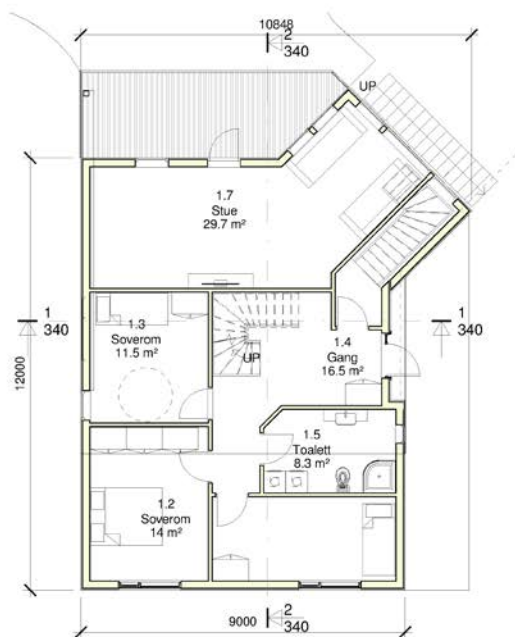
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

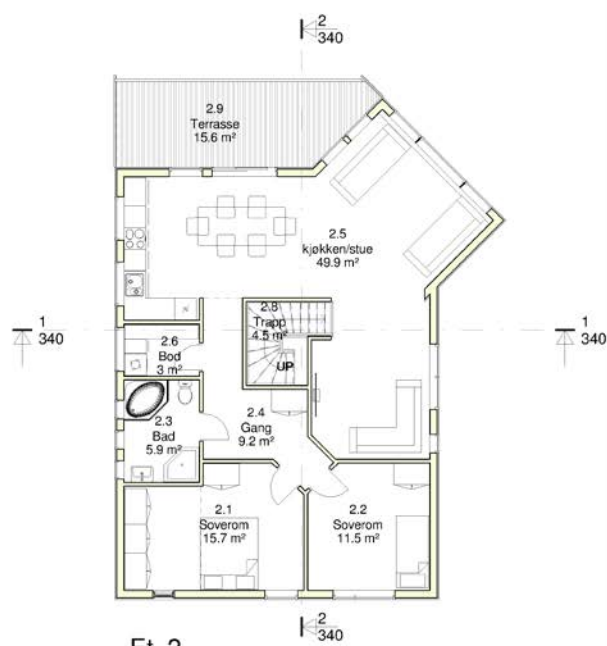
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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.



Et. 1
1 : 100

Bruksareal		
Etasje	Type	Areal
Et. 1	Bustadhus	102.2 m²
Et. 1	Åpent overbygd areal under terrasse	7.2 m²
		109.4 m²
Et. 2	Bustadhus	103.6 m²
		213 m²



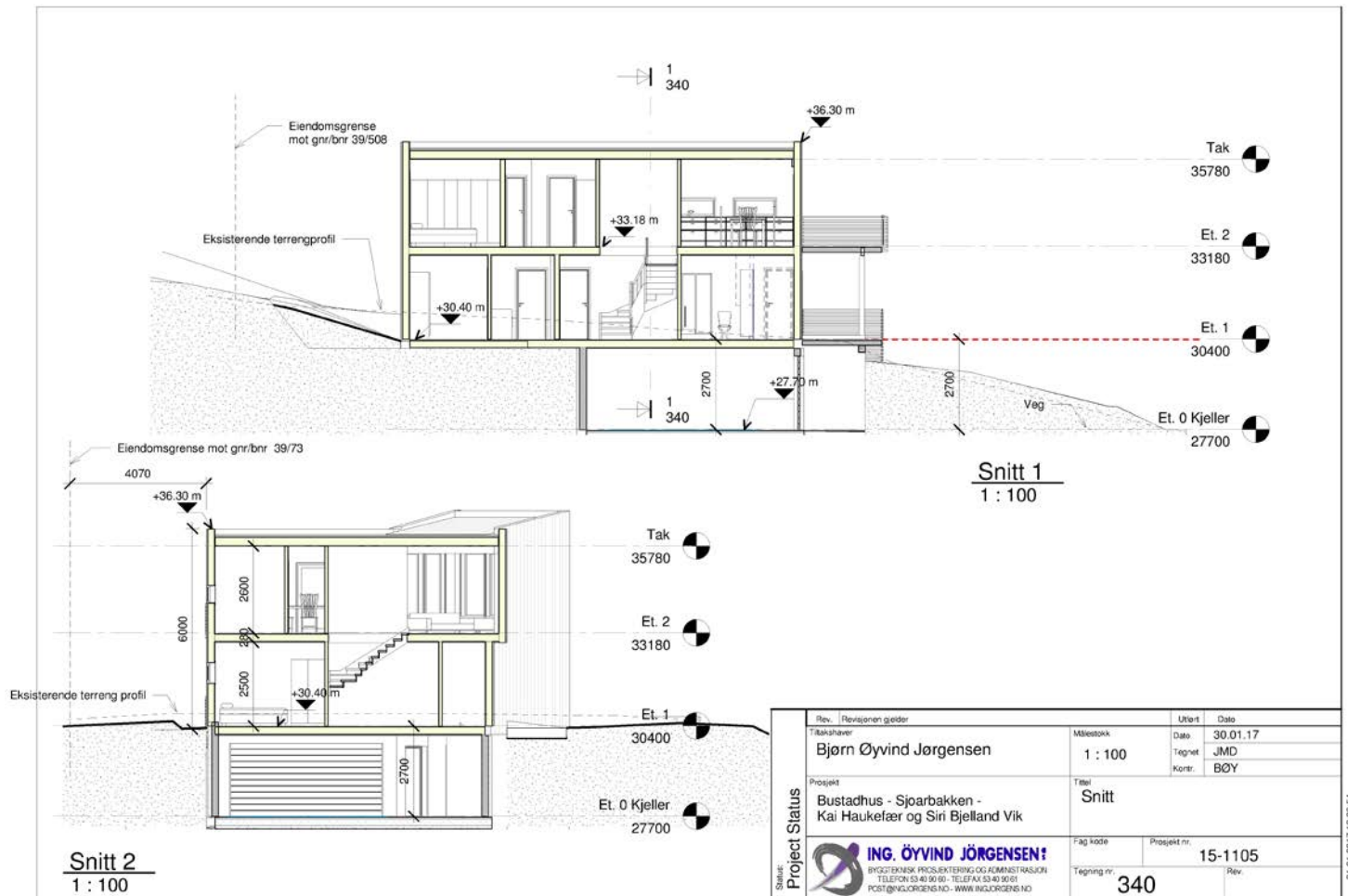
Et. 2
1 : 100

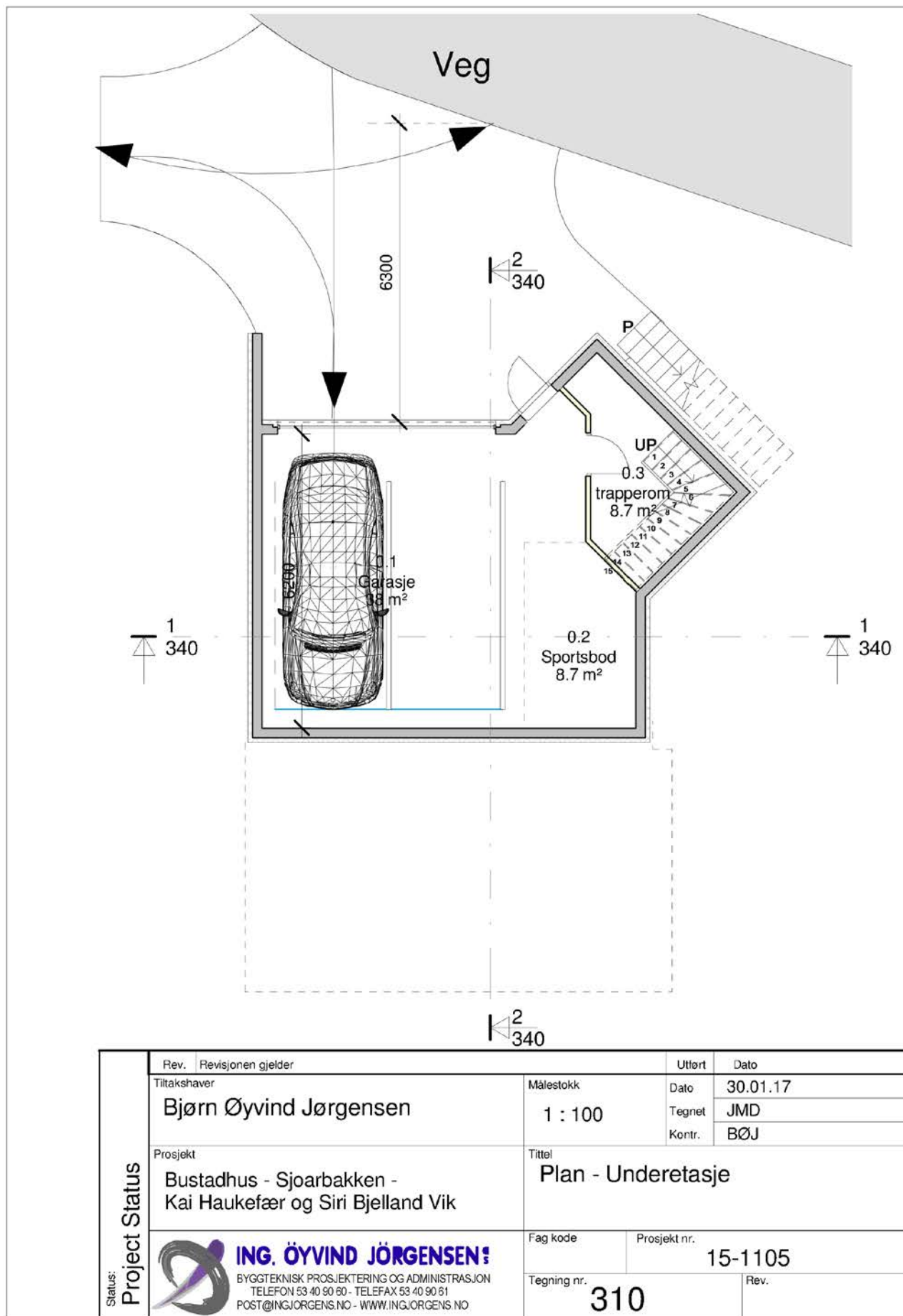
Rev. / Revisjonen gjelder		Uttent	Date
Bjørn Øyvind Jørgensen		Målestokk	30.01.17
		Tegnet	JMD
		Korrt.	Checker
Prosjekt		Tittel	
Bustadhus - Sjoarbakken - Kai Haukefær og Siri Bjelland Vik		Plan - Etasje 1 og 2	
Fag kode		Prosjekt nr.	
		15-1105	
Tegning nr.		Rev.	
311			

Prosjekt Status

ING. ØYVIND JØRGENSEN!
BYGGTEKNIKK, PROJEKTERING OG KOMMUNISIKASJON
TELEFON 53 40 90 60 - TELEFAX 53 40 90 61
POST@INGJORGENSEN.NO - WWW.INGJORGENSEN.NO

31.01.2017 14:40:01





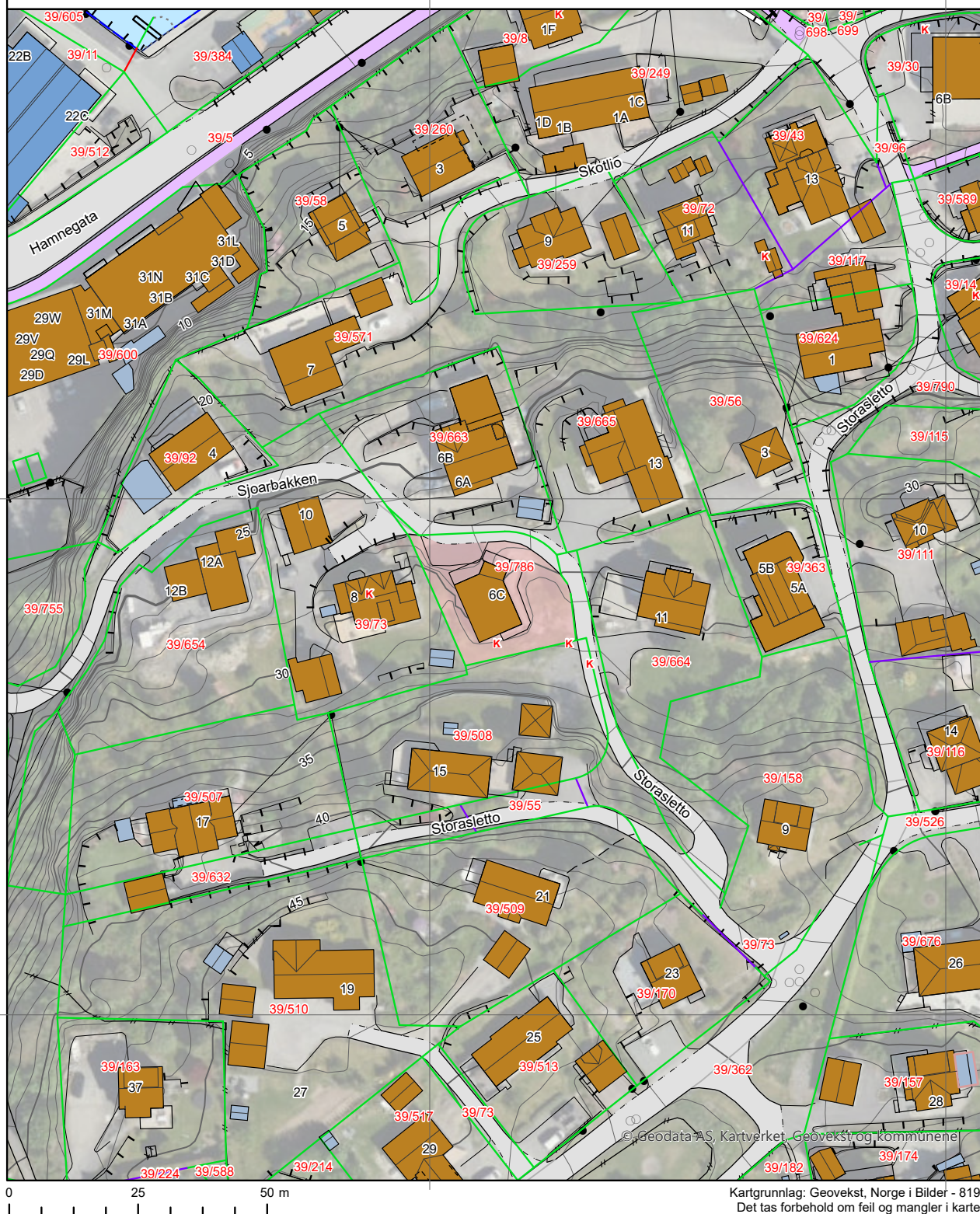
Kommune: 4614 Stord
Eiendom: 4614/39/786/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
 — Mindre nøyaktig
 — Lite nøyaktig
 — Skissenøyaktighet eller uviss
 — Omtvistet grense
- - - Vannkant
 - - - Vegkant
 Fiktiv grenselinje
 Teigdelelinje
 Punktfeste
- Målestokk 1:1000
 Dato: 2.2.2026
- 



Dato: 2.2.2026



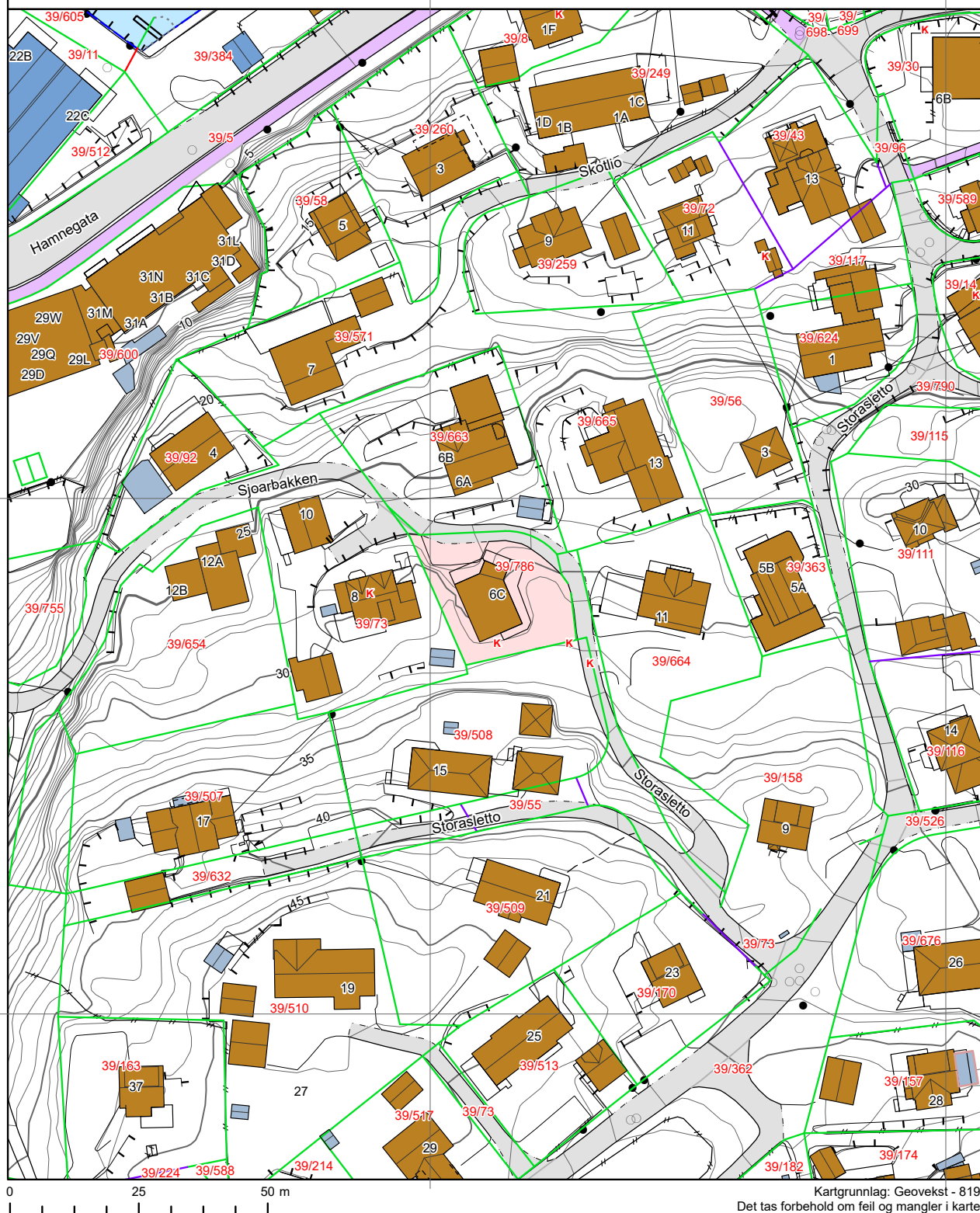
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 4614 Stord
Eiendom: 4614/39/786/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | Fiktiv grens |
| — Skissenøyaktighet eller uvis | Teigdelelinj |
| — Omtvistet grense | Punktfast |

Dato: 2.2.2026



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 39, Bruksnr 786	Kommune:	4614 Stord
Adresse:		Grunnkrets:	306 Skotaberg
Veiadresse:	Sjoarbakken 6 C, gatenr 1108	Valgkrets:	2 Leirvik
	5411 Stord	Kirkesogn:	7050101 Stord
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	5053 Leirvik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	26.10.2016	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	595,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	18.10.2024	Avgiver	4614/39/73	-38,7
	Matrikkelført:	29.10.2024	Berørt	4614/39/508	0,0
			Mottaker	4614/39/786	38,7
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4614/39/786	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	22.09.2016	Avgiver	4614/39/663	-556,6
	Matrikkelført:	24.10.2016	Berørt	4614/39/73	0,0
			Berørt	4614/39/508	0,0
			Mottaker	4614/39/786	556,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sjoarbakken 6 C	Bolig	261,0	Kjøkken	7	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	131,0	Rammetillatelse:	27.04.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	261,0	Igangset.till.:	27.04.2017
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	15.05.2018
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	261,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300621154			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			55,0		55,0		61,0		61,0
H01	1		102,0		102,0		112,0		112,0
H02			104,0		104,0		114,0		114,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Nabolagsprofil

Sjoarbakken 6C - Nabolaget Skotaberg/Nydalen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Leirvik terminal	5 min
Totalt 11 ulike linjer	
Stord Lufthavn Sørstokken	19 min

Skoler

Leirvik skule (1-7 kl.)	12 min
345 elever, 25 klasser	
Stord Kristne skule (1-10 kl.)	17 min
40 elever, 4 klasser	
Langeland skule (1-7 kl.)	7 min
379 elever, 23 klasser	
Stord ungdomsskule (8-10 kl.)	13 min
381 elever, 30 klasser	
Stord vgs avd. Saghaugen	10 min
900 elever	
Stord vgs avd. Vabakkjen	17 min
300 elever	

Ladepunkt for el-bil

AMFI Stord	8 min
Stord VGS	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Naboskapet

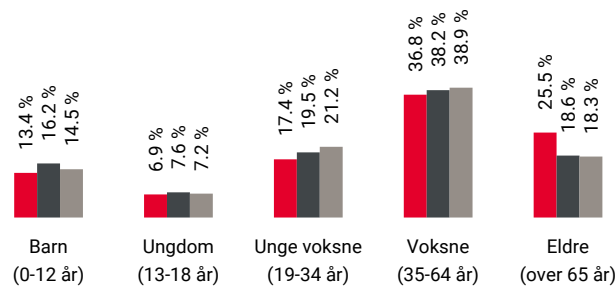
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skotaberg/Nydalen	1 085	597
Leirvik	13 969	7 697
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skogatufto barnehage (1-5 år)	7 min
63 barn	
Sæ barnehage (0-5 år)	17 min
123 barn	
Ås barnehage (0-5 år)	19 min
79 barn	

Dagligvare

Coop Extra Leirvik	6 min
Post i butikk	
0.5 km	
Rema 1000 Bjelland	10 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



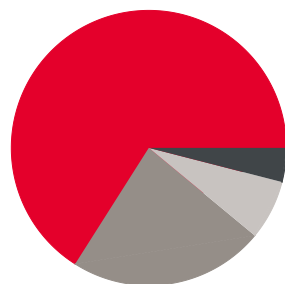
Vedlikehold hager

Godt velholdt 80/100

Sport

⚽ Vikahaugane idrettspark	10 min	🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...	0.8 km	
⚽ Leirvik skule	11 min	🚶
Ballspill	0.9 km	
🏹 Sport-Treff	9 min	🚶
🏹 MOVA Stord	9 min	🚗

Boligmasse



- 66% enebolig
- 4% rekkehus
- 23% blokk
- 7% annet

«Sentralt. Støynivå er likevel ikke særlig høyt.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Bytunet

6 min



Apotek 1 Stord

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



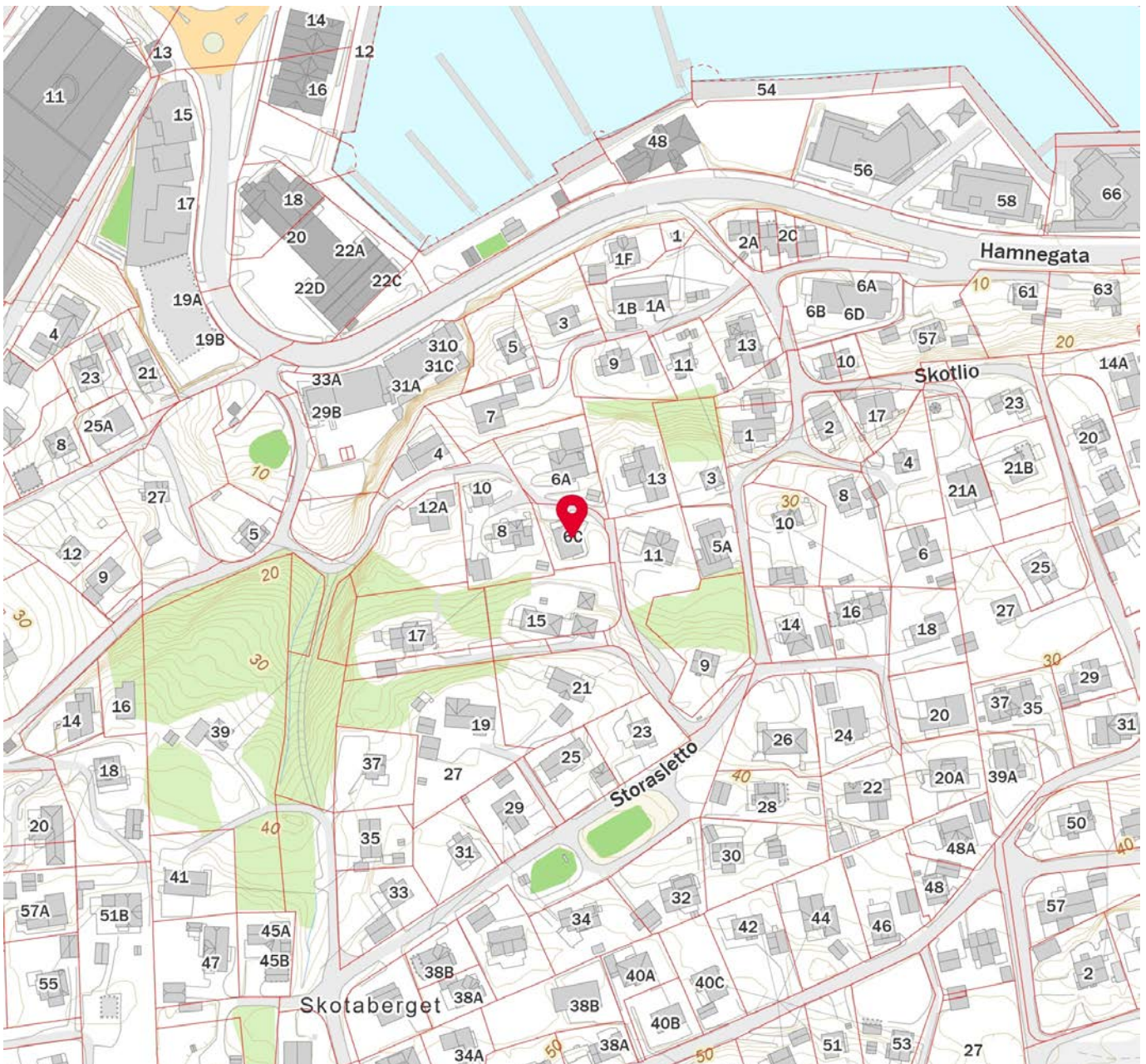
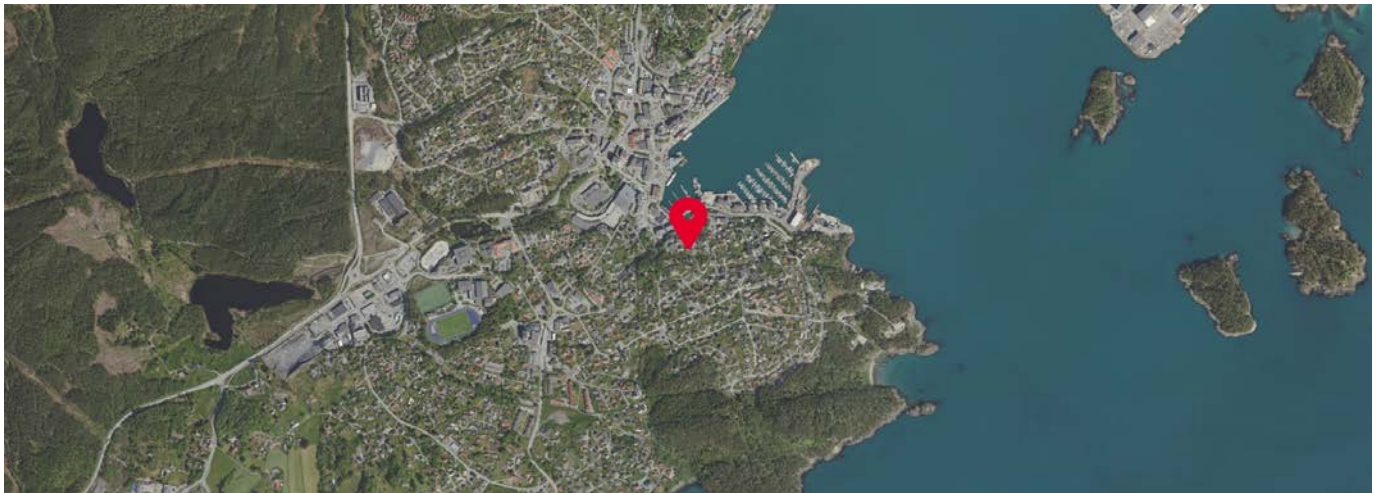
0%

44%

- Skotaberg/Nydalen
- Leirvik
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sjoarbakken 6C
5411 STORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland

Telefon: 407 68 475
E-post: sigbjorn.helland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre