



aktiv.

Løkjabrotet 39, 5412 STORD

**Flott enebolig i rekke med solrik
terrasse, hage og garasje!**



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 3 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 110 184,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 4 101 574,-
Felleskostn.: Kr 4 390,-
Selger: Kjartan Furnes Skulstad
Tove Glosvik Skulstad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Andel
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 177/216 kvm
Tomtstr.: 9541 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 401
Andelsnr.: 10
Oppdragsnr.: 1505260119

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Løkjabrotet 39! En innholdsrik og sentral familiebolig med garasje, hage og solrik terrasse, i barnevennlige omgivelser.

Verdt å nevne:

Sørvendt terrasse på 90 m² med ettermiddag- og kveldssol

Fin hage med lekehytte

4 soverom

To bad, toalett og separat vaskerom

1.etasje pusset opp i 2020 med bl.a. nytt JKE kjøkken, ny vedovn og nytt el.-anlegg

Romslig kjellerstue

Garasje

Mye oppbevaringsplass

Veldrevet borettslag med god økonomi

Kort vei til barnehage, skole og dagligvare

Ingen dokumentavgift



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	21
Egenerklæring	43
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 177 kvm

BRA - e: 39 kvm

BRA totalt: 216 kvm

TBA: 90 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 48 kvm Gang m/trapp - 4.4m2, bad - 9.5m2, vaskerom - 11.8m2, kjellerstue - 19.7m2

1. etasje

BRA-i: 76 kvm Entré - 9.6m2, toalettrom - 2.3m2, stue/kjøkken - 58.8m2

BRA-e: 39 kvm Bod - 2.7m2, garasje - 26.3m2, frittstående bod -10.1m2

2. etasje

BRA-i: 53 kvm Gang m/trapp - 10.8m2, bad - 4.1m2, soverom 5.9m2, soverom - 7.9m2, soverom- 9.6m2, soverom - 12.9m2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

90 kvm Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9541 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med terrasse på bakkeplan på store deler. Tomten er felles for borettslaget.

Beliggenhet

Løkjabrotet 39 ligger i et rolig og etablert boligområde med kort vei til både natur og

nødvendige fasiliteter. Her bor du skjermet fra trafikk, samtidig som du har kort vei til Heiane, med "alt" av butikker. Videre er det kun en kort kjøretur til Leirvik Sentrum og AMFI Stord, med et variert tilbud av butikker, kaféer, restauranter og servicetilbud.

Nærområdet byr på gode turmuligheter året rundt, enten du foretrekker turstier i skog og mark, kystnære opplevelser eller aktivitetstilbud i nærliggende idrettsanlegg. Barnehage, skole og dagligvarebutikker ligger innen komfortabel avstand, noe som gjør hverdagen praktisk og familievennlig.

Området har også gode kollektivforbindelser, og med bil når du E39 på få minutter, som gir rask forbindelse både nord- og sørover.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Langeland skule (1-7 kl.) 0.8 km

Stord ungdomsskule (8-10 kl.) 2.7 km

Stord vgs avd. Vabakkjen 2.7 km

Stord vgs avd. Saghaugen 3.1 km

Barnehager

Trodlahaugen barnehage (0-5 år) 0.3 km

Heieane barnehage (1-4 år) 0.6 km

Kåreviksmarka Fus barnehage (0-5 år) 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Stord (Post i butikk, PostNord) 1.2 km

Spar Heiane 1.6 km

Kiwi Heiane 1.9 km

Sport

Trodlahaugen ballplass (Ballspill) 0.1 km

Langelandsbana (Ballspill, fotball) 0.7 km

MOVA Stord 1.1 km

Fitnesspoint Stord 1.5 km

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er varierende alder på vinduer fra 2005-2025. Byttet ved behov.

Bygningen har malt ytterdør, boddør og kjellerdør, skyvebalkongdør i malt tre. Terrasse på bakkenivå, oppført i 2020. Oppmålt til ca. 90m².

Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder:

U.et: Gang m/trapp, bad, vaskerom, kjellerstue

1.et: Entré, toalettrom, stue/kjøkken

2.et: Gang m/trapp, bad, 4 soverom

Bilen parkeres i garasje, og har man gjester, er det også plass til ytterligere parkering ved boligen.

Inngangspartiet er overbygget, og her har man også tilkomst til en utvendig bod.

I gangen er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko i et stort garderobeskap med speilfronter. I gangen er det også et toalettrom – perfekt som gjestetoalett.

Boligen har en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir maksimal utnyttelse av arealet. Her er det godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater. Stuen kan enkelt deles inn i flere soner med sitte- og spisegruppe. På kalde kvelder varmer vedovnen i stuen godt. Denne er ny fra 2020. Fra stuen er det utgang til boligens terrasse og uteområde. Terrassen måler 90 m² og har en sørvendt beliggenhet, hvor man kan nyte solen lenge. Utenfor ligger en usjenert og velstelt hage hvor både små og store kan trives.

Flott kjøkken fra 2020 fra kjøkkenleverandøren JKE. Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass, med innredning med glatte fronter og benkeplate i stein. Av integrerte hvitevarer finner man kjøleskap, oppvaskmaskin, to stekeovner, platetopp og komfyrvakt.

Boligen har fire soverom, hvorav alle ligger i øverste etasje. Rommene er romslige og kan innredes med seng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. Det ene soverommet er i dag benyttet som garderobe. Praktisk garderobeskap på dette

rommet medfølger handelen.

Badet i 2. etasje inneholder innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er varmekabler i gulvet.

I underetasjen har man en romslig kjellerstue som kan benyttes som TV-stue. Badet i denne etasjen er fra 2013 og inneholder baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, badekar og dusjvegger. Det er varmekabler i gulvet.

Boligen har også et praktisk og separat vaskerom. Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Her er det god plass til bretteing av tøy på benkeplate.

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:

Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tekniske installasjoner > Vannledninger 1 og 2 etasje: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > 2.Etasje > Bad - 4.1m² > Overflater vegger og himling: Overflatene har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

Våtrom > 2.Etasje > Bad - 4.1m² > Overflater Gulv: Overflatene har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

Våtrom > 2.Etasje > Bad - 4.1m² > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom - 2.3m² > Overflater og konstruksjon: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Kjeller > Bad - 9.5m² > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Kjeller > Bad - 9.5m² > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom - 11.8m² > Overflater Gulv: Gulvbelegget har passert forventet levetid og tiltak må påregnes..

Våtrom > Kjeller > Vaskerom - 11.8m² > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ingen forhold er gitt TG3.

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.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0000436970

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. 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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Det gjøres oppmerksom på at kartet i vedlagt "Nabolagsprofil" i salgsoppgave og på Finn-annonse viser naboeiendommen.

Energi

Oppvarming

Vedovn i kjeller og i 1.etasje. Varmepumpe i trapp. Varmekabler på gulv på bad.

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

C

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.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

110 184 (Andel av fellesgjeld)

4 100 184 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

18 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 101 574 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 118 474 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 121 274 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi primærbolig

Kr 809 930 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 239 718 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er

oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig 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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles bygningsforsikring, vedlikehold, renter/avdrag fellesgjeld og borettslagets øvrige driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 390

Andel Fellesgjeld

Kr 110 184

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

10.03.2026

Kommentar fellesgjeld

Borettslagets totale fellesgjeld pr 10.03.2026 er kr 1 762 959,-.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Eldøy Burettslag

Organisasjonsnummer

941893813

Andelsnummer

10

Om borettslaget

Eldøy Burettslag består av eneboliger i rekke, 16 andeler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 95217588163, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 114

Saldo per 10.03.2026: 1 762 959

Andel av saldo: 110 185

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2054)

Sikringsordning fellesgjeld

Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Vestbo Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

Regnskap/budsjett

Årsresultatet for 2024 endte på et underskudd på kr 1 514 631,- grunnet utført vedlikehold.

På generalforsamling i 2024 ble det enstemmig vedtatt å utvide lånet i Handelsbanken til maksimum ramme på kr 1 800 000, for bla. utskiftning av terrassedører, garasjeporter og vinduer.

I 2024 ble det skiftet terrassedører, garasjeporter og vindu på WC i hovedetasje. I 2023 ble husene malt, og en del av trekledningen ble skiftet i den forbindelse.

Borettslaget har god økonomi, og hadde en oppspart egenkapital på kr 6 725 795 i utgangen av 2024.

For noen år siden betalte laget ut resterende lån i Handelsbanken, og satte i den forbindelse ned de månedlige felleskostnadene. Per i dag er det ikke planlagt noen økning i felleskostnadene. Eventuell fremtidig økning vil være i tråd med generell prisvekst.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 401 i Stord kommune. Andelsnr. 10 i Eldøy Borettslag med orgnr. 941893813

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets grunnboksblad er det tinglyst borettslagets fellesgjeld og heftelser/servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for 16 husvære i Eldøy Borettslag, datert 05.07.1988, med følgende vilkår:

1. Område på situasjonsplan, avsett til felles parkering, må fysisk skillast frå noverande kommunal parkeringsplass og veg. Jfr. synf. Felles opparbeidd parkeringsplass for kommunale husvære skal ikkje nyttast av borettslaget.
2. Ein vil peika på terrengtilhøva rundt nokre av husværa. Det skal vera fall frå bygningane. Overflatevatn må ikkje få høve til å renna inn mot husværa med dertil tiltetting av drensssystemet.
Ved synfaring vart det peika på fuktighet i mur i kjellarhøgda. Ein var usamde om dette var byggfukt eller lekkasje i mur. Kjellarhøgda i husvære med fukt må luftast godt ut og fuktighet må pånytt kontrollerast. Dersom fuktighet kjem inn i husværa må skade/feilkonstruksjon utbetrast. Utvendig må overflatevatn drenerast til off. drensssystem.
3. Det må monterast opp godkjent røykevarslar i 2. høgda.
4. Skadd lyktestolpe må skiftast ut med ny.
5. Veggrøfter lanqs kommunale vegar (Løkjabrotet) må setjast i stand.
6. Det må monterast handlister i utvendige kjellartrapper.
7. Fyllingskant mot Løkjabrotet må sikrast med gjerde.
8. Plan for utvendige vass- og avslauksleidningar må sendast Stord kommune.

Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Badet i underetasjen har opprinnelig vært godkjent som bod. Bruksendring fra bod til våtrom er søknadspliktig. Det er ikke søkt om

bruksendring for etablering av bad.

Terrassen er utvidet etter byggeår. Utvidelse er ikke søkt om.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.07.1988.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra offentlig vei til borettslagets private vei. Offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til småhusbebyggelse iht. reguleringsplan på grunnen.

PlanID: R035000

Plannavn: Trodlaugan, Eldøy - Kårevik

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 17.04.1986

Formål: Felles lekeplass, konsentrert småhusbebyggelse, felles parkeringsplass, gangvei, kjørevei

Kommuneplan:

PlanID: 20090008

Plannavn: Kommuneplan for Stord kommune 2010-2021

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrelde: 15.12.2011

Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Betalingsutsettelse

15 000 Grunnpakke

22 900 Markedspakke

9 000 Oppgjørshonorar

10 000 Tilrettelegging (Opprinnelig kr. 20 000)

3 500 Visninger/overtakelse per stk.

2 850 Opplysninger forretningsfører
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Det er gitt salgsgaranti på oppdraget. Intet salg - ingen regning.

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

19.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Løkjabrotet 39 , 5412 STORD

 STORD kommune

 gnr. 44, bnr. 401

 Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 06.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 21285-1193

Referansenummer: SZ1941

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



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

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



ØNITO

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen
Takrenner og nedløp i plast.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er varierende alder på vinduer fra 2005-2025. Byttet ved behov.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen
Bygningen har malt ytterdør, boddør og kjellerdør, skyvebalkongdør i malt tre.
Terrasse på bakkenivå, oppført i 2020. Oppmålt til ca. 90m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Gulv mot grunn i betong, etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulvene er kontrollert for høydeavvik med laser.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Vedovn i kjeller fra 2005, i stue fra 2020.
Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur.
Det er søkt i overflater uten avvik i målninger. Destruktiv undersøkelse med hulltaking er derfor ikke foretatt.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Ingen tegn på fukt, normale verdi ved måling av luftfuktighet.
Boligen har malt tretrapp.
Trappefornyet med nytt rekkverk og parkett i trinn i 2007.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 4.1m2
Badet er oppusset i 2003.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 9cm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i vegg ble målt til 46.6%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ

luftfuktighet på 46.6% ved en temperatur på 20.6 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Bad - 9.5m2

Bad fra 2013

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.5cm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vaskerom. RH i vegg ble målt til 47.8%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 47.8% ved en temperatur på 18,2 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Vaskerom - 11.8m2

Vaskerom med ukjent alder på belegg.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er kontrollert med laser.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.5cm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Det er søkt i overflater uten avvik. Hulltaking er ikke foretatt på vaskerom. Tilliggende konstruksjon er grunnmur og bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

JKE kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein, underlimt vask. Fliser på vegg over benkeplate. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, 2 stekeovn, platetopp og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på gulv, malte vegger og tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger til bad i kjeller er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmepumpe i trapp.
Innvendig del fra ca 2012, utvendig del fra 2025.
VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av

Beskrivelse av eiendommen

autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til

installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske

anlegg og elektrisk kontroll.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Dreneringen er fra 1990.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Kontrollert visuelt der grunnmur er synlig innvendig og utvendig.

Opparbeidet tomt med terrasse på bakkeplan på store deler.

Det er uvisst for takstmann hvordan terreng forhold er under terrassen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via

private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

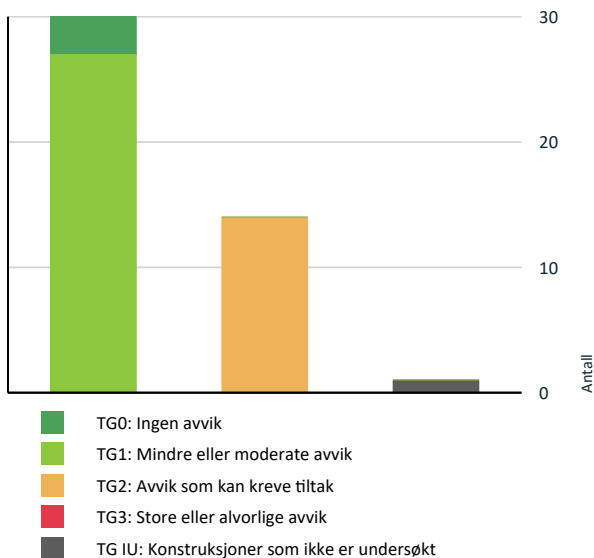
Tomannsbolig

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

Bad i kjeller er vist som bod på tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad - 4.1m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad - 4.1m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad - 4.1m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom - 2.3m2 > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad - 9.5m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad - 9.5m2 > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom - 11.8m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom - 11.8m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Kjeller > Vaskerom - 11.8m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking [Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger 1 og 2 etasje [Gå til side](#)



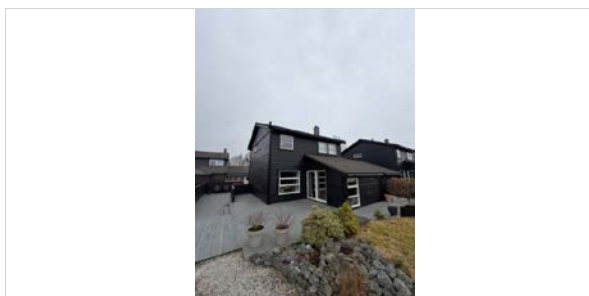
Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Kilde: selger

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade, vinduer og dører vedlikeholdes av borettslaget.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.



! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er varierende alder på vinduer fra 2005-2025. Byttet ved behov.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen



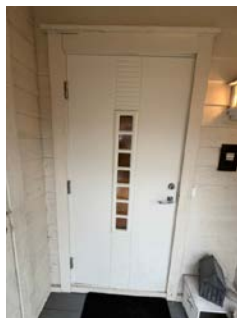
Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt ytterdør, boddør og kjellerdør, skyvebalkongdør i malt tre.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på bakkenivå, oppført i 2020. Oppmålt til ca. 90m2.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn i betong, etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvene er kontrollert for høydeavvik med laser.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn. Vedovn i kjeller fra 2005, i stue fra 2020.

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur.
Det er søkt i overflater uten avvik i målinger. Destruktiv undersøkelse med hulltaking er derfor ikke foretatt.



TG 1 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Ingen tegn på fukt, normale verdi ved måling av luftfuktighet.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.
Trappefornyet med nytt rekkverk og parkett i trinn i 2007.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



Tilstandsrapport



VÅTROM

2.ETASJE > BAD - 4.1M2

Generell

Beskrivelse

Badet er oppusset i 2003.

Årstall: 2003 Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD - 4.1M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påberegnes grunnet alder på våtromstapet.

2.ETASJE > BAD - 4.1M2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 9cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påberegnes grunnet alder på gulvbelegg.

2.ETASJE > BAD - 4.1M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en belegg varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre belegg kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.



2.ETASJE > BAD - 4.1M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

2.ETASJE > BAD - 4.1M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2.ETASJE > BAD - 4.1M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i veggen ble målt til 46.6%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 46.6% ved en temperatur på 20.6 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



KJELLER > BAD - 9.5M2

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2013

Årstall: 2013

Kilde: Eier



KJELLER > BAD - 9.5M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

KJELLER > BAD - 9.5M2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.5cm.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

KJELLER > BAD - 9.5M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



KJELLER > BAD - 9.5M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD - 9.5M2

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

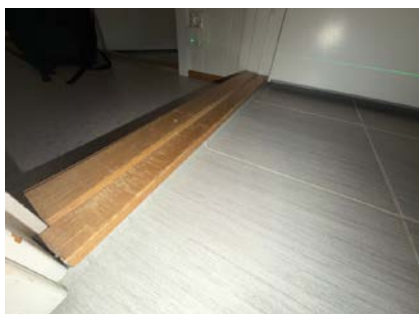
Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



KJELLER > BAD - 9.5M2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vaskerom. RH i veggen ble målt til 47.8%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 47.8% ved en temperatur på 18,2 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



KJELLER > VASKEROM - 11.8M2

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med ukjent alder på belegg.



KJELLER > VASKEROM - 11.8M2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

KJELLER > VASKEROM - 11.8M2

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.5cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbelegget har passert forventet levetid og tiltak må påregnes..

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påberegnes grunnet alder på gulvbelegg.

KJELLER > VASKEROM - 11.8M2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en belegg varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre belegg kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.



KJELLER > VASKEROM - 11.8M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM - 11.8M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > VASKEROM - 11.8M2

TG IIJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er søkt i overflater uten avvik. Hulltaking er ikke foretatt på vaskerom. Tilliggende konstruksjon er grunnmur og bad.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 58.8M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

JKE kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein, underlimt vask. Fliser på vegg over benkeplate. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, 2 stekeovn, platetopp og komfyrvakt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 58.8M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM - 2.3M2

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminat på gulv, malte vegger og tak.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

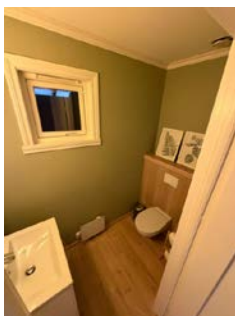
Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger til bad i kjeller er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



TG 2 Vannledninger 1 og 2 etasje

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe i trapp.

Innvendig del fra ca 2012, utvendig del fra 2025.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Sikringsskapet er renoveret med nye automatsikringer i 2020, delvis ny instalasjon i 1 etasje i 2020.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne

kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1990.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Kontrollert visuelt der grunnmur er synlig innvendig og utvendig.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Opparbeidet tomt med terrasse på bakkeplan på store deler.
Det er uvisst for taksmann hvordan terreng forhold er under terrassen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er uvisst om det er gjennomfør radonmåling.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

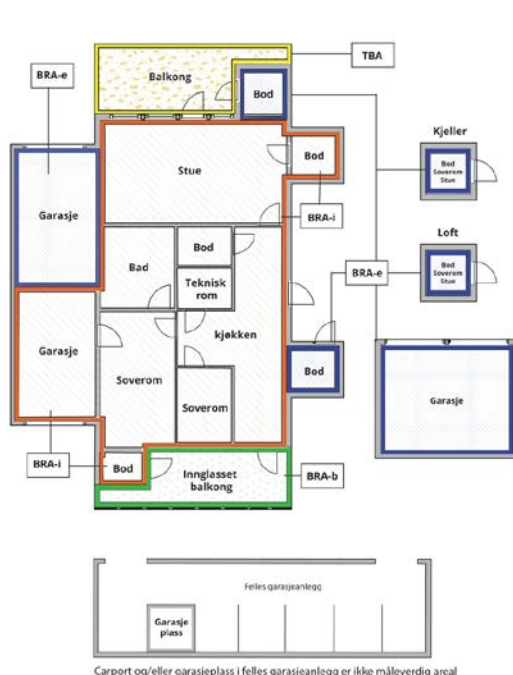
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	53			53	
1.Etasje	76	39		115	
Kjeller	48			48	
SUM	177	39			
SUM BRA	216				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang m/trapp - 10.8m ² , bad - 4.1m ² , soverom 5.9m ² , soverom - 7.9m ² , soverom - 9.6m ² , soverom - 12.9m ²		
1.Etasje	Entré - 9.6m ² , toalettrom - 2.3m ² , stue/kjøkken - 58.8m ²	Bod - 2.7m ² , garasje - 26.3m ² , frittstående bod - 10.1m ²	
Kjeller	Gang m/trapp - 4.4m ² , bad - 9.5m ² , vaskerom - 11.8m ² , kjellerstue - 19.7m ²		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bad i kjeller er vist som bod på tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Kjartan Furnes Skulstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4614 STORD	44	401		0	9541.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Løkjabrotet 39

Hjemmelshaver

Eldøy Burettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
941893813		Vestbo Bbl	Skulstad Kjartan Furnes, Skulstad Tove Glosvik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

10

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Løkjabrotet 39 ligger i et etablert boligområde på Stord, i et felt med hovedsakelig enebolig og småhusbebyggelse. Området fremstår som rolig og oversiktlig, med interne boligveier og lite gjennomgangstrafikk.

Det er kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk i nærområdet, samt til servicetilbud i Leirvik sentrum. Heiane handelsområde med større butikktilbud ligger også innen kort kjøreavstand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	14.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



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

Tove Glosvik Skulstad

Kjartan Furnes Skulstad

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2002
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Løkjabrotet 39

5412 STORD

4614-44/401/0/0



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?:** 2013

Firmanavn: Apply TB

Beskrivelse av arbeidet: Etablering av nytt bad

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

♦ **Ja**

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

Etablering av nytt bad ut fra gjeldende krav

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Stord Bygg service, Valvatne bygg og Handverkaren

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av vinduer, terrasse dør, gate og kjeller dør, garasjeport og utvendig kledning ved behov, i perioden 2005 til 2025 er alle vinduer og utvendige dører skiftet ut

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av terrasser på bakke nivå rundt bolig Frittstående mindre lekehytte og frittstående bod

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe 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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Murmester Tyse i regi av Valvatne Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Nytt ildsted i stue

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?: 2020

Firmanavn: Helgevold Elektro i regi av Valvatne Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Skifte til automat sikringer, samt nytt el anlegg i deler av bolig i forbindelse med oppgradering av hoved etg

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Apply TB

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i kjeller

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

Deler av hoved etasje åpnet opp til "åpen løsning" kjøkken og stue 2020, utført av Valvatne Bygg, ikke søknadspliktig ut fra min forståelse

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

Nytt bad i kjeller, utført av Apply TB i 2013, ikke søknadspliktig ut fra min fortsåelse

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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.

Vedtekter for Eldøy burettslag

Org. nr 941 893 813, knytt til Vestlandske Boligbyggelag, vedtekne på konstituerande generalforsamling den 14.04.2004, sist endra den 07.05.2014.

1. Innleiing

1-1 Formål

Eldøy burettslag er eit samvirkeføretak som har til føremål å gje luteigarane bruksrett til eigen bustad i laget sin eigedom (burett) og å driva verksemd som står i samband med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningstilhøve

- (1) Burettslaget ligg i og har forretningskontor i Stord kommune
- (2) Burettslaget er knytt til Vestlandske Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Luter og luteigarar

2-1 Luter og luteigarar

- (1) Lutene skal vera på kr. 100.-
- (2) Berre luteigarar i bustadbyggelaget og berre fysiske personar (enkeltpersonar) kan vera luteigarar i burettslaget. Ingen fysiske personar kan eige meir enn ein lut.
- (3) Uansett kan staten, ein fylkeskommune eller ein kommune til saman eige inntil ti prosent av lutene i burettslaget i samsvar med burettslagslova §4-2 (1). Det same gjeld selskap som har til føremål å skaffe bustader og som blir leia og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stifting eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bustader til vanskelegstilte.
- (4) Luteigarane skal få utlevert eit eksemplar av burettslaget sine vedtekter.

2-2 Sameige i lut

- (1) Berre personar som bur eller skal bu i bustaden kan bli sameigarar i lut.
- (2) Dersom fleire eig ein lut saman, skal det reknast som bruksoverføring dersom ein eller fleire av sameigarane ikkje bur i bustaden, jf vedtektene punkt 4-2.

2-3 Overføring av lut og godkjenning av ny luteigar

- (1) Ein luteigar har rett til å overdra sin lut, men kjøparen må godkjennast av burettslaget for at kjøpet skal bli gyldig overfor burettslaget.
Burettslaget kan nekte godkjenning når det er sakleg grunn til det og skal nekte godkjenning dersom kjøpet vil vere i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (2) Nektar burettslaget å godkjenne kjøparen som luteigar, må melding om dette komme fram til kjøparen seinast 20 dagar etter at søknaden om godkjenning kom fram til burettslaget. I motsett fall skal godkjenning reknast som gitt.
- (3) Kjøparen har ikkje rett til å bruke bustaden før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at kjøparen har rett til å kjøpe luten.
- (4) Den førre luteigaren er solidarisk ansvarleg med ein eller fleire nye kjøparar for betaling av felleskostnader til ny luteigar er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at ein ny luteigar har rett til å kjøpe luten.

3. Forkjopsrett

3-1 Hovudregel for forkjopsrett

- (1) Dersom ein lut skifter eigar, har luteigarane i burettslaget og deretter dei andre luteigarane i bustadbyggelaget forkjopsrett.
- (2) Forkjopsretten kan ikkje gjerast gjeldande når luten vert overdregen til ektefelle, til luteigaren eller ektefellen sin slektning i rett opp- eller nedstigande linje, til fosterbarn som faktisk står i same stilling som livsarving, til søsken eller nokon annan som i dei to siste åra har høyrd til same husstand som den tidlegare eigaren. Forkjopsretten kan heller ikkje gjerast gjeldande når luten vert overført på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når eit medlem av husstanden overtek luten etter reglane i husstandsfellesskapslova § 3.
- (3) Styret i burettslaget skal syte for at dei som er nemnt i første ledd får høve til å gjera forkjopsretten gjeldande og på deira vegne gjera retten gjeldande innan fristen nemnt i vedtektene punkt 3-2

3-2 Fristar for å gjere forkjopsretten gjeldande

Fristen for å gjera forkjopsretten gjeldande er 20 dagar frå burettslaget mottok melding om at luten har skifta eigar, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem kvardagar dersom burettslaget har motteke skriftleg førehandsvarsel om at luten kan skifte eigar, og varselet har kome fram til laget minst femten dagar, men ikkje meir enn tre månader, før meldinga om at luten har skifta eigar.

3-3 Nærare om forkjopsretten

- (1) Ansiennitet i burettslaget reknast frå dato for overtaking av luten. Står fleire luteigarar i burettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i bustadbyggelaget framfor.
- (2) Dersom ingen luteigarar i burettslaget melder seg peiker bustadbyggelaget ut kva for luteigar i bustadbyggelaget som skal få overta luten.
- (3) Luteigar som vil overta ny lut, må overdra sin lut i laget til ein ny luteigar. Dette gjeld sjølv om luten er eigd av fleire.
- (4) Forkjopsretten skal kunngjerast i ei avis som er vanleg lest på plassen, på bustadbyggelaget sine nettsider eller på annan eigna måte.

4. Burett, bruksrett og bruksoverføring

4-1 Burett og bruksrett

- (1) Kvar lut gjer einerett til å bruke ein bustad i burettslaget og rett til å nytte fellesareal til det det er berekna eller vanleg brukt til, og til anna som er i samsvar med tida og tilhøva.
- (2) Luteigaren skal ikkje bruke bustaden til anna enn bustadformål utan samtykke frå styret.
- (3) Luteigaren skal handsame bustaden med tilbørleg aktsemd. Bruken av bustaden og uteområdet skal ikkje på ein urimeleg eller unødvendig måte vere til skade eller ulempe for andre luteigarar.
- (4) Ein luteigar kan med godkjenning frå styret gjennomføre tiltak på eigedomen som er naudsynte på grunn av funksjonshemming hos ein brukar av bustaden. Godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn.
- (5) Styret kan fastsetje vanlege ordensreglar for eigedommen. Sjølv om det er vedteke forbod mot dyrehald, kan styret gi samtykke i at brukaren av bustaden held dyr dersom det er gode grunnar som talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen.

4-2 Bruksoverføring

- (1) Luteigaren kan ikkje utan samtykke frå styret overlate bruken av bustaden til andre.
- (2) Med godkjenning frå styret kan luteigarane overlate bruken av heile bustaden dersom
 - luteigaren sjølv eller luteigaren sin ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av luteigaren eller ektefellen, har budd i bustaden i minst eit av dei to siste åra. Luteigaren kan i slike høver overlate bruken av heile bustaden for opp til tre år
 - luteigaren er ein juridisk person
 - luteigaren skal vere mellombels borte som følgje av arbeid, utdanning, militærteneste, sjukdom eller andre særskilde grunnar
 - eit medlem av brukarhusstanden er luteigaren sin ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av luteigaren eller ektefellen
 - det gjeld bruksrett til nokon som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan berre nektast dersom brukaren sitt forhold gir sakleg grunn for det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt luteigar. Har laget ikkje sendt svar på skriftleg søknad om godkjenning av brukar innan ein månad etter at søknaden har kome fram til laget, skal brukaren reknast som godkjend.

- (3) Luteigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av deler av den til andre utan godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikkje luteigaren sine plikter overfor burettslaget.

5. Vedlikehald

5-1 Luteigaren si vedlikehaldsplikt

- (1) Kvar enkelt luteigar skal halda bustaden, og andre rom og anna areal som høyrer bustaden til, i forsvarleg stand og vedlikehalde slikt som vindauge, røyr, sikringsskap frå og med første hovudsikring/inntakssikring, leidningar med utstyr som høyrer til, varmekablar, inventar, utstyr inklusiv vannklosett, varmtvassstank og vaskar, apparat og innvendige flater. Våtrom må brukast og haldast vedlike slik at ein unngår lekkasjar.

- (2) Vedlikeholdet omfattar òg nødvendige reparasjonar og utskifting av slikt som røyr, sikringsskap frå og med første hovudsikring/inntakssikring, leidningar med utstyr som høyrer til, varmekablar, inventar, utstyr inklusiv slikt som vannklosett, varmtvassstank og vaskar, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv-, og takplater, delevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.
- (3) Luteigaren har òg ansvar for oppstaking og reinsing av innvendig kloakkleidning både til og frå eigen vannlås/sluk og fram til burettslaget sin felles-/hovedleidning. Luteigar skal og reinse eventuelle sluk på verandaer, balkongar og liknande.
- (4) Luteigaren skal halda bustaden fri for insekt og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikta omfattar òg utbetring av tilfeldig skade, så som skade påført ved innbrot og uver.
- (6) Dersom luteigaren oppdagar skade i bustaden som burettslaget er ansvarleg for å utbetre, plikter luteigaren straks å melde frå til burettslaget.
- (7) Burettslaget og andre luteigarar kan krevja erstatning for tap som følgjer av at luteigaren ikkje oppfyller pliktene sine, jf burettslagslova §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Burettslaget si vedlikeholdsplikt

- (1) Burettslaget skal halda bygningar og eigedom i forsvarleg stand der plikta ikkje ligg på luteigarane. Skade på bustad eller inventar som tilhøyrer laget, skal laget utbetra dersom skalden følgjer av misleghald frå ein annan luteigar.
- (2) Felles røyr, leidningar, kanalar og andre felles installasjonar som går gjennom bustaden, skal burettslaget halda ved like. Burettslaget har rett til å føra nye slike installasjonar gjennom bustaden dersom det ikkje er til vesentleg ulempe for luteigaren.
- (3) Burettslaget si vedlikeholdsplikt gjeld og utskifting av vindaugo, som nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller nødvendig utskifting av tak, bjelkelag, berande vegg konstruksjonar, sluk, samt røyr eller leidningar som er bygd inn i berande konstruksjonar med unntak av varmekablar.
- (4) Luteigaren skal gi tilgang til bustaden slik at burettslaget kan utføra vedlikeholdsplikta si, så som ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomførast slik at det ikkje er til unødig ulempe for luteigaren eller annan brukar av bustaden.
- (5) Luteigaren kan kreve erstatning for tap som følgje av at burettslaget ikkje oppfyller pliktene sine, jf § 5-18

6. Pålegg om sal og fråviking

6-1 Misleghald

Luteigar sine brot på forpliktingane overfor burettslaget utgjer misleghald. Som misleghald reknast mellom anna manglande betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovleg bruk eller overlating av bruk og brot på husordensreglar.

6-2 Pålegg om sal

Dersom ein luteigar trass åtvaring vesentleg mislegheld pliktene sine, kan burettslaget påleggje vedkomande å selje luten, jf burettslagslova § 5-22 første ledd. Åtvaring skal gjevast skriftleg og opplyse om at vesentleg misleghald gir laget rett til å krevje luten seld.

6-3 Fråviking

Medfører luteigaren eller brukaren sin oppførsel fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedomen, eller er brukaren sin oppførsel til alvorleg plage eller sjenanse for eigedomen sine andre luteigarar eller brukarar, kan styret krevje fråviking frå bustaden etter tvangsfullbyrdingslova kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikring

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnader betalast kvar månad. Burettslaget kan endre felleskostnadene med ein månads skriftleg varsel.
- (2) For felleskostnader som ikkje vert betalte ved forfall, svarer luteigaren den til ein kvar tid gjeldande forseinkingsrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Burettslaget si pantesikring

- (1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav frå laget sitt forhold har laget panterett i luten føre alle andre heftingar. Pantekravet er avgrensa til ein sum som svarer til to gonger folketrygda sitt grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning vert vedteke gjennomført.

8. Styret

8-1 Styret

- (1) Burettslaget skal ha eit styre som skal bestå av ein styreleiar og minst 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
- (2) Funksjonstida for styreleiar og dei andre medlemmene er to år. Varamedlemmer vert valde for eit år. Styremedlem og varamedlem kan attveljast
- (3) Styret skal veljast av generalforsamlinga. Generalforsamlinga vel styreleiar ved særskilt val. Styret vel nestleiar mellom sine medlemmer.

8-2 Styret sine oppgåver

- (1) Styret skal leie verksemda i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlinga sine vedtak. Styret kan ta alle avgjersler som ikkje i loven eller vedtektene er lagt til andre organ.
- (2) Styreleiar skal syte for at styret held møte så ofte som det trengst. Eit styremedlem eller forretningsføraren kan krevje at styret vert kalla saman.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal skrivast under av dei frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styret sine vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når meir enn halvparten av alle styremedlemmene er til stades. Vedtak kan treffast med meir enn halvparten av dei avgjevne stemmene. Står stemmene likt, gjer møteleiaren si stemme utslaget. Dei som stemmer for eit vedtak som inneber ei endring, må likevel vera minst ein tredel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, fatte vedtak om
 - ombygging, påbygging eller andre endringar av bygningane eller tomte som etter forholda i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald
 - å auke talet på luter, jf burettslagslova § 3-2 andre ledd
 - sal eller kjøp av fast eigedom
 - å ta opp lån som skal sikrast med pant med prioritet føre innskota
 - andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning
 - andre tiltak som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget ut mot omverda.

9. Generalforsamlinga

9-1 Myndigheit

Den øvste myndigheit i burettslaget vert utøvd av generalforsamlinga.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal haldast kvart år innan utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling vert halden når styret finn det naudsynt, eller når revisor eller minst to luteigarar som til saman har minst ein tidel av stemmene, krev det og samtidig oppgjev kva saker dei ønskjer handsama.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle luteigarane om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ein ønskjer handsama.
- (2) Generalforsamlinga skal kallast inn skriftleg av styret med eit varsel som skal vere på minst åtte og høgst tjue dagar. Ekstraordinær generalforsamling kan om naudsynt kallast inn med kortare varsel som likevel skal vere på minst tre dagar. I begge høve skal det gjevast skriftleg melding til bustadbyggelaget.
- (3) I innkallinga skal dei sakene som skal handsamast vere bestemt nemnd. Skal eit forslag som etter burettslagslova eller vedtektene må verta vedtekne med minst to tredjedels fleirtal kunne handsamast, må hovudinnhaldet vere nemnd i innkallinga. Saker som ein luteigar ønskjer handsama på ordinær generalforsamling skal nemnast i innkallinga når styret har motteke krav om det etter punkt 9-3 (1) i vedtektene.

9-4 Saker som skal handsamast på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsmelding frå styret
- Godkjenning av årsrekneskap
- Val av styremedlemer og varamedlemer
- Eventuelt val av revisor
- Fastsetjing av godtgjersle for styret
- Andre saker som er nemnde i innkallinga

9-5 Møteleiing og protokoll

Generalforsamlinga skal leiast av styreleiaren med mindre generalforsamlinga vel ein annan møteleiar. Møteleiaren skal syte for at det vert ført protokoll frå generalforsamlinga.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Kvar luteigar har ei stemme på generalforsamlinga. Kvar luteigar kan møte ved fullmektig på generalforsamlinga, men ingen kan vere fullmektig for meir enn ein luteigar. For ein lut med fleire eigarar kan det bare gjevast ei stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlinga

- (1) Forutan saker som nemnd i punkt 9-4 i vedtektene kan ikkje generalforsamlinga fatte vedtak i andre saker enn dei som er klårt nemnde i innkallinga.
- (2) Med dei unntak som følgjer av burettslagslova eller desse vedtektene vert alle avgjersler vedtekne av generalforsamlinga med meir enn halvparten av dei avgjevne stemmene. Ved val kan generalforsamlinga på førehand fastsette at den som får flest stemmer skal reknast som vald.
- (3) Stemmeliikskap skal avgjerast ved loddrekning.

10. Inhabilitet, teieplikt og mindretalsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Eit styremedlem må ikkje delta i styrehandsaming eller avgjersle av noko spørsmål der medlemmen sjølv eller nærstående har ei personleg eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan sjølv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i ei avstemming på generalforsamlinga om avtale med seg sjølv eller nærstående eller om ansvar for seg sjølv eller nærstående i forhold til laget. Det same gjeld avstemming om pålegg om sal eller krav om fråviking etter burettslagslova §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Teieplikt

Tillitsvalde, forretningsførar og tilsette i eit burettslag har plikt til å teie overfor uvedkomande om det dei i samband med verksemda i laget får vite om nokon sine personlege forhold. Dette gjeld ikkje dersom inga rettmessig interesse tilseier at ein må teia.

10-3 Mindretalsvern

Generalforsamlinga, styret eller forretningsførar kan ikkje treffe vedtak som er eigna til å gi visse luteigarar eller andre ei urimeleg føremon til skade for andre luteigarar eller laget.

11. Vedtektsendringar og forholdet til burettsløvene

11-1 Vedtektsendringar

- (1) Endringar i burettslaget sine vedtekter kan berre gjerast av generalforsamlinga med minst to tredjedelar av dei avgjevne stemmene.
- (2) Følgjande endringar av vedtektene kan ikkje skje utan samtykke frå bustadbyggelaget, jf burettslagslova § 7-12:
 - vilkår for å vere luteigar i burettslaget
 - avgjersle om forkjøpsrett til lut i burettslaget
 - denne regelen om godkjenning av vedtektsendringar

11-2 Forholdet til burettsløvene

For så vidt ikkje anna følgjer av vedtektene gjeld reglane i lov om burettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om bustadbyggjelag av same dato.

ORDENSREGLAR FOR FELLESAREAL

ELDØY BURETTSLAG

1. Det er ikkje lov å kaste hageavfall eller anna avfall på fellesområdet.
2. Lagring av utstyr, f.eks båtar, avskilta bilar osv. må avtalast med styret i burettslaget før lagring.

Styret

Innkalling til
Generalforsamling
Eldøy Burettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Eldøy Burettslag

Andelseierne i Eldøy Burettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling mandag 05.05.2025. kl. 16:00. Møtet vil bli holdt i Vestbo Møterom.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

3 Fastsetting av godtgjørelse til styret

4 Valg

- 4.1 Valg av styreleder
- 4.2 Valg av styremedlemmer
- 4.3 Valg av varamedlemmer
- 4.4 Styrets sammensetning etter valget
- 4.5 Valg av valgkomité

5 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

22.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

4. Valg

4.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Styreleder er ikke på valg i 2025

4.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Styremedlem Torill Haslum er på valg i 2025

4.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

4.5 Valg av valgkomité

5. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Eldøy
Burettslag mandag 05.05.2025

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		752 640	752 640	752 640	752 640
Andre inntekter	7	0	2 899	0	0
SUM INNETEKTER		752 640	755 539	752 640	752 640
KOSTNADER:					
Styrehonorar	8	2 500	2 500	2 500	2 500
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	352	705	353	353
Forretningsfjrsel		71 112	67 788	71 109	75 376
Kontingent BBL		4 800	4 800	4 800	4 800
Andre honorarer		11 004	0	2 000	8 000
Revisjon		8 500	8 000	8 500	9 000
Forsikringspremier		75 887	75 257	79 200	95 000
Kommunale avgifter		453 826	430 905	450 000	500 000
Andre driftskostnader	9	2 436	2 021	4 250	4 050
Vedlikehold	10	1 636 854	330 089	179 000	68 500
SUM KOSTNADER		2 267 271	922 065	801 712	767 579
DRIFTSRESULTAT		-1 514 631	-166 526	-49 072	-14 939
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		8 399	6 492	3 800	1 000
Finanskostnader		53 314	9 578	4 228	99 092
NETTO FINANSPOSTER		-44 915	-3 086	-428	-98 092
DRIFTS- OG FINANSRESULTAT	1, 4	-1 559 546	-169 612	-49 500	-113 031
Overføringer og disponeringer		-1 559 546	-169 612	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EIENDELER</u>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Tomter	2, 3	1 451 672	1 451 672
Eiendom	2, 3	13 346 293	13 346 293
Sum anleggsmidler		14 797 965	14 797 965
<u>OMLØPSMIDLER</u>			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		1 312	1 087
Vestbo i mellomregning		232 563	351 434
Andre fordringer		93 401	439
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		327 276	352 960
SUM EIENDELER		15 125 241	15 150 925

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	6 724 195	8 283 740
Sum opptjent egenkapital		6 724 195	8 283 740
Sum egenkapital	4	6 725 795	8 285 340
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev p n	5, 6	1 788 098	110 003
Borettsinnskudd	6	6 480 000	6 480 000
Sum langsiktig gjeld:		8 268 098	6 590 003
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		130 807	275 544
Annen kortsiktig gjeld		541	37
Sum kortsiktig gjeld		131 348	275 581
Sum gjeld:		8 399 446	6 865 584
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 125 241	15 150 925

Sted: _____, dato: _____

Kjartan Skulstad
Styreleder

Roy i ge Landa Solberg
Styremedlem

Torill Haslum
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er det valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	77 378	351 496
B. Endring disponible midler		
i resultat (se resultatregnskap)	-1 559 546	-169 612
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	1 678 095	-104 506
B. i retts endring i disponible midler	118 549	-274 118
C. Disponible midler	195 928	77 378
<u>Spesifikasjon av disponible midler:</u>		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	232 563	351 434
Kortsiktige fordringer	94 713	1 526
Omløpsmidler	327 276	352 960
Kortsiktig gjeld	-131 348	-275 581
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	195 928	77 378

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Tomt	Bygningsmessige anlegg	Breidband	Takoverbygg inngang
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 451 672	12 716 665	30 400	599 228
i retts tilgang :	0	0	0	0
i retts avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 451 672	12 716 665	30 400	599 228
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 451 672	12 716 665	30 400	599 228
Anskaffelsesår :	1988	1988	2007	2009
Antatt levetid i år :				

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balansefjrt verdi av de pantsatte eiendelene utgjnr

	Regnskap 2024
1150 Tomt	1 451 672
1100 Bygningsmessige anlegg	12 716 665
1101 Rehabilitering/p ³ kostning	629 628
Sum	14 797 965

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	i rets resultat	31.12.2024
<u>Endring av egenkapital i ³r</u>			
Innskutt egenkapital	1 600	0	1 600
Annen egenkapital	8 283 740	-1 559 546	6 724 195
Sum egenkapital 31.12.	8 285 340	-1 559 546	6 725 795

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Form ³ l:		Rehabilitering
L ³ nenummer:	95217588163	95217444374
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2024	2016
Rentesats:	5.55 %	6.49 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende
Beregnet innfridd:	30.06.2054	02.07.2024
Opprinnelig l ³ nebelrjp:	1 800 000	797 000
L ³ nesaldo 01.01:	0	110 003
Avdrag i perioden:	11 902	110 003
Opptak i perioden:	1 800 000	0
L ³ nesaldo 31.12:	1 788 098	0
Saldo 5 ³ r frem i tid:	1 649 152	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	16	111 756	1 788 096

Noten viser fellesgjeld fordelt p³ de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet rjkning ved frjste avdrag, beregnet i hht. dagens renteniv³.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjnr

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantel³ n	1 788 098	110 003
2250 Borettsinnskudd	6 480 000	6 480 000
Sum	8 268 098	6 590 003

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3685 Diverse inntekter fri	0	2 899
Sum	0	2 899

Note 8 - Ljnn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	2 500	5 000
5335 Avs. styrehonorar / annet honorar	0	-2 500
5400 Arbeidsgiveravgift	352	705
Sum	2 852	3 205

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskaps³ ret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6300 Leie lokale	500	500
6390 Andre driftskostnader	107	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	576	768
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	753	753
7770 Bank og kortgebyrer	500	0
Sum	2 436	2 021

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	550 026	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	7 900	0
6640 Periodisk vedlikehold	1 078 928	328 085
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	2 004
Sum	1 636 854	330 089

Resultat og balanse med noter for Eldøy Burettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eldøy Burettslag

Styreleder	Kjartan Skulstad (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Roy Åge Landa Solberg (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Torill Haslum (sign.)	12.03.2025

Til generalforsamlingen i Eldøy Burettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eldøy Burettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 15. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 5FQYA-T6p9M-761YA-ZLVOK-KFVL-HGVU7

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-04-15 09:47:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5FQYA-T6P9M-761YA-ZLVOK-KFVL-HGVU7

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Eldøy Burettslag mandag 05.05.2025 kl. 16:00 - Vestbo Møterom.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 2

Antall fremlagte fullmakter:

Hvilket utgjorde 2 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Kjartan Skulstad

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Leif Gunnar Vatna - Vestbo Representant

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Frida T. Mehammer

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Ingen ble valgt

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 2 500 til fordeling blant styrets medlemmer.

4. Valg

4.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Styreleder er ikke på valg i 2025

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble følgende valgt:

4.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Styremedlem Torill Haslum er på valg i 2025

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt: Torill Haslum

4.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble følgende valgt: Roar Eikenes og Frida T. Mehammer

4.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Kjartan Skulstad styreleder valgt for 2 år i 2024

Roy Åge Landa Solberg styremedlem valgt for 2 år i 2024

Torill Haslum styremedlem valgt for 2 år i 2025

Roar Eikenes varamedlem valgt for 1 år i 2025

Frida T. Mehammer varamedlem valgt for 1 år i 2025

4.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år: Ingen ble valgt.

5. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Vedtak:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling: Kjartan Skulstad

Protokoll for Eldøy Burettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

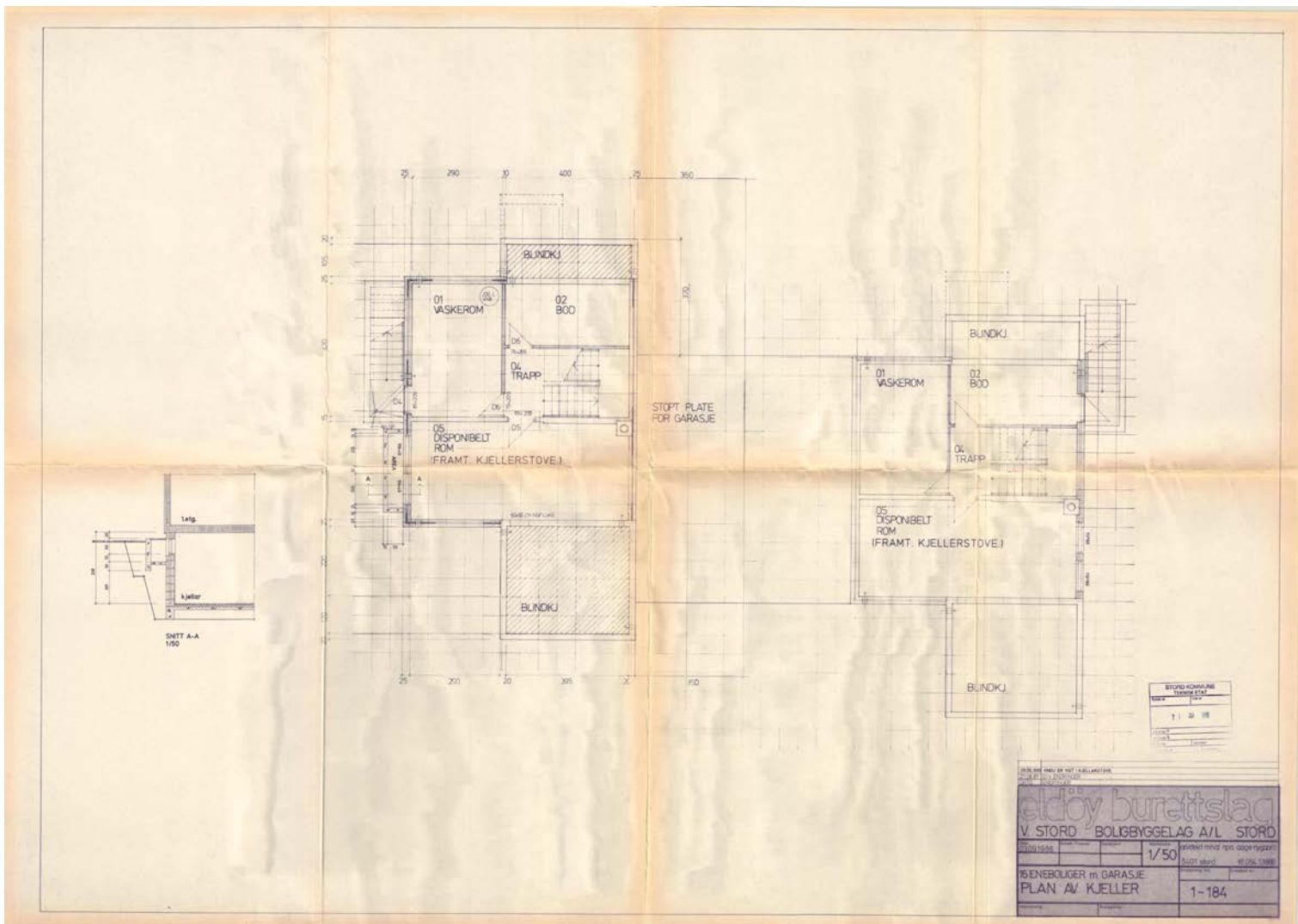
Kjartan Skulstad (sign.)

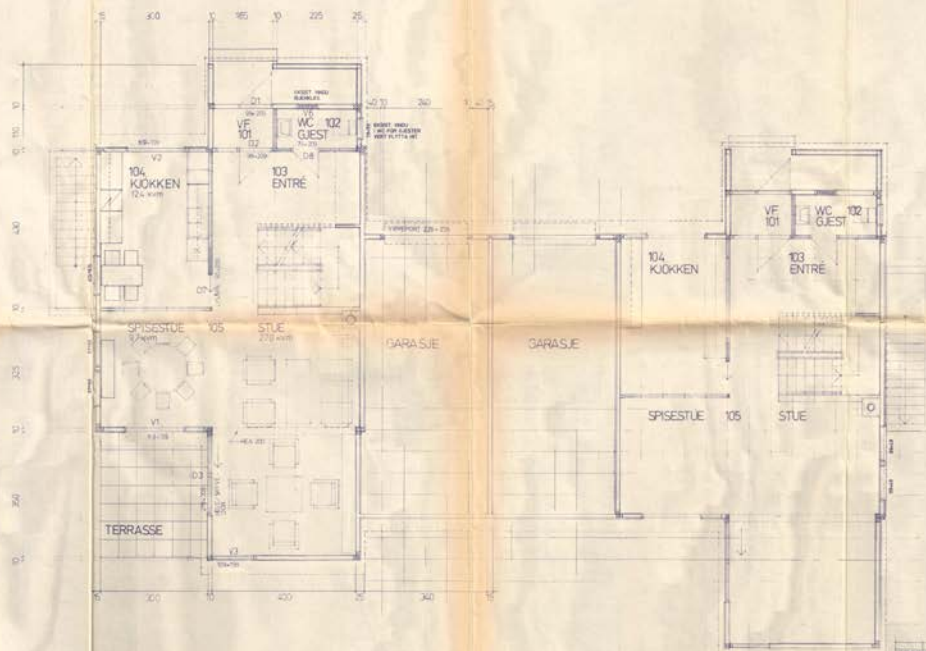
06.05.2025

Protokollvitne

Frída T. Mehammer (sign.)

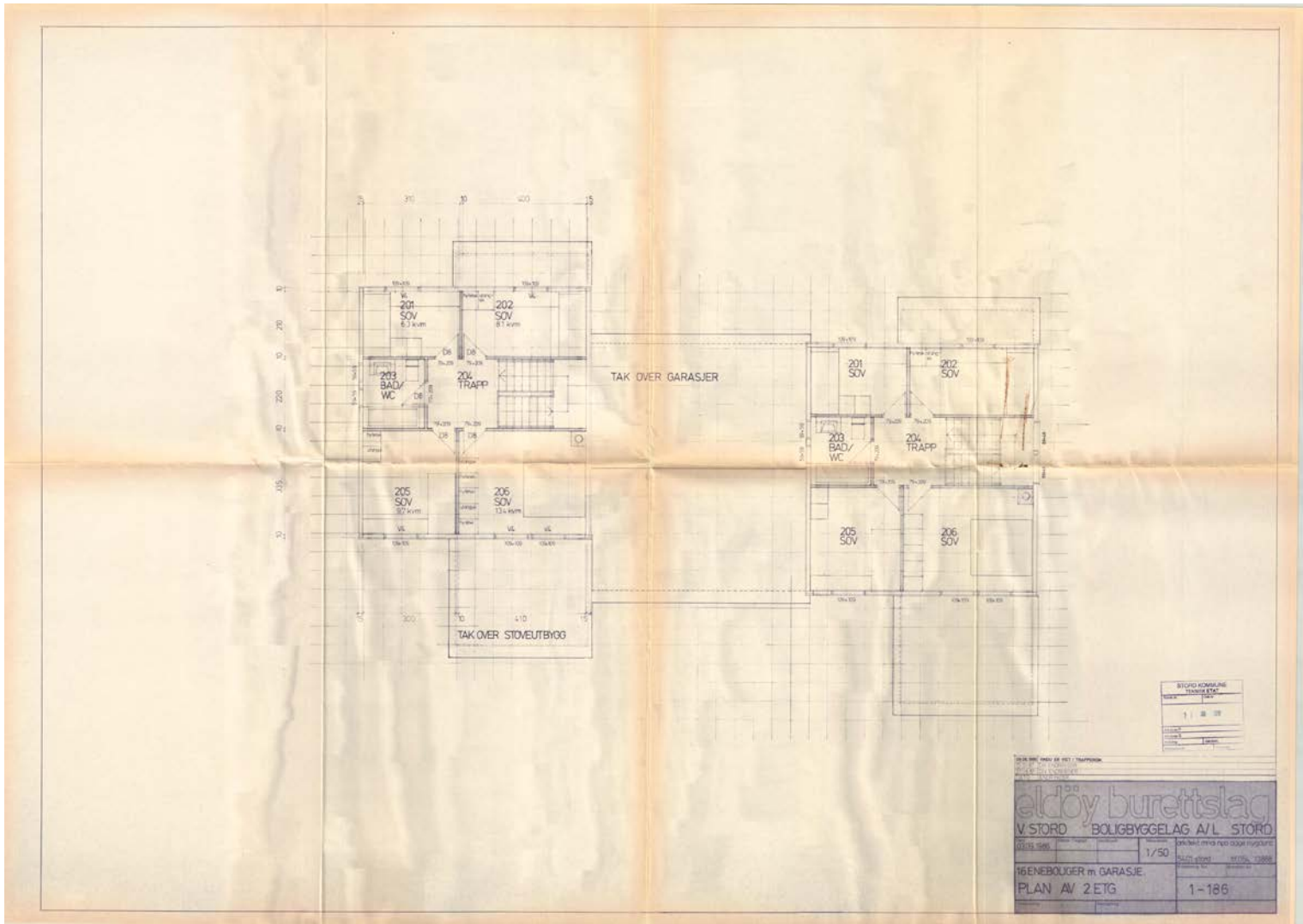
06.05.2025





STORD KOMMUNE	
NAVN	STORD
PROJEKT	103
UTGIVELSE	1998
UTGIVELSE	1998
UTGIVELSE	1998

eldoy burettslag	
V. STORD	BOLIGBYGGELAG A/L STORD
1/50	1/50
16 ENEBOLIGER m GARASJE	1-185
PLAN A/ 1ETG	



Nabolagsprofil

Løkjabrotet 39 - Nabolaget Eldøymarka/Heiane - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Kårevik nord Linje 676	3 min 0.2 km
✈ Stord Lufthavn Sørstokken	15 min
✈ Stavanger Sola	98.3 km

Skoler

Langeland skule (1-7 kl.) 367 elever, 23 klasser	10 min 0.9 km
Stord Kristne skule (1-10 kl.) 53 elever, 4 klasser	6 min 2.9 km
Stord ungdomsskule (8-10 kl.) 345 elever, 28 klasser	6 min 2.5 km
Stord vgs avd. Vabakkjen 300 elever	6 min 2.6 km
Stord vgs avd. Saghaugen 900 elever	7 min 2.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

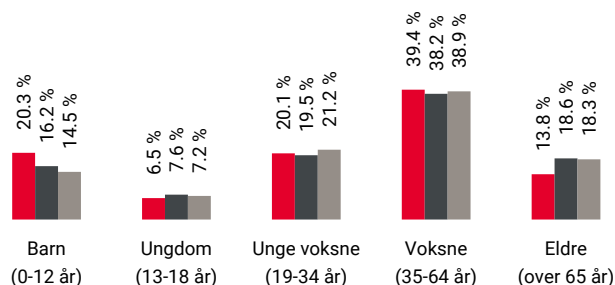
Godt vennskap 80/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eldøymarka/Heiane	661	284
Leirvik	13 969	7 697
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trodlahaugen barnehage (0-5 år) 50 barn	4 min 0.3 km
Heieane barnehage (1-5 år) 5 barn	9 min 0.7 km
Kåreviksmarka Fus barnehage (0-5 år) 58 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Stord Post i butikk, PostNord	12 min 1 km
Spær Heiane	17 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

	Trodlahaugen ballplass Ballspill	3 min	0.2 km
	Langelandsbana Ballspill, fotball	9 min	0.7 km
	MOVA Stord	11 min	
	Fitnesspoint Stord	14 min	

Boligmasse



86% enebolig
4% rekkehus
1% blokk
10% annet

Varer/Tjenester



Heiane Storsenter

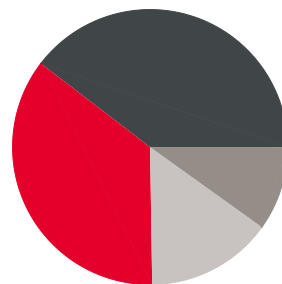
12 min



Apotek 1 Heiane

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder
40% 6-12 år
10% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



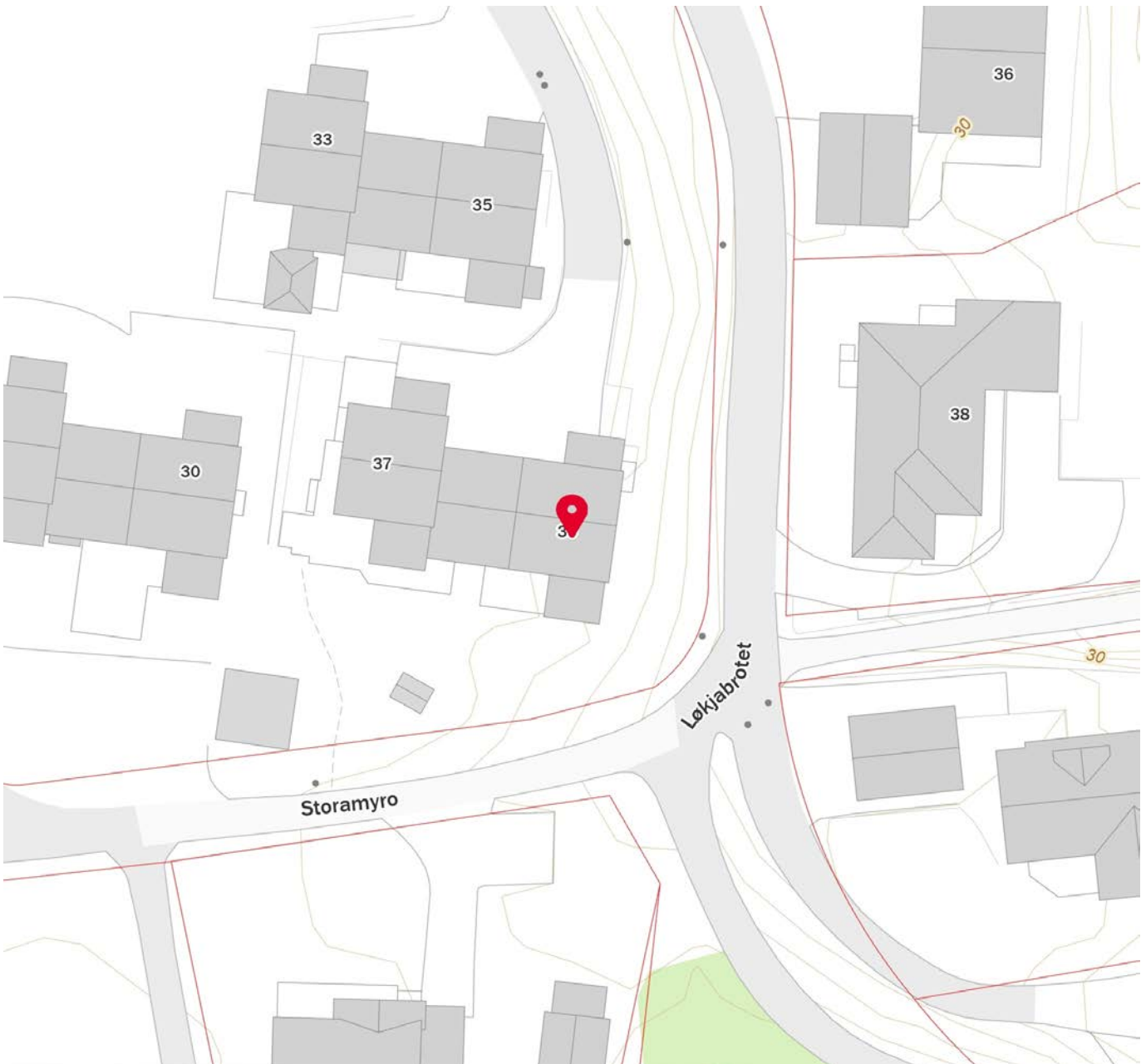
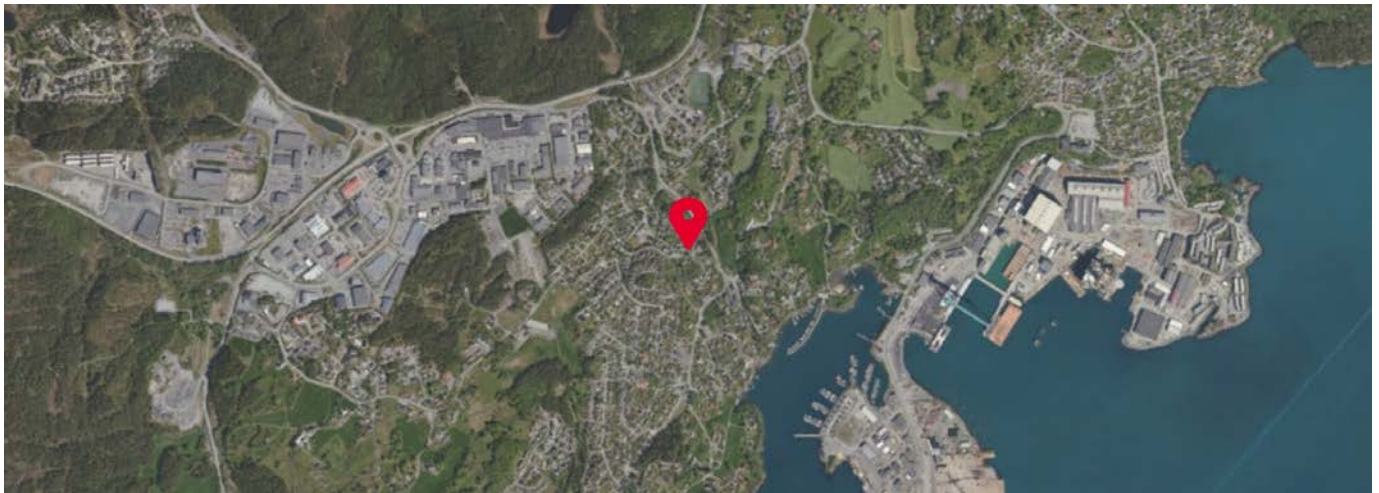
0%

43%

Eldøymarka/Heiane
 Leirvik
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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 landbrukseieendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Løkjabrotet 39
5412 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