



**aktiv.**

Stølen 3, 5411 STORD

**Perfekt førstegangskjøp! Flott  
2-roms leilighet med meget  
sentral beliggenhet.**



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 690 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 84 862,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 776 252,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 117,-  
**Selger:** Sander Skimmeland  
Aasheim

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1965  
**BRA-i/BRA Total** 30/30 kvm  
**Tomtstr.:** 1767.9 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 39, bnr. 240  
**Andelsnr.:** 5  
**Oppdragsnr.:** 1505260083

# Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Stølen 3! Leiligheten holder god standard og har gjennomgått oppgraderinger i 2025 med bl.a. nytt laminatgulv, ny badersinnredning og nytt kjøkken. Her bor man sentralt, men likevel tilbaketrukket.

Kort fortalt:

Mye inkludert i felleskostnader med bl.a. strøm og kommunale avgifter

Parkering på felles parkeringsplass

Vannrør og avløp på kjøkken skiftet i 2025

Felles vaskekjeller

Nært skoler, arbeidsplasser og Leirvik sentrum

Perfekt for pendlere - like i nærheten av Aker Solutions

Fine turmuligheter i området



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 18 |
| Egenerklæring .....     | 33 |
| Nabolagsprofil .....    | 66 |
| Budskjema .....         | 74 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 30 kvm

BRA totalt: 30 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 30 kvm Stue/kjøkken - 16.2m<sup>2</sup>, soverom - 8m<sup>2</sup>, bad - 3.4m

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1767.9 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er festet. Festeavgift er inkludert i felleskostnader. Felles tomt for borettslaget.

### Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet med gangavstand til flere servicetilbud og fasiliteter. Her bor man midt mellom Leirvik sentrum og Aker Solutions. Perfekt for pendlere! Det er gangavstand til videregående skole og idrettsanlegg.

Til Leirvik sentrum bruker man ca. 5 minutter med bil, eller i underkant av 20 minutter til fots. Leirvik sentrum byr på et bredt og levende servicetilbud. Her finner du Amfi-senteret med over 35 butikker, Bytunet-senteret, TRIO-bygget, Borggata og en rekke frittstående nisjebutikker – noe for enhver smak og anledning. Stord kulturhus er et naturlig samlingspunkt for kultur- og fritidsaktiviteter, med konserter, forestillinger og kulturskole. I tillegg har du tilgang til bibliotek, svømmehall, kino, petanque-bane og mye mer.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

## Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

## Type rapport

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

## Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1.etasje og inneholder stue/kjøkken, soverom og bad.

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir maksimal utnyttelse av arealet. Leiligheten holder god standard og gjennomgått oppgraderinger i 2025 med bl.a. nytt laminatgulv, ny baderomsinnredning og nytt kjøkken.

I stue er det god plass til en hyggelig sofagruppe. Kjøkkenet er fra Epoq. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Av integrerte hvitevarer finner man kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn.

Soverommet er romslig og gir god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement som nattbord og kommode. Her er det praktiske garderobeskap for oppbevaring som medfølger handelen.

Badet ble oppgradert i 2025 med nytt toalett, dusjkabinett og vask. Badet inneholder innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Borettslaget har et felles vaskerom med vaskemaskin som kan benyttes av beboerne.

Oppgraderinger utført:

2025 - Skiftet, toalett, vask, dusjkabinett, kobling for varmt og kaldt vann

2025 - Skiftet vannrør og avløp på kjøkken

2025 - Lag opp ekstra sikring til platetoppen og komfyren, samt ekstra kurs til kjøkken

3spotter med dimmer, la opp nye stikkontakter stue og soverom, nye taklamper på stue og soverom

## 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:

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

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken - 16.2m<sup>2</sup> > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft.

Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.4m<sup>2</sup> > Overflater vegger og himling: Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på overflater.

Tiltak: Det er minimalt med fuktbelastning på overflater ved bruk av tett dusjkabinett.

Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.4m<sup>2</sup> > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak: Med tett dusjkabinett går vannet via avløpsrør direkte i sluk.

Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.4m<sup>2</sup> > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

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.

**TV/Internett/Bredbånd**

Kjøper tegner eget abonnement for TV/Internett.

**Parkering**

Felles parkeringsplass.

**Forsikringsselskap og Polisenummer**

IF, polisenummer SP0000437604

**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/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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 samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

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

**Energi****Oppvarming**

Elektrisk oppvarming.

**Energimerke**

G

**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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 690 000

#### Omkostninger kjøper

690 000 (Prisantydning)

---

84 862 (Andel av fellesgjeld)

---

774 862 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

776 252 (Totalpris. inkl. omkostninger)

785 152 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

787 952 (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 inkl. i felleskostnad.

#### 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](https://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**

Strøm, kommunale avgifter/eiendomsskatt, festeavgift, felles bygningsforsikring, avdrag/renter nedbetaling fellesgjeld, drift, forretningsførsel

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 117

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 84 862

#### **Andel fellesgjeld år**

2026

#### **Fellesgjeld pr. dato**

16.02.2026

#### **Andel fellesformue**

Kr 59 654

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Stølen Borettslag

**Organisasjonsnummer**

986095454

**Andelsnummer**

5

**Om borettslaget**

Leiligheten er tilknyttet Stølen borettslag.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 95217444366, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.02.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 28

Saldo per 16.02.2026: 3 394 510

Andel av saldo: 84 863

Første termin/første avdrag: 30.03.2017 ( siste termin 30.12.2032 )

**Sikringsordning fellesgjeld**

Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Klare 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**

Hentet fra årsregnskap 2024:

Driftsinntekter: 1 976 160,-

Driftskostnader: 1 537 723,-

Årsresultat: 300 669,-

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

\*Fortsette arbeid med å gjøre Stølen en trivelig plass å bo

\*Vedlikehold av fasaden, orden og renhold av bygningene og uteområdene til borettslaget

\*Økonomisk kontroll: fortsette å jobbe med å redusere utgifter

\*Dugnad i mai

\*Infoskriv til beboerne

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. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Det er tillatt med dyrehold i boligselskapet men må søkes styret på forhånd.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Vestbo Bbl

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 39, bruksnummer 240 i Stord kommune. Andelsnr. 5 i Stølen Borettslag med orgnr. 986095454

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 10.12.2003. Det er gitt midlertidig brukstillatelse for ominnredning av hybelhusvære - Stølen 1-3.

Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

1. Det er konstatert at bygningsmassen totalt sett overstrider grense for areal pr. etasje uten seksjonering.
2. Dør ut i trapperom må skiftes
3. Himling over kaldt loft i mellombygget mangler isolasjon.
3. Dør mellombygg mot trapperom må byttes.
5. Utvendig stålingsskjermed vegg i mellombygg må bygges forskrivsmessig.
6. Vegg på loftet på pusses.
7. Luke til loft i mellombygget fra trapperommet må skiftes.
8. Brannsikring på loft.

For ytterligere informasjon se vedlagt midlertidig brukstillatelse.

Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. 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**

10.12.2003.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen følger reguleringsplan Kjøtteinsvegen (plan-ID R033000). Et delareal på 325 kvm av eiendommen er regulert til boliger med ikrafttredelse 18.04.1985

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel for Stord kommune 2010-2021, med ikrafttredelse 15.12.2011. Et delareal på 686 kvm er i kommuneplanen avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Det er igangsatt planlegging for en detaljregulering med navnet 'Ny ferjekai, infrastruktur, molo og hamn - Djupevika - gnr/bnr 39/31 mfl.' med plan-ID 202503.

Eiendommen er berørt av hensynssone for støy i kommuneplanen, hvor deler av eiendommen ligger i gul sone (H220) og rød sone (H210\_92) i henhold til T-1442.

### **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](http://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](http://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.

**Ansvarlig megler**

Sigbjørn Helland  
Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner  
[sigbjorn.helland@aktiv.no](mailto:sigbjorn.helland@aktiv.no)  
Tlf: 407 68 475

**Ansvarlig megler bistås av**

Sigbjørn Helland  
Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner  
[sigbjorn.helland@aktiv.no](mailto:sigbjorn.helland@aktiv.no)  
Tlf: 407 68 475

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

03.03.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Stølen 3 , 5411 STORD

 STORD kommune

 gnr. 39, bnr. 240

 Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 30 m<sup>2</sup> BRA-i: 30 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.02.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 21285-1148

Referansenummer: QN5128

Autorisert foretak: TBDO 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

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen  
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.  
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat fra 2025. Veggene har malte sette overflater. Innvendige tak har himlingsplater. 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. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontrollert med laser. Innvendig har boligen ståldør mellom stue/kjøkken og soverom, det er skyvedør fra 2025 til bad.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 3.4m2  
Bad med ukjent alder på overflater.  
Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.  
Gulvet har vinylbelegg. Gulvet er tilnærmet flatt.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.  
Sentral avtrekk  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Tilliggende konstruksjon er nabo og felles gang.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Epoq Kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Vannrør på kjøkken er byttet ut i 2025. Rør i veggene på bad er av ukjent dato.  
Det er avløpsrør av plast i leiligheten.  
Det er begrenset ventilerings i leiligheten. Vinduer må åpner for å lufte.  
Det er sentralanlegg for varmt vann.  
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen  
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.

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

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

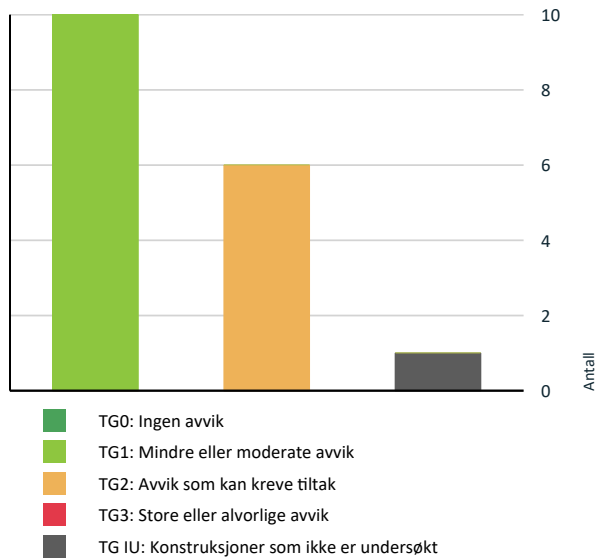
## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunal informasjon som tegninger / ferdigattest er ikke oversendt for gjennomgang.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.4m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.4m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.4m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken - 16.2m2 > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.4m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1965

**Kommentar**  
Kilde: PropCloud

**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 og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

**Årstall:** 2012      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.  
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen



## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat fra 2025. Veggene har malte sette overflater. Innvendige tak har himlingsplater. 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

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontrollert med laser.



### TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen ståldør mellom stue/kjøkken og soverom, det er skyvedør fra 2025 til bad.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD - 3.4M2

#### Generell

Bad med ukjent alder på overflater.



### 1.ETASJE > BAD - 3.4M2

### TG 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er minimalt med fuktbelastning på overflater ved bruk av tett dusjkabinett.

### 1.ETASJE > BAD - 3.4M2

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Gulvet er tilnærmet flatt.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tett dusjkabinett går vannet via avløpsrør direkte i sluk.

### 1.ETASJE > BAD - 3.4M2

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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 membran/gulvbelegg varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner og gulvbelegg kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.



### 1.ETASJE > BAD - 3.4M2

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

### 1.ETASJE > BAD - 3.4M2

#### TG 1 Ventilasjon

Sentral avtrekk

### 1.ETASJE > BAD - 3.4M2

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjon er nabo og felles gang.

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 16.2M2

#### TG 1 Overflater og innredning

Epoq Kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/frysescap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 16.2M2

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak

TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber. Vannrør på kjøkken er byttet ut i 2025. Rør i veggene på bad er av ukjent dato.

## 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 utskifting av rør.

## 1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

## 1 TG 2 Ventilasjon

Det er begrenset ventilering av leiligheten. Vinduer må åpnes for å lufte.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

## Konsekvens/tiltak

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

## 1 TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

## 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.*

## 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 Ukjent**

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?

**Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør 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.

# Tilstandsrapport



## 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.*



### Helse, miljø og sikkerhet

Ingen avvik.

# 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

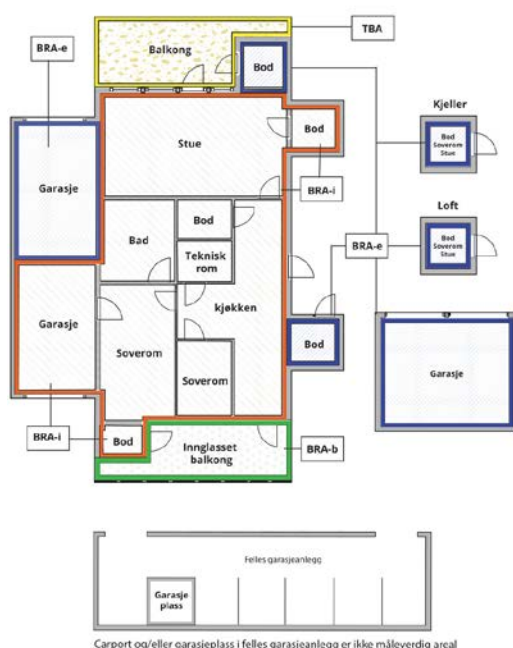
## Hva er måleverdig areal?

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 boden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       | 30                            |                             |                            | 30  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>30</b>                     |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>30</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Stue/kjøkken - 16.2m <sup>2</sup> , soverom - 8m <sup>2</sup> , bad - 3.4m <sup>2</sup> |                             |                            |

### Kommentar

Stue/kjøkken - 16.2m<sup>2</sup>  
Soverom - 8m<sup>2</sup>  
Bad - 3.4m<sup>2</sup>

Aralet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Kommunal informasjon som tegninger / ferdigattest er ikke oversendt for gjennomgang.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Fra egenerklæring til selger.

☒ Ja ☐ Nei

2025 - Skiftet, toalett, vask, dusjkabinett, kobling for varmt og kaldt vann

2025 - Skiftet vannrør og avløp på kjøkken

2025 - Lag opp ekstra sikring til platetoppen og komfyren, samt ekstra kurs til kjøkken 3spotter med dimmer, la opp nye stikkontakter stue og soverom, nye taklamper på stue og soverom

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 22.2.2026 | Daniel Ulvatn | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 4614 STORD | 39   | 240  |      | 0    | 1767.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Stølen 3

### Hjemmelshaver

Stølen Borettslag, Alfa Tomter Holding AS

## Andelsobjekt

| Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 986095454 |           | Vestbo Bbl       | Aasheim Sander Skimmeland |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

5

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Stølen 3 ligger i et etablert boligområde på Stord, i nærheten av Leirvik sentrum. Området består hovedsakelig av enebolig og småhusbebyggelse med interne boligveier og begrenset gjennomgangstrafikk.

Det er kort vei til Leirvik sentrum, som fungerer som kommunesenter med handel, servicetilbud, kulturhus, skoler og Stord sjukehus. Heiane handelsområde med større butikktilbud ligger også innen få minutters kjøring.

### 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.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema | 13.02.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 03.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 03.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 03.03.2026 |           |

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

Sander Skimmeland Aasheim

## Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

## Stølen 3

5411 STORD

4614-39/240/0/0



## 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?: 2025

**Firmanavn:** Søreide AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet, toalett, vask, dusjkabinett, kobling for varmt og kaldt vann

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, 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**

---

6. 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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Teca

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet vannrør og avløp på kjøkken

---

12. 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**

---

13. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. 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?:** 2025

**Firmanavn:** Årskog elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** La inn ekstra sikring til platetoppen og komfyren, samt ekstra kurs til kjøkken 3spotter med timmer la opp nye stikkontakter stue og soverom, nye taklamper på stue og soverom

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

33. 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 Stølen burettslag

Org. nr 986 095 454, knytt til Vestlandske Boligbyggelag, vedtekne på konstituerande generalforsamling den 22.04.2004, sist endra 06.05.2014.

## 1. Innleiing

### 1-1 Formål

Stølen 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 burettslovene**

#### **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 burettslovene**

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.

## Husordensreglement Stølen Burettslag

- 1. Bestemmelser.  
I allminnelighet skal burettslaget følge NBBL ” Lov og rett i burettslag”
- 2. Husro  
Det skal være husro mellom kl 22.00 og kl 08.00. Det vil sei at lydnivå frå leilighet, uansett art, skal være slik at naboer ikkje vert forstyrra.  
Vaskemaskin skal ikkje brukes i denne ”stille” tida.  
På dagtid skal lydnivå i leilighet også være av ein slik art at det ikkje er til unødige ulempe for naboer. Her er naboers vurdering tungtvegende.
- 3. Husdyr  
Husdyr er i alminnelighet lovlig, men skal søkes om til styret. Det er ikkje lovleg med dyr som anses for farlige, eller uvanlig mange dyr. Dette vurderes av styret. Det er forbud mot å opphalde dyr i fellesarealer.
- 4. Parkering  
Det er ikkje tillat å parkere inne på området til burettslaget, men på tilvist parkeringsplass. Sykkelparkering er på eige ansvar på tilvist plass.
- 5. ENØK  
Alle må tenke ENØK for å spare strøm. Ikkje hald vinduer og dører ope unødvendig.
- 6. Brudd på reglement.  
Brudd på reglement vil bli fulgt opp, og retningslinjer for Norsk lov og ”Lov og rett i burettslag” vil bli fulgt.  
Vesentlig mislighold kan medføre tvangssalg av boligen, etter gjeldende regler for dette.
- 7. Rusmidler.  
Alkohol er ikkje lov å nyte i fellesområder ute.  
Bruk eller besittelse av narkotiske stoff vil bli behandla etter pkt 6.

Styret Stølen burettslag 27.08.12.

Innkalling til  
Generalforsamling  
Stølen Burettslag



# **Innkalling til ordinær generalforsamling for Stølen Burettslag**

Andelseierne i Stølen Burettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 22.04.2025. kl. 17:00. 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 Årsberetning 2024**

### **3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning**

### **4 Fastsetting av godtgjørelse til styret**

### **5 Valg**

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

### **6 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.

08.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

## **2. Årsberetning 2024**

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

**Forslag til vedtak:** Årsberetningen ble tatt til etterretning.

## **3. 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.

## **4. Fastsetting av godtgjørelse til styret**

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

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av styreleder**

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

### **5.2 Valg av styremedlemmer**

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

Styremedlem Torstein Baugstø er på valg i 2025

### **5.3 Valg av varamedlemmer**

Varamedlemmer velges årlig.

### **5.5 Valg av valgkomité**

## **6. 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 Stølen  
Burettslag tirsdag 22.04.2025

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.

# Årsberetning 2024 for Stølen Borettslag

## Stølen Borettslag Stord

Stølen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ligger i Stord kommune

## Styrets arbeid

Styret har avholdt 5 møter i 2024.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- \*Planlegging av året som kommer
  - \*Avholdt årsmøtet
  - \*Dugnad, lite fremøte, div høytrykkspyling, klipp av vegetasjon på baksiden,
  - \*Maling/puss av murfasaden ved inngangspartiene
  - \*Utvendig malig
  - \*Rivning av gammel kledning, isolering,tettning og ny kledning, samt nye vinduer i felles oppgangs parti Stølen 3
  - \*Forsikringsak: lekkasje av kloakken i Stølen 1, firma fjernet div slagg og drenerte
  - \*Skift av bank til bank med høyere innskuddsrente
  - \*Forhandlet lavere rente på boliglån
  - \*Infoskriv dugnad,sommer og jul
  - \*Kjøp av stor flott benk til uteområdet,mosefjernermaskin,vaskemaskin og tørketrommel samt div småverktøy
  - \*Div beboersaker
- I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:
- \*Fortsette arbeid med å gjøre Stølen en trivelig plass å bo
  - \*Vedlikehold av fasaden, orden og renhold av bygningene og uteområdene til borettslaget
  - \*Økonomisk kontroll: fortsette å jobbe med å redusere utgifter
  - \*Dugnad i mai
  - \*Infoskriv til beboerne

## Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

### Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid:

### Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er siste år registrert \_\_1\_\_(antall) skadesaker. Disse skyldes i hovedsak:

\*Lekkasje i rør

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

### Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling torsdag 18.04.2024 bestått av:

Styreleder, Bente Ventzel  
Styremedlem, Torstein Baugstø  
Styremedlem, Nils Roger Tiger  
Varamedlem, Andrea Petersen Dale  
Varamedlem, John-Erik Kristiansen

Andre tillitsvalgte i perioden: F eks. valgkomité, dugnadsleder etc.

**Av styrets medlemmer er følgende på valg:**

Årsmeldingen er godkjent av styret.

|                                | Note | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    | Budsjett 2024    | Budsjett 2025    |
|--------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNEKTER:</b>               |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader      |      | 1 976 160        | 2 124 960        | 1 976 053        | 1 976 053        |
| <b>SUM INNEKTER</b>            |      | <b>1 976 160</b> | <b>2 124 960</b> | <b>1 976 053</b> | <b>1 976 053</b> |
| <b>KOSTNADER:</b>              |      |                  |                  |                  |                  |
| Ljnnskostnader                 | 7    | 51 789           | 64 881           | 89 600           | 67 200           |
| Styrehonorar                   | 7    | 100 000          | 91 500           | 91 500           | 100 000          |
| Arbeidsg.avg., personalkostn.  | 7    | 21 404           | 22 052           | 25 600           | 23 575           |
| Forretningsfjrrel              |      | 146 658          | 139 974          | 146 662          | 155 252          |
| Kontingent BBL                 |      | 12 000           | 12 000           | 12 000           | 12 000           |
| Andre honorarer                |      | 8 504            | 2 250            | 5 000            | 10 500           |
| Revisjon                       |      | 11 750           | 11 250           | 11 750           | 12 250           |
| Forsikringspremier             |      | 42 098           | 37 717           | 39 700           | 50 500           |
| Energikostnader                |      | 332 678          | 431 588          | 450 000          | 302 000          |
| Kommunale avgifter             |      | 230 002          | 217 155          | 305 000          | 253 000          |
| Andre driftskostnader          | 8    | 288 454          | 278 514          | 283 069          | 286 300          |
| Vedlikehold                    | 9    | 292 386          | 236 810          | 254 500          | 252 500          |
| <b>SUM KOSTNADER</b>           |      | <b>1 537 723</b> | <b>1 545 691</b> | <b>1 714 381</b> | <b>1 525 077</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>          |      | <b>438 437</b>   | <b>579 269</b>   | <b>261 672</b>   | <b>450 976</b>   |
| <b>FINANSINNT OG KOSTNADER</b> |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekter                |      | 101 473          | 44 496           | 94 000           | 69 000           |
| Finanskostnader                |      | 239 241          | 233 589          | 260 420          | 205 906          |
| <b>NETTO FINANSPOSTER</b>      |      | <b>-137 768</b>  | <b>-189 093</b>  | <b>-166 420</b>  | <b>-136 906</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>          | 1, 4 | <b>300 669</b>   | <b>390 176</b>   | <b>95 252</b>    | <b>314 070</b>   |
| Overfjringer og disponeringer  |      | 300 669          | 390 176          | 0                | 0                |

|                               | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|-------------------------------|------|---------------|---------------|
| <u>EIENDELER</u>              |      |               |               |
| Anleggsmidler                 |      |               |               |
| Varige driftsmidler:          |      |               |               |
| Eiendom                       | 2, 3 | 11 030 960    | 11 030 960    |
| Sum anleggsmidler             |      | 11 030 960    | 11 030 960    |
| <u>OMLØPSMIDLER</u>           |      |               |               |
| Fordringer:                   |      |               |               |
| Restanser felleskostnader     |      | 3 575         | 5 189         |
| Vestbo i mellomregning        |      | 583 445       | 2 526 163     |
| Andre fordringer              |      | 66 822        | 87            |
| Bankinnskudd og kontanter:    |      |               |               |
| Innest <sup>3</sup> ende bank |      | 2 082 133     | 0             |
| Sum omløpsmidler              |      | 2 735 974     | 2 531 439     |
| SUM EIENDELER                 |      | 13 766 934    | 13 562 399    |

|                              | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|------------------------------|------|---------------|---------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      |               |               |
| <b>INNSKUTT EGENKAPITAL:</b> |      |               |               |
| Andelskapital                | 4    | 4 000         | 4 000         |
| Sum innskutt egenkapital     |      | 4 000         | 4 000         |
| <b>OPPTJENT EGENKAPITAL:</b> |      |               |               |
| Annen egenkapital            | 4    | 6 950 125     | 6 649 456     |
| Sum opptjent egenkapital     |      | 6 950 125     | 6 649 456     |
| Sum egenkapital              | 4    | 6 954 125     | 6 653 456     |
| <b>GJELD</b>                 |      |               |               |
| <b>Langsiktig gjeld:</b>     |      |               |               |
| Pant-og gjeldsbrev p n       | 5, 6 | 3 781 423     | 4 137 997     |
| Borettsinnskudd              | 6    | 2 680 000     | 2 680 000     |
| Sum langsiktig gjeld:        |      | 6 461 423     | 6 817 997     |
| <b>Kortsiktig gjeld:</b>     |      |               |               |
| Leverandrgjeld               |      | 342 757       | 80 220        |
| Annen kortsiktig gjeld       |      | 8 630         | 10 725        |
| Sum kortsiktig gjeld         |      | 351 386       | 90 946        |
| Sum gjeld:                   |      | 6 812 809     | 6 908 943     |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD     |      | 13 766 934    | 13 562 399    |

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bente Ventzel  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Torstein Baugstj  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Nils Roger Tiger  
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 i 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 der 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.               | 2 440 493         | 2 404 406     |
| B. Endring disponible midler                  |                   |               |
| i resultat (se resultatregnskap)              | 300 669           | 390 176       |
| Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)      | -356 574          | -354 089      |
| B. i retts endring i disponible midler        | -55 905           | 36 087        |
| C. Disponible midler                          | 2 384 588         | 2 440 493     |
| <u>Spesifikasjon av disponible midler:</u>    |                   |               |
| Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans            | 583 445           | 2 526 163     |
| Kortsiktige fordringer                        | 70 396            | 5 276         |
| Kontanter og bankinnskudd                     | 2 082 133         | 0             |
| Omløpsmidler                                  | 2 735 974         | 2 531 439     |
| Kortsiktig gjeld                              | -351 386          | -90 946       |
| Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler | 2 384 588         | 2 440 493     |

## Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

|                                      | Plass til<br>bossdunkar | Terrasser | Bygningsmessige<br>anlegg | Redskapshus |
|--------------------------------------|-------------------------|-----------|---------------------------|-------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 18 780                  | 300 000   | 10 670 000                | 42 180      |
| i retts tilgang :                    | 0                       | 0         | 0                         | 0           |
| i retts avgang :                     | 0                       | 0         | 0                         | 0           |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 18 780                  | 300 000   | 10 670 000                | 42 180      |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0                       | 0         | 0                         | 0           |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0                       | 0         | 0                         | 0           |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 18 780                  | 300 000   | 10 670 000                | 42 180      |
| Anskaffelsesår :                     | 2009                    | 2012      | 2003                      | 2013        |
| 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

|                                             |            |
|---------------------------------------------|------------|
| 1100 Bygningsmessige anlegg                 | 10 670 000 |
| 1101 Rehabilitering/p <sup>3</sup> kostning | 360 960    |
| Sum                                         | 11 030 960 |

### Note 4 - Egenkapital

|                                               | 01.01.2024 | i rets resultat | 31.12.2024 |
|-----------------------------------------------|------------|-----------------|------------|
| <u>Endring av egenkapital i <sup>3</sup>r</u> |            |                 |            |
| Innskutt egenkapital                          | 4 000      | 0               | 4 000      |
| Annen egenkapital                             | 6 649 456  | 300 669         | 6 950 125  |
| Sum egenkapital 31.12.                        | 6 653 456  | 300 669         | 6 954 125  |

### Note 5 - Langsiktig gjeld

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Kreditor:                           | Handelsbanken |
| L <sup>3</sup> nenummer:            | 95217444366   |
| L <sup>3</sup> netype:              | Annuitet      |
| Opptaks <sup>3</sup> r:             | 2016          |
| Rentesats:                          | 5.65 %        |
| Betingelser:                        | Flytende      |
| Beregnet innfridd:                  | 31.12.2032    |
| Opprinnelig l <sup>3</sup> nebelnp: | 6 705 000     |
| L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:       | 4 137 997     |
| Avdrag i perioden:                  | 356 574       |
| L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:       | 3 781 423     |
| Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid:  | 1 619 849     |

### Langsiktig gjeld

|                                                               | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter | 40           | 94 536            | 3 781 440       |

Noten viser fellesgjeld fordelt p<sup>3</sup> de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet nkning ved fjrst avdrag, beregnet i hht. dagens renteniv<sup>3</sup>.

## Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjnr

|                      | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|----------------------|---------------|---------------|
| 2230 Andre pantel³ n | 3 781 423     | 4 137 997     |
| 2250 Borettsinnskudd | 2 680 000     | 2 680 000     |
| Sum                  | 6 461 423     | 6 817 997     |

## Note 7 - Ljnn/pensjonkostnader/Styrehonorar

|                                            | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| 5000 Ljnn ansatte                          | 45 310        | 56 764        |
| 5020 Feriepenger                           | 6 479         | 8 117         |
| 5330 Styrehonorar                          | 100 000       | 91 500        |
| 5400 Arbeidsgiveravgift                    | 20 490        | 20 907        |
| 5401 Arbeidsgiveravg. av p³ ljpt ferieljnn | 914           | 1 145         |
| Sum                                        | 173 193       | 178 433       |

Selskapet har hatt enkeltst³ ende timeansatte gjennom ³ ret.

## Note 8 - Andre Driftskostnader

|                                           | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| 5124 Fri dugnadsutbetaling                | 3 600         | 7 650         |
| 6300 Leie lokale                          | 500           | 1 000         |
| 6360 Renhold                              | 13 171        | 12 620        |
| 6390 Andre driftskostnader                | 7 450         | 7 613         |
| 6391 Alarm og brannvern                   | 9 301         | 0             |
| 6395 Sommer- og vinterkostnader           | 20 349        | 693           |
| 6500 Verktjy                              | 304           | 8 300         |
| 6550 Driftsmateriale                      | 6 004         | 13 638        |
| 6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler    | 45 088        | 27 855        |
| 6860 Mjnte, kurs, oppdatering, o.l        | 9 604         | 8 316         |
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 1 074         | 1 536         |
| 6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett    | 6 283         | 30 920        |
| 7520 Premie sikringsfond felleskostnader  | 1 976         | 2 125         |
| 7720 Generalforsamling                    | 101           | 94            |
| 7750 Festeavgift/tomteleie                | 162 764       | 155 346       |
| 7781 Bomiljy                              | 885           | 808           |
| Sum                                       | 288 454       | 278 514       |

## Note 9 - Vedlikehold

|                                             | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger    | 234 596       | 155 378       |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 7 736         | 0             |
| 6640 Periodisk vedlikehold                  | 20 055        | 69 333        |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet        | 0             | 12 099        |
| 6695 Forsikringsskadesaker                  | 30 000        | 0             |
| Sum                                         | 292 386       | 236 810       |

## Resultat og balanse med noter for Stølen Burettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Stølen Burettslag**

|             |                          |            |
|-------------|--------------------------|------------|
| Styreleder  | Bente Ventzel (sign.)    | 21.03.2025 |
| Styremedlem | Torstein Baugstø (sign.) | 21.03.2025 |
| Styremedlem | Nils Roger Tiger (sign.) | 21.03.2025 |

Til generalforsamlingen i Stølen Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stølen Borettslag 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, 7. april 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

# 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: 147.161.xxx.xxx

2025-04-07 21:22:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: H89YQ-0W0HR-524G0-KD9LD-PHJLL-KMILM

Dette dokumentet er signert digitalt via **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](http://www.vestbo.no)

Alfa Eiendom AS v/Thore Liverød jr.  
Postboks 317 Sentrum

3251 LARVIK

Dato: 10.12.03      Vår ref: OJS - 03/01703  
Jnr.: 012393/03      Dykkar ref:  
Arkivnr.: BYG 39/240

**MELLOMBELS BRUKSLØYVE FOR OMINNREIDING AV HYBELHUSVÆRE PÅ  
39/240/241/380/523- STØLEN 1-3. BEHANDL. ETTER GAMAL LOV OG FORSKRIFT**

Me viser til synfaring den 26.11.03 på staden.

**Til stades:** Thore Liverød jr. – Alfa Eiendom AS –seljar/overdragar  
John Toft - Aker Stord AS – eigar på tiltakstidspunktet  
Ivar Aarsand – Valvatne Trelast AS – ansvarleg for utføringa (?)  
Rune Hansen – fagansvarleg byggesak i Stord kommune  
Jan Ove Anthun – varabranssjef I – leiar førebyggjande avd Stord brannvesen  
Ove Jarle Skaar – saksbehandlar byggesak

**Grunnlag:** Som grunnlag for synfaringa gjeld brev m. teikningsvedlegg frå ark Aage Nygaard dat. 27.05.03, delegert byggesak DB 1211/93 (brev av 11.06.93), brev av 28.06.93 frå Nygaard, brev av 23.08.93 frå bygnings- og reguleringssjefen i Stord kommune, kopi av brev av 17.09.03 frå varabranssjefen til Stord Eiendom AS og brev av 23.10.03 frå Alfa Eiendom AS.  
Me syner til telefonsamtale mellom Rune Hansen og Thore Liverød jr.

**Ansvarshavande:**

Ivar Aarsand hos dåverande Valvatne Trelasthandel AS (truleg !)

Synfaringa omfatta dei deler av bygningsmassen som er merka på vedlagt kart dat. 10.12.03 og synt på teikning nr.1-189, plan av 1 etg. i M= 1:50 sist rev. 21.06.93 og teikning nr. 1-290, plan av 2 etg. i M= 1:50 sist rev. 21.06.03 .

Mellombels bruksløyve er gjeve på grunnlag av ei visuell synfaring. Kontrollen i denne samanheng omfattar ikkje nærare prøvingar og målingar av bygningskonstruksjoner.

**Arbeidet er kontrollert i samsvar med § 99 i Plan- og bygningslova av 1985 og byggeforskrift av 1987. Etter ei samla vurdering kan det gjevast mellombels bruksløyve med desse vilkår/føresetnader og avgrensingar:**

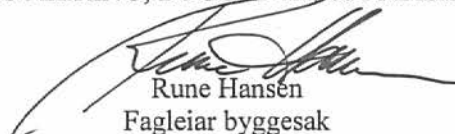
1. Det er konstatert at bygningsmassen totalt sett overskrid grense for areal pr. etg. utan seksjonering, jf. Byggeforskrift 1987 (BF 1987) kap. 31:1. I dette høvet er det

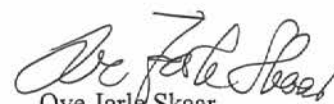
mogeleg å oppruste vegg anten i mellombygget sin akse 5 (i det vidare forkorta til MB-A1) eller Stølen 1 sin akse 6 (forkorta: ST-A6), jf. ovannemnde teikningsgrunnlag. Kva vegg som skal fungere som seksjonering må klargjerast for bygnings- og brannmyndet i kommunen. Bygningsmyndet vil for sin del tilrå at murvegg i ST-A6 vert opprusta til slik seksjoneringsvegg.

2. Dør ut i trapperom Akse 1 (ST-A1) både i 1 og 2 etg. held ikkje B 30 sjølvluukkande eller F 30 sjølvluukkande klasse og må skiftast.
3. Himling over kaldt loft i mellombygget held ikkje brannskillande klasse B 30 og manglar såleis isolasjon kl. A. Me merka oss og at ventilasjonsaggregata for bueiningane står i dette felles loftsarealet utan innbyrdes brannskille.
4. Dør i mellombygg mot trapperom i akse 5 (MB-A5) der evt. seksjoneringsskillet skal vera er no av brennbar type (uklassifisert) og har feil slagretning. Denne døra må anten bytast med dør/karm i brannklasse A 60 som er sjølvluukkande (om skal vera seksjoneringsvegg) eller med B 30 sjølvluukkande dør. I begge tilfelle må døra slår ut i rømningsretning. Dette må klarlegjast saman med pkt. 1.
5. Utvendig stålinskjermande vegg i mellombygget sin akse 0 (MB-A0) må byggjast forskriftsmessig opp att.
6. Vegg i akse 6 (ST-A6) står upussa på loftet. Dette må utførast. Veggjen må gå heilt opp under ubrennbar taktekking utan andre åpningar enn av A 60 S typen om veggjen skal vera sekjonerande, jf. pkt. 1.
7. Luke til loft i mellombygget frå trapperommet i akse 0 (MB-A0) må skiftast ut med type som held brannklasse B 30 sjølvluukkande, jf. BF 1087 kap. 30:75 og 31:3.
8. Utforming av raftekassar bidreg til rissiko for brannspreiing til kalde loft. Det må difor utførast brannsikring lik eller tilsvarande den som er beskrive i BF 1987 kap. 30:3221 med vegleiar. Når ein tettar raftekassen må ein samstundes hugse på å utføre lufting av dei kalde lofta etter annerkjent metode (t.d som beskrive i Byggforskseriens Byggdetaljblad).

Ovannemnde arbeid må om det ikkje vert lagt fram særskilde grunnar for noko anna vera fullført innan 3. mnd. frå 01.01.04.

Med helsing  
REGULERING, BYGGESAK OPPMÅLING

  
Rune Hansen  
Fagleiar byggesak

  
Ove Jarle Skaar  
Saksbehandlar

Kopi til:

Aker Stord AS v/John Toft, Postboks 2000, 5409 STORD  
Stord kommune - brann- og feiarvesenet v/Anthun, Vabakken, her,  
Valvatne Trelast AS, Postboks 1323, 5406 STORD

Kopi går og til:

Stølen Burettslag  
c/o Stord Boligbyggelag, postboks 316 5402 Stord

# Nabolagsprofil

Stølen 3 - Nabolaget Gullberg/Sponavikdalen - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Bjelland<br>Linje 620, 671, 676 | 1 min<br>0.1 km |
| Stord Lufthavn Sørstokken       | 17 min          |
| Stavanger Sola                  | 99.3 km         |

## Skoler

|                                                         |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| Leirvik skule (1-7 kl.)<br>347 elever, 26 klasser       | 9 min<br>0.8 km  |
| Stord Kristne skule (1-10 kl.)<br>53 elever, 4 klasser  | 13 min<br>1.1 km |
| Langeland skule (1-7 kl.)<br>367 elever, 23 klasser     | 4 min<br>2 km    |
| Stord ungdomsskule (8-10 kl.)<br>345 elever, 28 klasser | 8 min<br>0.7 km  |
| Stord vgs avd. Saghaugen<br>900 elever                  | 6 min<br>0.6 km  |
| Stord vgs avd. Vabakkjen<br>300 elever                  | 13 min<br>1.1 km |

## Ladepunkt for el-bil

|            |       |
|------------|-------|
| Stord VGS  | 7 min |
| AMFI Stord | 9 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

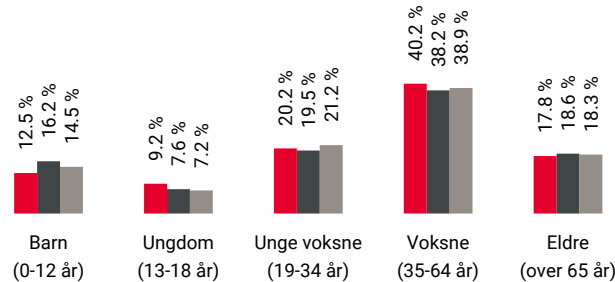
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



| Område                 | Personer  | Husholdninger |
|------------------------|-----------|---------------|
| Gullberg/Sponavikdalen | 759       | 390           |
| Leirvik                | 13 969    | 7 697         |
| Norge                  | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Skogatufto barnehage (1-5 år)<br>66 barn | 5 min<br>0.5 km  |
| Naustvågen barnehage (1-5 år)<br>50 barn | 12 min<br>1 km   |
| Sæ barnehage (0-5 år)<br>120 barn        | 22 min<br>1.8 km |

## Dagligvare

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Rema 1000 Bjelland                  | 3 min           |
| Coop Extra Leirvik<br>Post i butikk | 8 min<br>0.7 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Trafikk

Lite trafikk 90/100



### Støynivået

Lite støynivå 90/100

## Sport

|  |                                             |        |  |
|--|---------------------------------------------|--------|--|
|  | Vikahaugane idrettspark                     | 5 min  |  |
|  | Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand... | 0.4 km |  |
|  | Leirvik skule                               | 8 min  |  |
|  | Ballspill                                   | 0.7 km |  |
|  | Sport-Treff                                 | 14 min |  |
|  | MOVA Stord                                  | 6 min  |  |

## Boligmasse



73% enebolig  
21% blokk  
6% annet

«Me har eit unikt og godt nabofellesskap der me gjev gåver til kvarandre på runde dagar og gjev krans til gravferd når nokon døyr.»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



AMFI Stord

8 min



Apotek 1 Stord

8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder  
33% 6-12 år  
23% 13-15 år  
19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



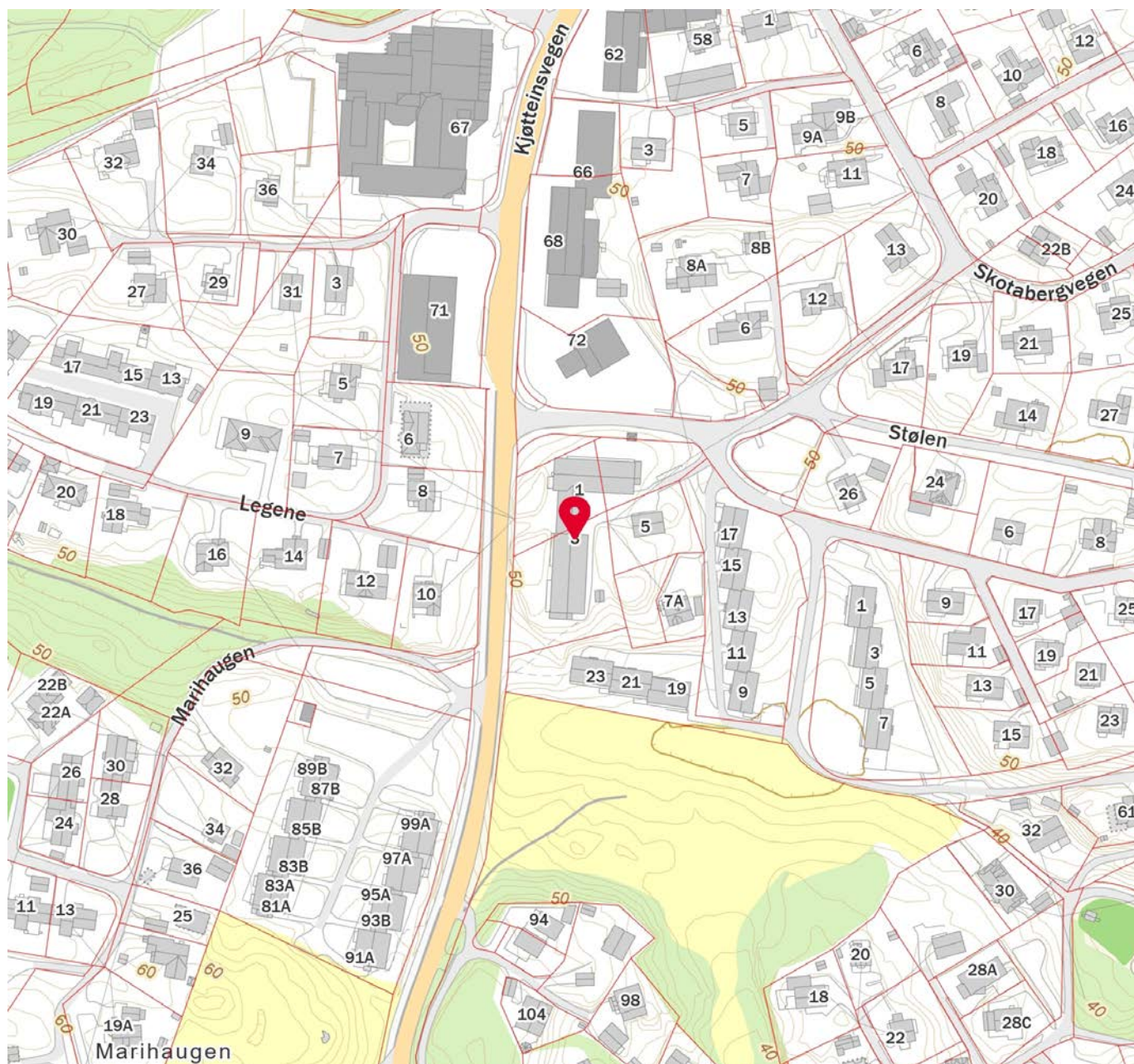
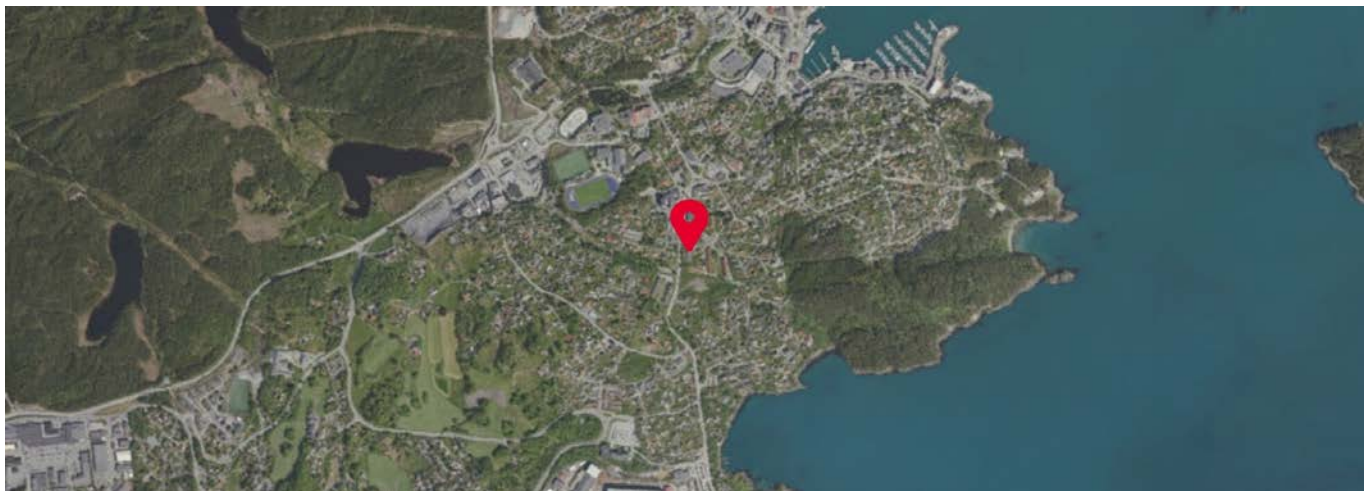
0%

47%

Gullberg/Sponavikdalen  
 Leirvik  
 Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 53% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



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

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

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

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

**aktiv.** +



**SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Stølen 3  
5411 STORD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Sigbjørn Helland

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre