

The image shows a bright, modern interior space, likely a living and dining area. In the foreground, a round wooden dining table is partially visible with a white vase of flowers and a glass of water. To the right, a light-colored armchair with a white fur throw is positioned near a large window. In the center, a potted plant sits on the floor. To the right, a round wooden coffee table holds a vase of flowers and two small bowls of fruit. Large windows and glass doors provide a view of a balcony with outdoor furniture and a lush autumn forest. The ceiling is white with a modern light fixture. The overall atmosphere is warm and inviting.

aktiv.

Myrateigen 21, 5412 STORD

**Strøken 3-roms topp- og
hjørneleilighet m/to balkonger.**



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 2 890 000,-
Omkostn.: Kr 73 600,-
Total ink omk.: Kr 2 963 600,-
Felleskostn.: Kr 1 500,-
Selger: Martin Føyen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 59/64 kvm
Tomtstr.: 3087.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 298
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1505250215

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Myrateigen 21! En flott tre-roms med gode kvaliteter, to balkonger, fast parkering, varmepumpe og peis. Med sentral beliggenhet på Heiane har du kort vei til "alt" du trenger i hverdagen!

Verdt å nevne:

To balkonger

Optimal planløsning og mye lysinnslipp

Fast parkeringsplass og gjesteparkering

Kort vei til Heiane, med "alt" av hverdagstilbud

Åpen stue- og kjøkkenløsning

Kvalitetskjøkken fra Kvik med integrerte hvitevarer

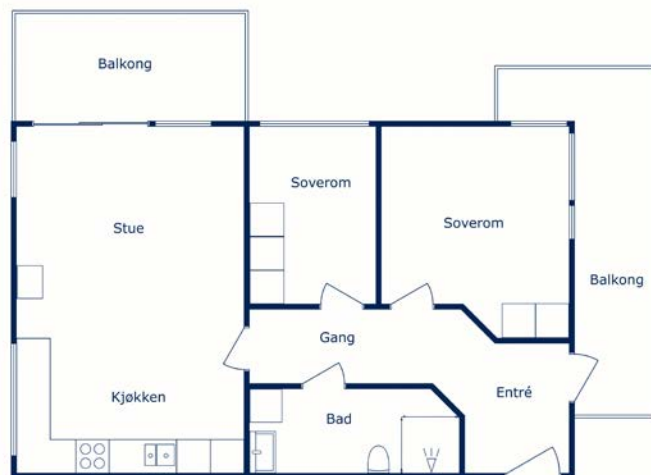
Varmepumpe

Nær barnehager, skoler og arbeidsplasser

Ekstern bod

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i: 2. etasje: Gang, stue og kjøkken, to soverom og bad.

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.



ALEX COPPO

Plantegningen er ikke målbart, og avvik kan forekomme.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	38
Nabolagsprofil	44
Budskjema	84

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 59 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 64 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Utvendig sportsbod.

2. etasje

BRA-i: 59 m² Entré, to soverom, bad, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

21 m² Balkong mot nord/øst med utgang i fra stue på ca 11 m². Balkong mot sør med utgang i fra entre på ca 10 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3087.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, biloppstillingsplasser, terrasse, plen og noe beplantering.

Beliggenhet

Leiligheten i Myrateigen 21 ligger i et attraktivt og rolig boligområde på Heiane, like utenfor Leirvik. Her bor man med kort vei til både natur, skoler, barnehager og servicetilbud.

Nærområdet byr på gode turmuligheter året rundt, enten du ønsker turer i skog og mark, langs sjøen eller en joggetur i trygge omgivelser. Det er også kort vei til

idrettsanlegg, lekeplasser og fritidstilbud for både barn og voksne.

Fra boligen har du enkel tilgang til bussforbindelser som tar deg raskt til Leirvik sentrum med et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og servicetjenester. For studenter er det også en kort kjøretur til Høgskulen på Vestlandet.

Myrateigen 21 kombinerer det beste av fredelige omgivelser og nærhet til fasiliteter, et ideelt sted for både familier, par og enslige som ønsker en trygg og sentral hverdag.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Bjarte Litlabø Drift

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Bjarte Litlabø:

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk, utvendig er veggene kledd med platekledning og liggende trekledning.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som pulttakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med takpapp.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i pvckarmer.

Etasjeskiller: Etasjeskiller av trebjelkelag.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Bad Overflate gulv

TG2 med grunnlag av sprekker i fliser og fugemasse

Bad Membran, tettesjikt og sluk

TG2 med grunnlag av manglende dokumentasjon på tettesjikt

Kjøkken

TG2 med grunnlag av noe bruksmerker i overflater

WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 med grunnlag av manglende dokumentasjon på installasjon

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

Balkonger, verandaer og lignende

TG3 med grunnlag av åpninger i rekkverk over tillatt åpning. Gjelder balkong mot sør

TG2 med grunnlag av lav høyde på rekkverk

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

1 år, 3 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

Er det foretatt radonmåling?

Ja

Det vert utført en randommåling i mars 2025. Det var noe høye verdier i leilighetene under meg, men innenfor kravene i min leilighet. Det ble med en gang innstallert ventilasjon i leilighetene under, og radonbrønn i fellesgangen nede.

Radonmåling

År 2025

Verdi 115

Innhold

Areal og fordeling per etasje

2. etg: 59 m² BRA / 59 m² BRA-i

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

1. etg: Gang, stue og kjøkken, to soverom og bad.

I tillegg er det en ekstern bod på 5m².

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

Velkommen inn!

Inngangsparti |

En hyggelig sørvendt balkong ønsker deg velkommen hjem! Balkongen er målt til 10m².

Entré |

Balkong mot sør med utgang i fra entre på ca 10kvm med tredekke og glass rekkverk.

Vi møtes av en lys og romslig gang. Pene farge- og materialvalg gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue |

Vi beveger oss inn i en romslig stue- og kjøkkenløsning. Stuen er malt i en tidsriktig farge som komplimenteres av et flott laminatgulv. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til å innrede med både sofakrok og spisestue. Den åpne løsningen sørger for et sosialt rom. Romslig og tidsriktig kjøkken med god plass til både matlaging og oppbevaring. Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette fronter og benkeplate i laminat. Av integrerte hvitevarer er det oppvaskmaskin, platetopp,

kjøleskap, fryser og stekeovn. Det er benyttet ventilator med avtrekk over platetopp.

Balkong |

Balkongen med adkomst fra stuen er målt til 11 m². Her sitter du i rolige, naturnære omgivelser. En perfekt forlengelse av stuen på fineværsdagene!

Bad |

Lyst og helfliset bad med varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantmøbel, dusjdører i glass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom |

Leiligheten har to luftige soverom, med god plass til å innrede. Tidsriktige farger komplementeres av det naturlige lyset. Et fint sted å trekke seg tilbake!

Bod |

For ekstra lagringsplass er det en utvendig bod på 5 m².

Andre opplysninger:

- Avløp i plast. Røropplegg som rør i rør med samlestock i vannskap på bad.
- Varmtvannsbereder på ca 200L fra 2008 plassert under trapp i fellesarealer.
- Sikringsskap med automatsikringer og 9 kurser.
- Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Ny eier tegner eget abonnement.

Parkering

Det medfølger en fast parkeringsplass. Gjesteparkering på oppstillingsplass ved grusbanen.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres

dersom det overstiger 100 Bq/m³. Sameiet har foretatt radonmåling i 2025 og målingen viser en verdi på 115 Bq/m³. Som tiltak har det blitt installert radonbrønn i bygget. 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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Gasspeis, varmpumpe og varmekabler på bad. Det gjøres oppmerksom på at peisen er plombert og har ikke vært i bruk av dagens eier.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 890 000

Kommunale avgifter

Kr 16 058

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer gebyr for vann, avløp og renovasjon og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Oppgitt beløp er fakturert beløp for 2025.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene, og er beregnet til kr 1855 i 2025.

Formuesverdi primær

Kr 582 407

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 329 627

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

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 (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud 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

Eierbrøk

1/18

Felleskostnader inkluderer

Felles husforsikring, snømåking og salting, diverse driftskostnader og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 500

Kommentar fellesgjeld

Det er ikke fellesgjeld.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Olderdalen

Organisasjonsnummer

994467735

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Felleskostnadene økte nylig med 200 kr i forbindelse med investeringer i radonbrønn/-anlegg og utbedringer på terrasser. Det er vedtatt at to terrasser skal utbedres per år.

Sameiet hadde per 31.12.2024 oppsparte midler på kr 305 286.

I følge styreleder er det ikke planlagt økning i felleskostnader i den nærmeste tiden.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler. Dyrehold skal ikke være til sjanse for andre beboere.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 298, seksjonsnummer 4 i Stord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4614/46/298/4:

20.08.2025 - Dokumentnr: 971529 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Bergen Vest AS

Org.nr: 930 567 795

Elektronisk innsendt

11.02.2009 - Dokumentnr: 99568 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/18

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg 4-mannsbustad og 2-mannsbustd i Olderdalen, datert 06.01.2010.

Vei, vann og avløp

Adkomst via privat vei.

Offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplan på grunnen.

PlanID: U064003

Plannavn: Olderdalen

Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse:

Delareal: Konsentrert småhusbebyggelse, annet fellesareal, frisiktsone, felles avkjørsel.

Eiendommen er avsatt til reguleringsformålet i kommuneplanens arealdel.

Stord kommune jobber med en revidert kommuneplan for arealbruk frem mot 2035. Den legger opp til høyere fortetting i Leirvik og utvikling av nye boligområder i Sagvåg. Forslaget innebærer også oppheving av hele 70 eksisterende reguleringsplaner som en del av en større, modernisert arealstrategi. Hensikten er blant annet å bedre balansen mellom boligutvikling, naturvern og næringsareal.

Konferer megler.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

73 600 (Omkostninger totalt)
85 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
88 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 963 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 975 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 978 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 73 600

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.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Provisjon: 1,9% inkl. mva

Grunnpakke: 15 000,-

Markedspakke: 20 000,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-

Boligfoto: 8 000,-

Visninger/overtakelser per stk: 2 500,-

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

23.01.2026

Vedlegg

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

Martin Føyen

Boligen

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

Myrateigen 21

5412 Stord

4614-46/298/0/4



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Noen små sprekker i eit par fliser.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Det vart utført en radonmåling i mars 2025. Det var noe høye verdier i leilighetene under, men innenfor kravene i denne leiligheten. Det ble med en gang installert ventilasjon i leilighetene under, og radonbrønn i fellesgangen nede.

Målingene var på 115 i denne leiligheten.



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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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

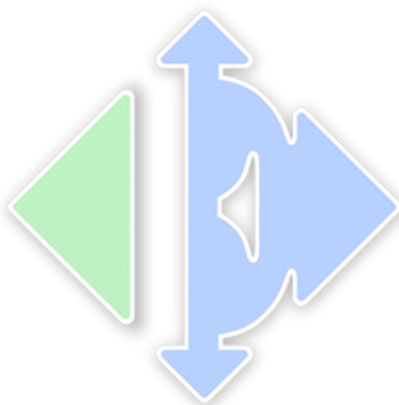
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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.

Leilighet
Myrateigen 21
5412 Stord



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Bjarte Litlabø

Dato: 21/08/2025

Litlaboveien 270

Stord 5417

41212244

blitlabo@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:46, Bnr: 298

Hjemmelshaver: Martin Føyen

Seksjonsnummer: 4

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 2008

Tomt: 3088 m²

Kommune: Stord

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Martin Føyen

Befaringsdato: 16.08.25

Fuktmåler benyttet: Portimeter MM3

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Felleseiet tomt med opparbeidet hageanlegg, lekeplass og parkering for biler, tilkomst via asfaltert felles vei.

En parkeringsplass pr leilighet + gjesteparkering

Eiendommen ligg sentralt til ved Heiane på Stord. Kort vei til barnehage, skole, handlesenter og turområder

OM BYGGEMETODEN:

Firemannsbolig bygget i 2008 på felleseiet tomt. Fundamenter på grunn av faste masser, yttervegger som trekonstruksjon med utvendig tre kledning og pusset plate kledning. Bjelkelag og tak av trekonstruksjon med yttetak av takpapp.

Felles område med tilhørende bod.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i generell god tilstand. Noe bruksmerker må påberegnes på brukte boliger

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

Grunnbok og eiendomsverdi.no

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

VEGGER:

-Slette malte overflater på vegger

TAK:

-Slette malte overflater

GULV:

-Laminatgulv på alle rom

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende endringer er utført etter byggeår:

-Malte og sparklede overflater i alle rom

-Utvendig maling og vedlikehold 2023

-Nytt laminat gulv i soverom

-Ny platetopp 2024/25

FELLESKOSTNADER:

Fellesutgifter på går til brøyting, utvendig forsikring, service gass, renovasjon og utvendig vedlikehold.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.etasje	59			21	59	0
SUM BYGNING	59			21	59	0
SUM BRA	59					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utvendig bod		5				
SUM BYGNING		5				
SUM BRA	5					

BRA-i:

Følgende rom er definert som BRA-i:

- Entre
- Soverom x2
- Stue/kjøkken
- Bad

BRA-e:

Følgende rom er definert som BRA-e

- Utvendig sportsbod

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Innvendige arealer er definert som BRA-i.

Utvendig bod er definert som BRA-e

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys, 15 grader og pent vær. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Møbler og interiør er ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:**OPPVARMING:**

- Gasspeis
- Varmepumpe
- Varmekabler på bad

TAKHØYDE:

- Takhøyde skrående 2,46-3,00m

PLANAVVIK:

- Hele flaten +-6mm

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Martin Føyen og Bjarte Litlabø

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Bjarte Litlabø

Byggmester & Takstmann

21/08/2025

Bjarte Litlabø

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

Bad med fliser på vegger og slett malt overflate i himling. Ingen vesentlige feil og mangler på fliser eller fuger.
 Baderoms innredning med vask og et greps blandebatteri. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel
 Dusjsone med glassvegger og garnityr
 Vegghengt klosett
 Mekanisk avtrekk fra bad

Merknader: Noe krakelering på vask

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

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

Keramiske fliser på gulv.
 Fall er målt til 25mm fra høyeste punkt på gulv til topp sluk. Jevnt fall på gulv.
 Terskel høyde på 65mm over topp sluk
 Membran ved terskel er målt til 40mm over sluk

Merknader: Dusj løsning med terskel som hindrer evt lekkasjevann å renne til sluk.
 Det er påvist sprekk i enkelte fliser og sprekker i fugemasse.
 Bom i et par fliser
 Det er opplyst om at det kom til tider vann opp fra fuger ved dusjing fra tidligere eier. Det har ikke kommet vann opp siste tida

**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

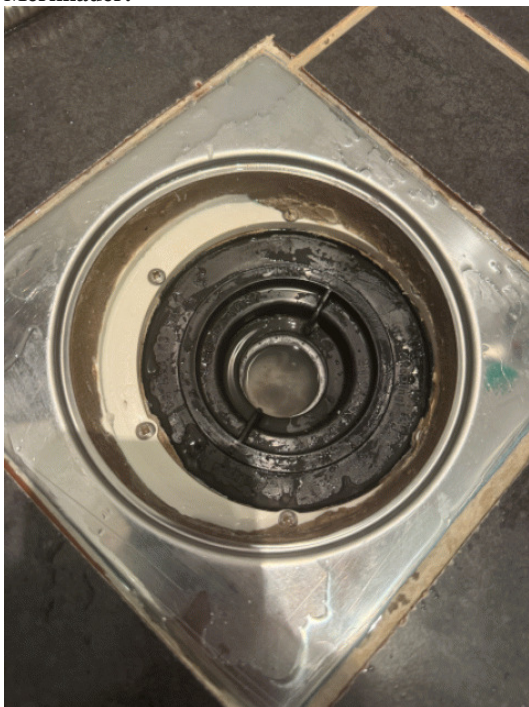
Membran i fra 2008. Membran er ikke tilgjengelig for kontroll da den ligg skjult i konstruksjon. Membran er påvist under klemring i sluk.

God tilkomst til rengjøring av sluk.

Arbeidet ser fagmessig utført men det er ikke fremvist dokumentasjon på membran og utført arbeid.

Fuktkontroll i tilstøtende vegg uten tegn til fuktutslag.

Merknader:



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2008

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

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

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

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

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

Kvik kjøkken i fra 2008 med slette fronter, laminert benkeplate med nedsenket vask med et greps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp, kjøleskap m/frys og steikeovn.

Ventilator med avtrekk over platetopp.

Merknader: Noe bruksmerker i overflater.

Høyde på kjøkkenbenk noe over standard høyde for kjøkkenbenk.

Det ble ikke avdekket noe mekaniske mangler på kjøkken ved tilfeldig kontroll av skap og skuffer.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Ny platetopp siste året



3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

VEGGER:

-Slette malte overflater

HIMLING:

-Slette malte overflater

GULV:

-Laminat i alle rom

Merknader: Overflater er malt siste år.

Nyere laminat på soverom.

Planavvik er målt til +/-6mm på hele flaten.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer består av PVC vinduer med to lags isolerglass i fra byggeår

Terrasse dører i PVC

Ytterdør fra fellesareal i slett utførsel med brann kvalifikasjon.

Profilerte formpressede innerdører med lufte terskler

Merknader: En innerdør treng justering for optimal funksjon.

Noe rust på handtak på terrasse dør mot sør.

Tilfeldig valgte vinduer er mekanisk testet og fremstår i normal god stand forutsatt alder.

Punkterte glass kan forekomme, for å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Bakenforliggende tetting ikke tilgjengelig for kontroll.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong mot nord/øst med utgang i fra stue på ca 11kvm med tredekke og glass rekkverk.
Balkong mot sør med utgang i fra entre på ca 10kvm med tredekke og glass rekkverk.
Terrasser har underliggende tekking som er ikke tilgjengelig for kontroll.
Beslag i underkant av dører.

Merknader: Det er i følge eier nyere tredekke og beslag for tetting på terrasser.
Rekkverks høyder er målt til 0,9m. Dagens krav til rekkverks høyde er på 1,0m
Det er påvist åpninger i rekkverk over tillatt åpning på 0,1m



6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2008
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Rørøpplagg som rør i rør med samlestock i vannskap på bad. Tette gjennomføringer og overløp til rom med sluk.

Avløp i plast i god tilstand på kontrollerte steder.

Utvendig stakeluke og lufting over tak

Innebygget sisterner på bad men mangler spalte for evt lekkasjevann.

Stoppekran i vannskap

Hovedstoppekran på bygg er plassert under trapp i lag med varmtvannsberedere.

Merknader: Ikke fremlagt dokumentasjon på rørøpplagg eller innebygget sisterner.



TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereiderens plassering er tilfredsstillende.

Bereideren er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 200L plassert under trapp i fellesarealer.

Sluk for evt lekkasjevann under trapp.

Merknader: Vanskelig tilkomst til bereder under trapp. Ikke mulighet for kontroll av bereder.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2008

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og mekanisk avtrekk fra bad med bryter.

Mekanisk avtrekk over koketopp

Flate terskler til bad for god luftgjennomstrømning

Merknader: Boligen har god luftkvalitet på befaringstidspunktet.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2008

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer og 9 kurser iht kursoversikt.

Overspenningsvern på 40A, kortslutningsvern og jordfeilbryter på hver kurs

Det foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget i følge eier.

Det er opplyst at det ikke har vært el kontroll på elektrisk anlegg siste 5år.

Merknader: Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget av autorisert personell ved eierskifte av boliger.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

Egenerklæringsskjema er levert på befaringen. Det er opplyst om sprekk i flis i dusjsone

Det foreligger tegninger på leiligheten. Det er ikke utført endringer etter byggeår.

Det er opplyst at det er utført radon målinger i bygningen. Målinger i 1.etasje var forhøyede og det er gjort tiltak med radonbrønn og avtrekk. Målinger gjort i 2.etasje var godt under kravet

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 med grunnlag av sprekker i fliser og fugemasse

1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

TG2 med grunnlag av manglende dokumentasjon på tettesjikt

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 med grunnlag av noe bruksmerker i overflater

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 med grunnlag av manglende dokumentasjon på installasjon

Takstmannens vurdering ved TG3:

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG3 med grunnlag av åpninger i rekkverk over tillatt åpning. Gjelder balkong mot sør.

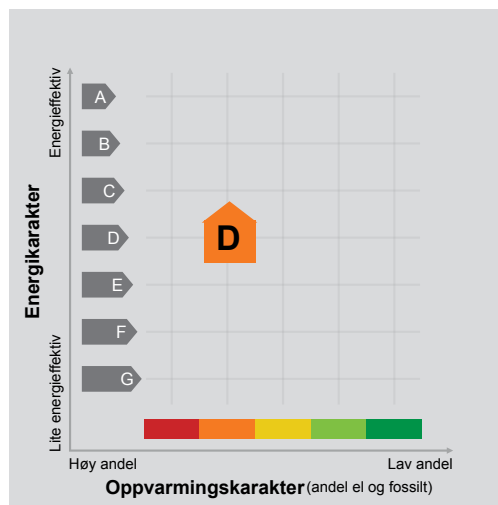
TG2 med grunnlag av lav høyde på rekkverk

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

ENERGIATTEST



Adresse	Myrateigen 21
Postnummer	5412
Sted	STORD
Kommunenamn	Stord
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	298
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	25832973
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-148880
Dato	28.07.2025



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

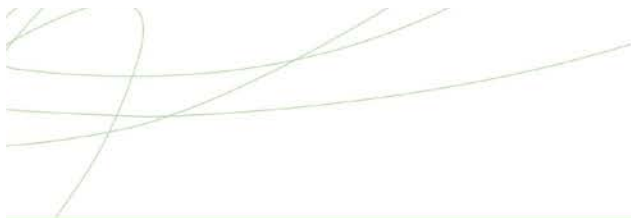
Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.



Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert.

Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Følg med på energibruken i bustaden**

- **Slå elektriske apparat heilt av**
- **Vel kvitevarer med lågt forbruk**

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt innneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggsadar.





Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggjeår 2008
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 64
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindauge: Nei

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under "Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordninga>).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målarer kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 3: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 4: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømförbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 5: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 6: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand. For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen, kan det installerast automatisk slik at anlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt, det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

La ikkje vindaug stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 9: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelement for oppvarming av vatn og skal kopl原因st til kaldt vatn. Koplar ein han til varmtvatn, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 10: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindaug og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persiennar om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

Tiltak 13: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 14: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

I staden for eventuell eldre golvvarme eller takvarme utan termostat blir det montert ei ny styringseining med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom ein skiftar ut mange slike styringseiningar og/eller panelomnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Nabolagsprofil

Myrateigen 21 - Nabolaget Horneland/Hornalandsvågen - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Heiane Hagesenter Linje 676	2 min 0.2 km
Stord Lufthavn Sørstokken	15 min
Stavanger Sola	97.9 km

Skoler

Langeland skule (1-7 kl.) 379 elever, 23 klasser	6 min 2.6 km
Stord Kristne skule (1-10 kl.) 40 elever, 4 klasser	7 min 4 km
Tjødnalio skule (1-7 kl.) 288 elever, 26 klasser	9 min 4.5 km
Stord ungdomsskule (8-10 kl.) 381 elever, 30 klasser	8 min 4.1 km
Nysæter ungdomsskule (8-10 kl.) 225 elever, 19 klasser	13 min 7.3 km
Stord vgs avd. Vabakkjen 300 elever	8 min 3.7 km
Stord vgs avd. Saghaugen 900 elever	8 min 4 km

Ladepunkt for el-bil

Stord	11 min
-------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

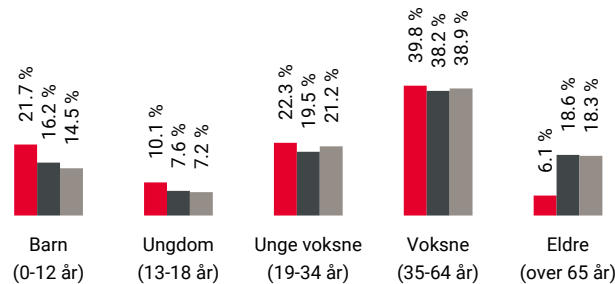
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Horneland/Hornalandsvågen	1 503	610
Leirvik	13 969	7 697
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Olderdalen Fus barnehage (0-5 år) 76 barn	1 min 0.1 km
Trodlahaugen barnehage (0-5 år) 50 barn	16 min 1.5 km
Heieane barnehage (1-4 år) 3 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Heiane	9 min
Spær Heiane	11 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Gateparkering

Lett 89/100

Sport

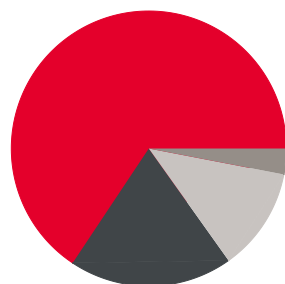
⚽ Trodlaugan ballplass 16 min
Ballspill 1.5 km

⚽ Langelandsbana 4 min
Ballspill, fotball 2.2 km

🚴 Fitnesspoint Stord 13 min

🚴 MOVA Stord 17 min

Boligmasse



■ 65% enebolig
■ 19% rekkehus
■ 3% blokk
■ 12% annet

«Folk er hyggelige og det er noe sjøutsikt noe som er nydelig.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Heiane Storsenter

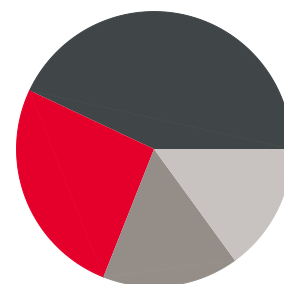
16 min



Apotek 1 Heiane

16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 43% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

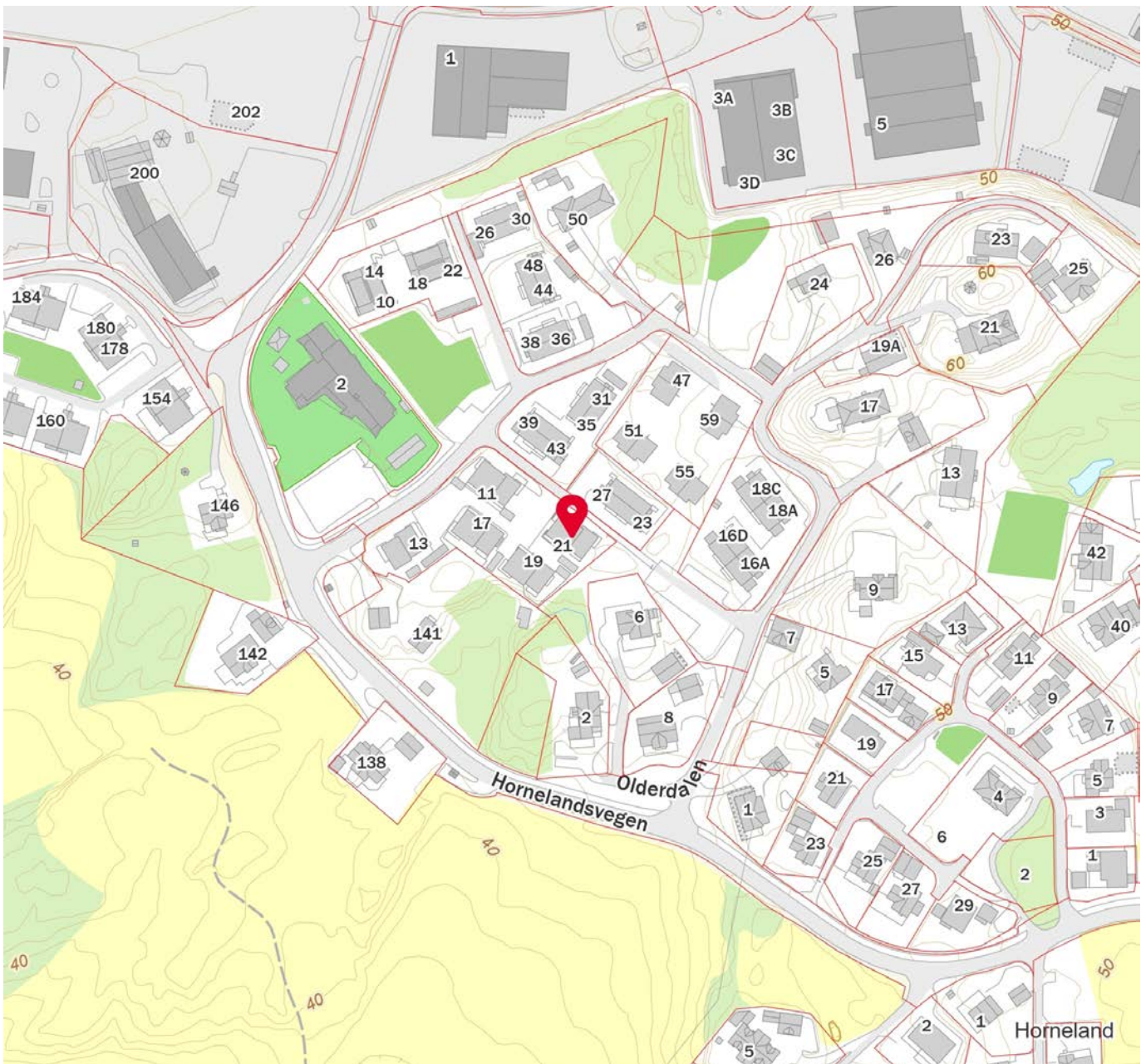
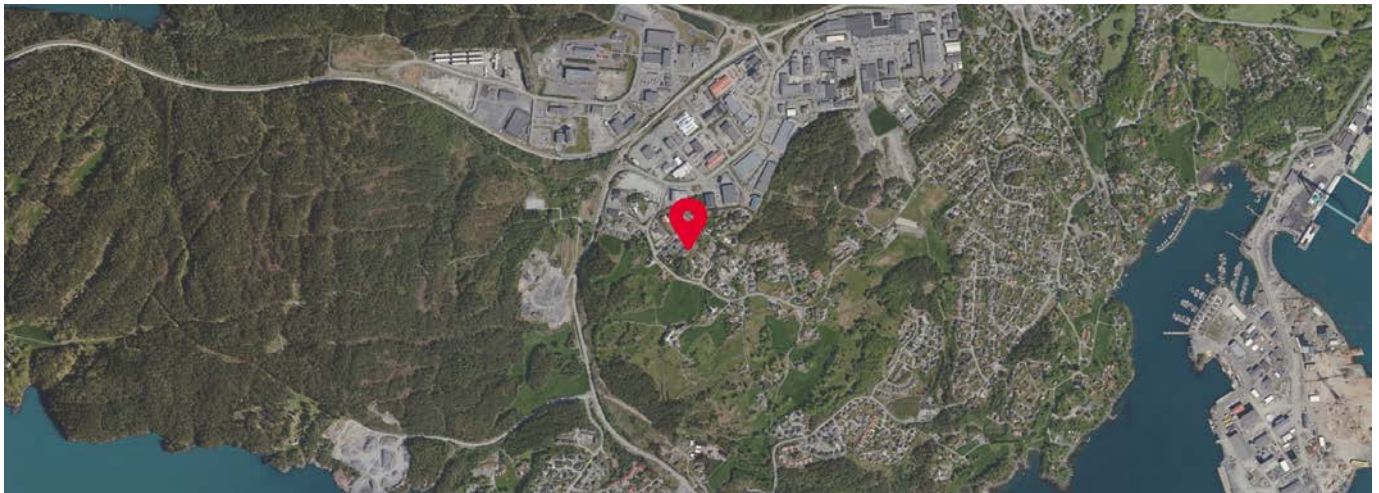
■ Horneland/Hornalandsvågen

■ Leirvik

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Vedtekter for Sameiet Olderdalen

1 Sameiet

Sameiets navn er Sameiet Olderdalen

Bygg 1: 4 seksjoner
Bygg 2: 4 seksjoner
Bygg 3: 4 seksjoner
Bygg 4: 4 seksjoner
Bygg 5: 2 seksjoner

Antall seksjoner: 18

Sameiebrøk : 1/18

STORD KOMMUNE - RBO	
Arkivsak:	J.nr.
14 JAN 2009	
Arkivkode:	Saksenr.
Saksh.:	Kopi til:

§ 2 Formål

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk- og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.
4. Formålet med dannelsen er boligformål

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet, jfr. § 10.

§ 3 Seksjonene

Seksjonene, angitt ved gnr.46, bnr. 298 og et seksjonsnr., spesielt for den enkelte seksjon, omfatter en særskilt angitt bolig tilsluttede arealer og ideell eierandel av felles areal og felles anlegg i h.h.t. sameierbrøk fastsatt i den i § 1 omhandlede oppdelingsbegjæring. Fastsettelsen av sameierbrøken skal bygge på bruksenhetenes innbyrdes verdi.

§ 4 Rettslig råderett over seksjon

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse med den begrensning som gis i det etterfølgende. Gyldig salg forutsetter at kjøper ved sin underskrift på sameievedtektene har vedtatt de forpliktelser som følger av disse.

Salg og utleie skal meddeles styret eller den styret utpeker til registrering med minst 14 - fjorten - dagers varsel før innflytting/overtagelse av leiligheten.

§ 5 Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tyve - dagers varsel. Innkallelsen sendes seksjonseierne under deres adresse i sameiet, eventuelt annen adresse skriftlig oppgitt til forretningsfører.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden. Styrets årsberetning og revidert regnskap skal sendes ut senest sammen med innkallelsen.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallelsen når det er satt frem krav om det senest innen utgangen av februar måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte innkalles på samme måte og med samme frist som ordinært sameiermøte. Om nødvendig kan ekstraordinært sameiermøte innkalles på kortere varsel, som likevel skal være minst 3 - tre - dager.

Hver seksjonseier har en stemme pr. seksjon vedkommende eier i sameiermøte. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 6 Saksbehandling i sameiermøtet

Sameiermøtet kan bare treffe vedtak i saker som er særskilt angitt i innkallelsen.

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og eventuelt godkjenne dette.
3. Budsjett
4. Valg av styremedlemmer med varamedlemmer og fastsettelse av deres godtgjørelse
5. Valg av regnskapsfører og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
6. Andre saker som er særskilt nevnt i innkallingen

Sameiermøtet ledes av styrets formann eller den sameiermøtet velger. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet.

Protokollen skal leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møteleder og to av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Med mindre annet særskilt er bestemt, treffes beslutninger av seksjonseierne med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er formannens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 av de avgitte stemmer til vedtak om:

A. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

B. Endring i vedtektene.

C. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eiendommer eller vesentlige deler av eiendommens fellesarealer krever enstemmighet blant de avgitte stemmer.

§ 7 Styre

Til å forestår driften av Sameiet, velger sameierne på sameiermøtet et styre bestående av to medlemmer og en styreformann. Videre velges varamenn i det antall sameiermøtet bestemmer. Sameiermøtet utpeker ved særskilt votering styrets formann.

Styremedlemmenes funksjonstid er to år. Formann, styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.

Styret kan ikke uten fullmakt fra sameiermøtet treffe beslutning om å rive, selge eller bygge om de bygg sameiet eier.

Styret ansetter og sier opp forretningsførere og vaktmester, og utarbeider instruks for dem, samt fastsetter deres godtgjørelse.

Styremøte avholdes når formann eller to styremedlemmer finner det nødvendig.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 8 Regnskapsførsel

Styret skal gjennom kvalifisert regnskapsførsel sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 9 Fellesutgifter

Hver seksjonseier plikter å innbetale til sameiet den på vedkommende seksjon fallende forholdsmessige del av sameiets utgifter i samsvar med det som til en hver tid er fastsatt herom av sameiermøtet.

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte eierseksjon - så som eiendomsforsikring, vedlikehold på bygg, vedlikehold av innvendige fellesarealer samt lys/oppvarming av innvendige fellesarealer skal fordeles mellom sameierne i hvert bygg.

Utgifter ved eiendommens utvendige arealer, renovasjon, vedlikehold av felles tekniske anlegg, gatebelysning, snømåking, kostnader med felles regnskapsførsel og styrehonorar m.v. - skal fordeles mellom alle sameierne. Det skal ikke betales for seksjoner som ikke er oppført.

Fellesutgiftene forfaller til betaling den 1. i hver måned.. Den enkelte seksjon bærer selv egne kostnader til kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Ved utarbeidelse av sameiets budsjett skal det foretas rommelig avsetning til uforutsette utgifter og fremtidig vedlikehold etter sameiermøtets nærmere beslutning.

§ 10 Mislighold

Advarsel

Hvis en sameier misligholder sine forpliktelser skal styret gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.

Pålegg om salg

Hvis sameieren vesentlig misligholder etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt, jfr. eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.

Tvangssalg

Etterkommes ikke pålegg om salg, jfr. foregående avsnitt, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 26, 2. ledd.

Fravikelse

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må senest samtidig med begjæringen rette pålegg om salg, jfr. ovenfor, jfr. eierseksjonslovens § 27, 1. ledd, jfr. § 26, 1. ledd.

Fravikelse av annen bruker enn sameier

Hvis en bruker som ikke er sameier misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet, kan styret kreve fravikelse etter reglene i foregående avsnitt, jfr. eierseksjonslovens § 27, 2. ledd. Styret må senest samtidig gi pålegg om salg til sameieren, jfr. eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.

§ 11 Husorden

Styret fastsetter husordensregler.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til en hver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 12 Tvister

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved de alminnelige domstoler.

§ 13 Gjeldende lovverk

Lov om eierseksjoner kommer til anvendelse i den utstrekning annet ikke er bestemt i nærværende vedtekter.

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling iboligsameie, den ... med endringer senest i sameiermøte den

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIE OLDERDALEN

Et sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved direkte kontakt med hverandre og hvor det ikke stilles større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og bidrar til et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer. I tillegg skal de verne om eiendommen, anlegg, fellesutstyr samt bevare et enhetlig preg av eiendommen. Det må vises nødvendig hensyn ovenfor øvrige som bor eller oppholder seg i byggene. Videre bør det være i alle sin interesse at vi får et godt fellesskap og bomiljø.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden både i og utenfor boligen, samt på fellesområdet. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Musikkianlegg på høy styrke bør man være oppmerksom på at ikke tillates. Det skal være ro etter kl. 23:00. Hamring, boring og annet støyarbeid må skje til tider hvor det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeid unngås. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster så bør naboene varsles på forhånd.

§ 3 Kjøring og parkering

Det bes om at man holder lav fart inne på boligområdet av hensyn til beboerne samt sikkerheten til barn som leker. Parkering skal kun skje på anviste plasser. Gjesteparkering henvises til oppmerket felt ved grusplass. Enhetene Myrateigen 13 og 15 har 2 (to) oppmerkede parkeringsplasser som er nummerert med husnummer. Enhetene Myrateigen 11, 17, 19 og 21 har kun 1 (èn) oppmerket parkeringsplass per boenhet som er nummerert med husnummer.

Det er ikke tillatt å parkere noen plass på sameiets fellesområder utover de oppmerkede og nummererte parkeringsplassene.

Med begrepet parkering menes all stans av kjøretøy hvor fører har forlatt kjøretøy.

Styret i Sameie Olderdalen vil treffe tiltak ved gjentatte brudd på parkeringsreglementet.

§ 4 Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at dyreeier er kjent med politivedtektene og straffebestemmelsene som gjelder for dyrehold.
- Dyreeiere er pålagt å kastrere/sterilisere katter som medbringes til Sameie Olderdalen. Videre pålegges de å ID merke kattene slik at vi kan finne tilbake til rettmessige eiere ved bortkommen katt, påkjørsel, samt for å kunne skille huskatter fra eierløse katter. Dyreeier må fremlegge dokumentasjon på utført ID merking og sterilisering/kastrering av katter til styret i forkant av innflytting.

- Ved utflytting er eiere og/eller leietakere pålagte å sørge for at ingen medbragte dyr etterlates på sameiets områder.
- Utgifter som sameiet har i forbindelse med omplassering eller avlivning av etterlatte dyr vil bli belastet eier av leilighet. Dersom dyr etterlates av leietakere, vil kostnader tilfalle utleier. Det er derfor utleiers ansvar å sørge for at leietakere etterfølger husordensreglene vedrørende dyrehold.
- Det er båndtvang for hunder innenfor sameiets fellesområder.
- Dyreeier skal straks fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på eiendommen.
- Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre personer eller eiendom (Generell skade på bygningene både utvendig og innvendig, skade på blomster, planter, grøntanlegg o.a.).
- Kommer det inn skriftlig berettigede klager om at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt og støy, eller på annen måte er til ulempe for beboerne gjennom å skape redsel o.a., kan styret kreve dyret fjernet dersom andre alternativ ikke kan oppnås med klager. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 5 Orden

Det må vises forsiktighet når innbo bæres ut og inn av bygget i forbindelse med flytting. Andelseiere er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til i egen interesse å verne om fellesarealene, og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Dette innebærer blant annet fjerning av ugress utenfor hver boenhet. Styret har anledning til å innkalle den enkelte andelseier til dugnad.

§ 6 Arbeid som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeid på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer på grunn av faren for lekkasje i underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i verken vask eller toalett, da dette kan medføre tilstopping av avløpsrør.

§ 7 Søppel

Avfall skal kildesorteres i henhold til sorteringsveiviser. Det er egne beholdere til henholdsvis rest-, papir- og bioavfall. Papp skal brettes sammen og det skal ikke settes avfall på utsiden av avfallsbeholderne. Sameie Olderdalen oppfordrer hver boenhet til å skaffe plastsekker fra SIM slik at plastemballasje kan sorteres separat. Sameiere kan selv hente og levere plastsekker kostnadsfritt.

§ 8 Energisparing

For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lys slukkes når man forlater utebodene. Dersom elektrisk utstyr o.a. settes opp i utebodene plikter andelseiere å opplyse styret om dette.

§9 Brannforebyggende sikkerhet

Brannslukningsapparat er utlevert til hver leilighet og må ikke fjernes. Det er også røykvarsler i hver leilighet samt i fellesganger. Defekte røykvarslere i fellesganger må innrapporteres til styret omgående.

§ 10 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemet kan på den måten gjerne løses gjennom samtaler partene selv imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 11 Erstatningsansvar

Andelseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Andelseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leilighet og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal hurtigst mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Sameie Olderdalen gjør oppmerksom på utbedring av skader på trappebelegg, rekkverk, fliser o.a. som skyldes manglende renhold vil bli belastet enhetene i det aktuelle bygget og blir ikke dekket av Sameie Olderdalen.

§ 12 Lading av elbiler

Sameie Olderdalen erkjenner at det fremover vil bli en økning i antall elbiler. Ettersom hvert bygg har flere boenheter er det særs viktig at brannsikkerheten ivaretas i forhold til lading av elbiler.

Sameie Olderdalen krever at en hver beboer som gjennomfører lading av elbiler etterkommer DSB sine retningslinjer for sikker lading av elbil. I forkant av lading av elbil skal godkjent elektriker verifisere at det elektriske anlegget for aktuell boenhet er godkjent for lading og tåler belastningen som dette medfører. Sameier(e) plikter å fremvise en godkjenning fra elektriker til Sameie Olderdalen.

§ 13 Endring og godkjenning av husordensreglene

Styret har i medhold av Sameie Olderdalens vedtekter §11 Husorden vedtatt nødvendige endringer i husordensreglene under styremøtet avholdt den 03.10.2017. I henhold til overnevnte fullmakt har styret enstemmig godkjent nytt utkast til gjeldende husordensregler. Reviderte husordensregler vil være gjeldende til nye forslag til vedtektsendringer foretas på ordinær generalforsamling.

For Sameie Olderdalen

_____ Anders Mæhle - Styreformann

_____ Grethe Mosheim - Nestformann

_____ Thomas Vikane Hystad - Styremedlem

_____ Franny Maria Bøthner - Varamedlem

_____ Ronny Larsen - Varamedlem

Protokoll fra styremøte i Sameie Olderdalen

Sted: Myrateigen 17.

Møtetidspunkt: Tirsdag 15.03.25. klokken 18:00 – 19:30

Tema: Styremøte.

Følgende sameiere var til stede/representert i møtet:

Snr	2	Bygg	1	Jarle Nerhus	Føyen
Snr	12	Bygg	3	Thomas Vikane	Hystad
Snr	14	Bygg	4	Rebekka Kvamme	Kristensen
Snr	10	Bygg	3	Simen Pedersen	Nonås

Følgende sameiere var ikke til stede/representert i møtet:

Snr	18	Bygg	5	Ronny	Larsen
------------	----	------	---	-------	--------

Saksliste til styremøte:

Sak 1/25 Godkjenning av innkalling og saksliste

Sak 2/25 Gjennomgang av regnskap for 2025

Sak 3/25 Planlegge utgiftsposter for 2025

Sak 4/25 Dugnad 2025

Sak 5/25 Radonmålinger

Sak 6/25 Val av nye styremedlemmer årsmøtet

Sak 7/25 Dato for årsmøtet

Sak 8/25 Nye satser for fellesutgifter 2025.

Sak 9/25 Eventuelt

.

Til sak **Sak 1/25**

Innkalling og saksliste ble godkjent

Til sak **Sak 2/25**

Styreformann informerte om at regnskap for 2025 har blitt sendt ut til alle sameiere.

Styret ser at utgifter på utbedring av terrasser har vært stor. Det var i 2024 tre terrasser som var i behov for utbedring

Til sak **Sak 3/25**

Styret ser at prisen på utbedring av terrasser var økt i 2024. Det er tidligere vedtatt at 2 terrasser årlig skal utbedres. Styre er fornøyd med arbeid utført av Glass og bygg i 2023 og 2024. Styret ønsker å hente inn pristilbud på samme arbeid som er utført av GB tidligere år.

Videre er det gjennomført radonmålinger som viser flere enheter her behov for radonsenkende tiltak.

Til sak **Sak 4/25**

Dato for dugnad settes ved årsmøte.

Følgende gjøremål er foreslått for dugnaden:

1. Sjekke at shingeltak på alle uteboder samt hustak er skadefrie. Grønske og mose fjernes dersom det er tegn til det. Alle takrenner sjekkes og rengjøres.
2. Det skal fjernes mose fra asfalt hvor dette avdekkes.
3. Hele fellesområdet skal spyles for å få fjernet sand. Dette inkluderer også sykkelboder utenfor hvert bygg.
4. Mur skal vaskes. Er kjøpt inn eget middel for dette.
5. Fellesområdet ryddes for søppel.
6. Alle fellesganger er i behov for nedvask. Beboere i hver bygg er ansvarlige for nedvask av egen fellesgang.

Til sak **Sak 5/25**

Det er gjennomført radonmålinger i sameiet. Resultata viser at fem leiligheter er over tiltaksgrensa på 200 -Bq/m³. Høyeste målinger er i 1 etg i Myrateigen 21, kor styre setter i gang med tiltak umiddelbart.

Styret skal hente inn priser for radonbrøn og ventilasjon.

Til sak **Sak 6/25**

Det skal velges ny styreformann, nestformann, styremedlem og varamedlemmer under årsmøtet.

Styreformann velges for en periode på to (2) år.

Nestformann velges for en periode på ett (1) år.

Medlemmene velges for en periode på ett (1) år.

Styreformann ønsker tilbakemeldinger fra øvrige sameiere dersom flere ønsker å stille til valg under årsmøtet. Dette gjelder da samtlige medlemsposter.

Til sak **Sak 7/25**

Årsmøte settes til dato: 10 april. Klokka 18:00. Møte blir i kantina hos Wätrsilä.

Til sak **Sak 8/24**

Styre vedtar å øke felleskostnader. Årsaken er blant annet det økene er behovet for vedlikehold på byggene, samt at prisene på utbedring av terrasser også har økt i åra siden det ble vedtatt at alle terrasser skal utbedres. Det er enda flere terrasser med lekkasje som har behov for utbedring.

Nye satser er som følgende:

Liten leilighet økes fra 1050 kr til 1200 kr per mnd.

Stor leilighet økes fra 1250mtil 1500kr per mnd.

Satsene økes fra 01.07.24.

Til sak **Sak 9/24**

Eventuelt

Stord 25.03.2025

Rebekka Kvamme Kristensen

Jarle Nerhus Føyen

Thomas Vikane Hystad

Simen Pedersen Nonås

Regnskap - Årsoversikt 2023

1. Saldo pr. 01.0124				NOK	374 056,90
2. INNBETALINGER					
2.1 Bygg 1, 2, 3, 4		Gasskontroll		Fellesutgifter	
Kristin	Furset	NOK	1 750,00	NOK	16 500,00
Anna	Andersen	NOK	-	NOK	16 500,00
Martin	Føyen	NOK	-	NOK	13 500,00
Jarle Nerhus	Føyen	NOK	-	NOK	13 500,00
Meron Asmerom	Kahsay	NOK	1 750,00	NOK	16 500,00
Geir	Nøtland	NOK	1 750,00	NOK	16 500,00
Cristina Moe	Bjelland	NOK	1 750,00	NOK	13 500,00
Grethe	Mosheim	NOK	1 750,00	NOK	13 850,00
Einar	Landa	NOK	1 750,00	NOK	16 750,00
Liv Astrid	Fylkesnes	NOK	1 750,00	NOK	16 500,00
Thomas Vikane	Hystad	NOK	1 750,00	NOK	14 100,00
Simen Pedersen	Nonås	NOK	-	NOK	13 500,00
Magne	Hatlevik	NOK	1 750,00	NOK	16 500,00
Christoffer Robin	Svendsen Alayee	NOK	1 750,00	NOK	18 300,00
Iris van der	Meer	NOK	1 750,00	NOK	13 500,00
Rebekka Kvamme	Kristensen	NOK	1 750,00	NOK	5 500,00
Innbetalinger Bygg 1, 2, 3, 4		NOK	21 000,00	NOK	235 000,00
2.2 Bygg 5					
Petter	Silden	NOK	-	NOK	1 800,00
Ronny	Larsen	NOK	1 750,00	NOK	1 800,00
Innbetalinger Bygg 5		NOK	1 750,00	NOK	3 600,00
Totale innbetalinger siden 2016					
Myrateigen 13		NOK	-	NOK	-
Myrateigen 15				NOK	-
2.3 Øvrige					
Gjensidige kundeutbytte o.a.				NOK	8 119,00
Sparebanken Vest kundeutbytte				NOK	1 823,00
Tilbakebetalinger				NOK	5 380,45
Saldo konto for snømåking				NOK	20,00
Innbetalinger øvrige				NOK	15 322,45
SUM Innbetalinger		NOK	22 750,00	NOK	238 600,00
3. UTGIFTSPOSTER					

3.1 Strøm				
Fellesanlegg strøm (Bygg 1)			NOK	803,03
Fellesanlegg strøm (Bygg 2)			NOK	1 058,02
Fellesanlegg strøm (Bygg 3)			NOK	338,05
Fellesanlegg strøm (Bygg 4)			NOK	921,00
SUM Fellesanlegg			NOK	3 120,10
3.2 Forsikring				
Gjensidige Forsikring			NOK	84 885,00
3.3 Kommunale eideomsavgifter				
Stord Kommune			NOK	15 096,25
3.4 Diverse utgifter				
Dugnad og øvrige innkjøp			NOK	7 119,70
Gasskontroll 2024			NOK	22 373,00
Kontorrekvisita			NOK	459,40
Snøfreser og salting			NOK	1 708,76
Årsavgift Huseiernes Landsforbund			NOK	2 130,00
Utbedring av terrasser			NOK	193 320,00
Felles snømåking			NOK	9 540,00
Uttlegg snømåking			NOK	4 220,00
3.5 Gebyrer / tilbakeføringer				
Betalingsomkostninger			NOK	10,00
Betalingsgebyrer			NOK	161,00
Tilbakebetaling			NOK	1 300,00
SUM Utgiftsposter			NOK	345 443,21
4. RENTER				
Renteinntekter			NOK	-
5. Saldo pr. 31.12.2024			NOK	305 286,14

NOK 350 ,- for mye pga fryseboks utebod.

NOK 250,- for mykje, ført tilbake.

NOK 600,- for mye innbetalt pga fryseboks.

NOK 1800,- for mykje betlat inn

Akvator as
Postboks 743

5404 STORD

Vår dato: 06.01.2010
Vår ref: 2008/1240 - 125/2010 / 46/298
Dykkar ref:

46/ 298 - Nybygg 4-mannsbustad og 2-mannsbustad i Olderdalen -Bygg
1 og Bygg 2 på KB4 - Ferdigattest etter plan- og bygningslova § 99 nr. 1

Førespurnad om ovannemnde motteke 06.01.2010.

Me syner til Dykkar førespurnad, som ansvarleg søkjar, dokumentasjon på plassering av tiltaket og til vedlagd kontrollerklæring frå følgjande føretak:

- VI Eiendom AS
- Stord Anlegg AS
- Rør og Handverk Service AS

Vedtak om løyve til tiltak, datert: 05.06.2008
Saks nummer: DS- 212/ 08
Dato for sluttkontroll: 13.11.2009
Kontrollansvarleg: Nina Skjerping

Kontrollansvarleg for utføringa har ordna med sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller deler av han må ikkje brukast til anna føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl. § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl. § 93).

Eventuelle merknader:

Med helsing

Torbjørn Ask Hilby

Kopi til:
Jan Ove Anthun
Liv Dahl Clausen
Sunnhordland Likningskontor, Postboks 203, 5402 STORD
Tekniske Tenester
Brannvesenet

Krav om ☒ oppdeling i eigarseksjonar ☐ reseksjonering

Namn på rekurrent VI eiendom AS		Plass for tinglysingsstempel STORD KOMMUNE - RBO	
Adresse Postboks 188		Arkivsak	J.nr.
Postnr. Poststad 5402 STORD		14 JAN 2009	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 991859594		Arkivkode:	Saksart:
Ref. nr.		Saksh.	Kopi til:

Opplysningane i felte 1-4 registrert i grunnboka

1. Egedomen					
Kommunenr.	Kommunens namn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1221	STORD	46	298		

2. Heimelshavar(ar)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 991859594	Namn VI eiendom AS	Ideell part 3) 1/1
 Doknr: 99568 Tinglyst: 11.02.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

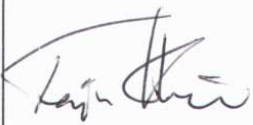
3. Krav															
Ein krav oppdeling av egedomen i eigarseksjonar slik det går fram av fordelingslista nedanfor.															
S.-nr.	Føre-mål	Brøk (teljar)	Til-leggs-areal	S.-nr.	Føre-mål	Brøk (teljar)	Til-leggs-areal	S.-nr.	Føre-mål	Brøk (teljar)	Til-leggs-areal	S.-nr.	Føre-mål	Brøk (teljar)	Til-leggs-areal
4)	5)	6)	6)	4)	5)	6)	6)	4)	5)	6)	6)	4)	5)	6)	6)
1	B	1	B	13	B	1		25				37			
2	B	1	B	14	B	1		26				38			
3	B	1	B	15	B	1		27				39			
4	B	1	B	16	B	1		28				40			
5	B	1		17	B	1		29				41			
6	B	1		18	B	1		30				42			
7	B	1		19				31				43			
8	B	1		20				32				44			
9	B	1		21				33				45			
10	B	1	B	22				34				46			
11	B	1		23				35				47			
12	B	1	B	24				36				48			
Sum teljare:				18				= nemnar:				18			

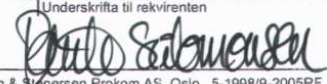
4. Utfyllande tekst 7)
I felte skal ein ta inn rettsstiftingar som skal (og kan) tinglyst. Ved reseksjonering skal det dessutan opplyst om kva endringa går ut på, eventuelt korleis fellesareala blir endra.

Dato 12.1.09	Underskrifta til rekurrenten  EIENDOMSMEGLER VEST AS
-----------------	---

5. Eigenfråsegn	
Underskrivne sannar at	
a)	☒ seksjoneringa gjeld planlagt bygning der det er gjeve byggjeløyve, eller ☐ seksjoneringa gjeld eksisterande bygning der oppdelinga berre omfattar brukseiningar som er ferdig utbygde
b)	☒ seksjoneringa omfattar alle brukseiningane i eigedomen
c)	☒ inndelinga i brukseiningar gjev ei tenleg avgrensing av kvar einskild brukseining
d)	☒ føremålet med brukseininga (bustad eller næring) er i samsvar med gjeldande arealplan føremål, eller ☐ det ligg føre løyve til annan bruk etter plan- og bygningslova
e)	☒ ingen brukseiningar omfattar delar av eigedomen som trengst til bruk for andre brukseiningar i eigedomen, eller delar som etter føresegn, vedtak eller løyve som er gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova, skal tena fellesbehov for bygninga/bygningane eller dei som bur der.
f)	☒ areal som skal tena til felles bruk for sameigarane eller til drift av eigedomen, er fellesareal. Fellesarealet omfattar ikkje vaktmeisterbustad som er utleigd til andre enn vaktmeisteren, og der leigaren har kjøperett.
g)	☒ hovuddelen av kvar brukseining er ein klårt avgrensa og samanhengande del av ei bygning på eigedomen og har eigen inngang frå fellesareal eller naboegedom
h)	☒ kvar bustadseksjon har kjøken, bad og wc innanfor hovuddelen av brukseininga. Bad og wc er i eit eige eller eigne rom, eller ☐ bustadseksjonen er ein fritidsbustad, eller ☐ alle bustadene høyrer med i ein samleseksjon bustad
i)	☒ det er fastsett vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Teikningar m.m.
Alle vedlegg skal vera i A4-format og ha ubroten sidenummerering. Desse vedlegga skal følgja seksjoneringskravet: a) Situasjonsplan (§ 7, andre leden). b) Planteikningar over kjellaren, alle etasjane og loftet. På teikningane er grensene for brukseiningane, framlegg til seksjonsnummer og bruken av kvart einskild rom tydeleg avmerkte (§ 7, andre leden). c) Liste med namnet og adressa til alle som leiger bustad i eigedomen. (Skal ikkje sendast til tinglysing.) d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikkje sendast til tinglysing.) e) Samtykkje frå panthavar ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Stad, dato 13.01.09	Heimshavar (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) VI EIENDOM AS TERØE KLIPPEN 	Ektemake/registrert partner (Ved reseksjonering krevst det samtykke frå ektemake/registrert partner der sameigebrøken blir redusert)

Dato 13.01.09	Underskrifta til rekvirenten 	EIENDOMSMEGLER VEST AS Postboks 404 5403 Stord
------------------	---	---

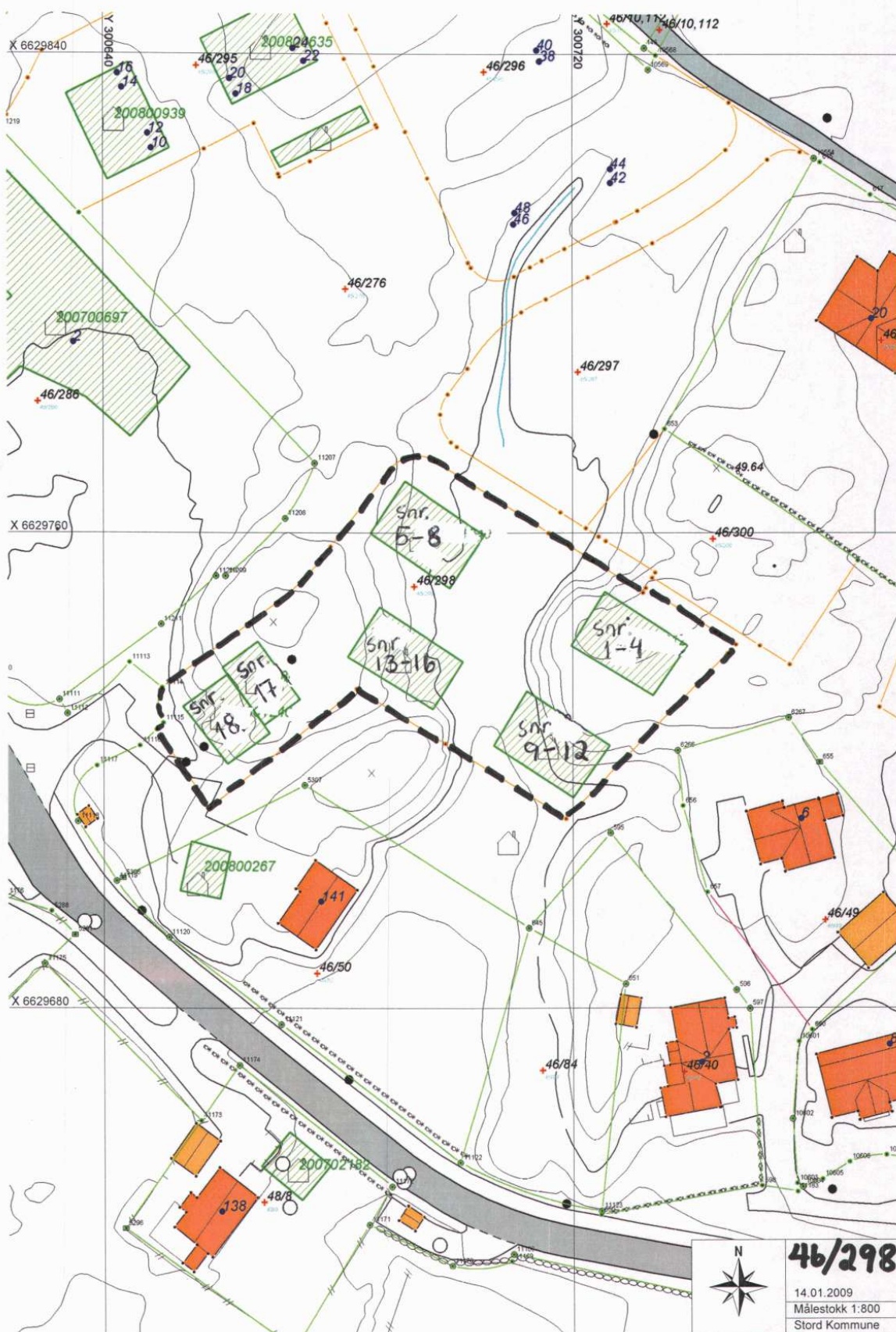
8. Styrets samtykkje mv. ved reseksjonering 8)	
☐ Styret samtykkjer i reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret sannar at sameigemøtet har samtykkja i reseksjonering (§ 30).	
Stad, dato	Underskrift

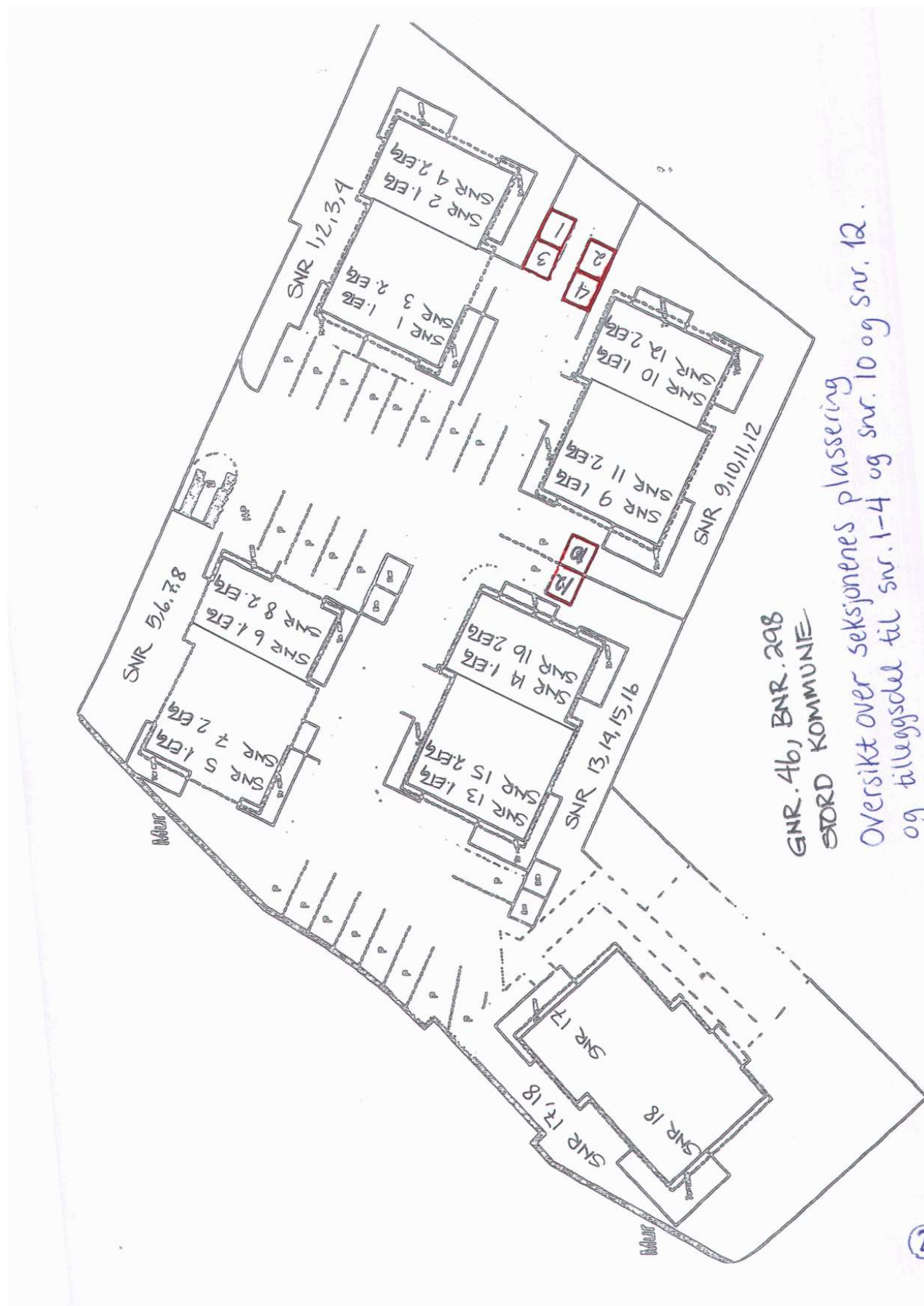
9. Løyve frå kommunen til seksjonering/reseksjonering				
☐ Det er halde synfaring ☐ Målebrevkart for tilleggsdelar er utarbeidd og ligg ved 9) ☐ Løyve er teke inn nedanfor ☒ Løyve ligg ved				
Kommunen sannar at det er gjeve løyve til seksjonering/reseksjonering for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
46	298			Stord Kommune
Dato		Stempel og underskrift		
19.07.09				

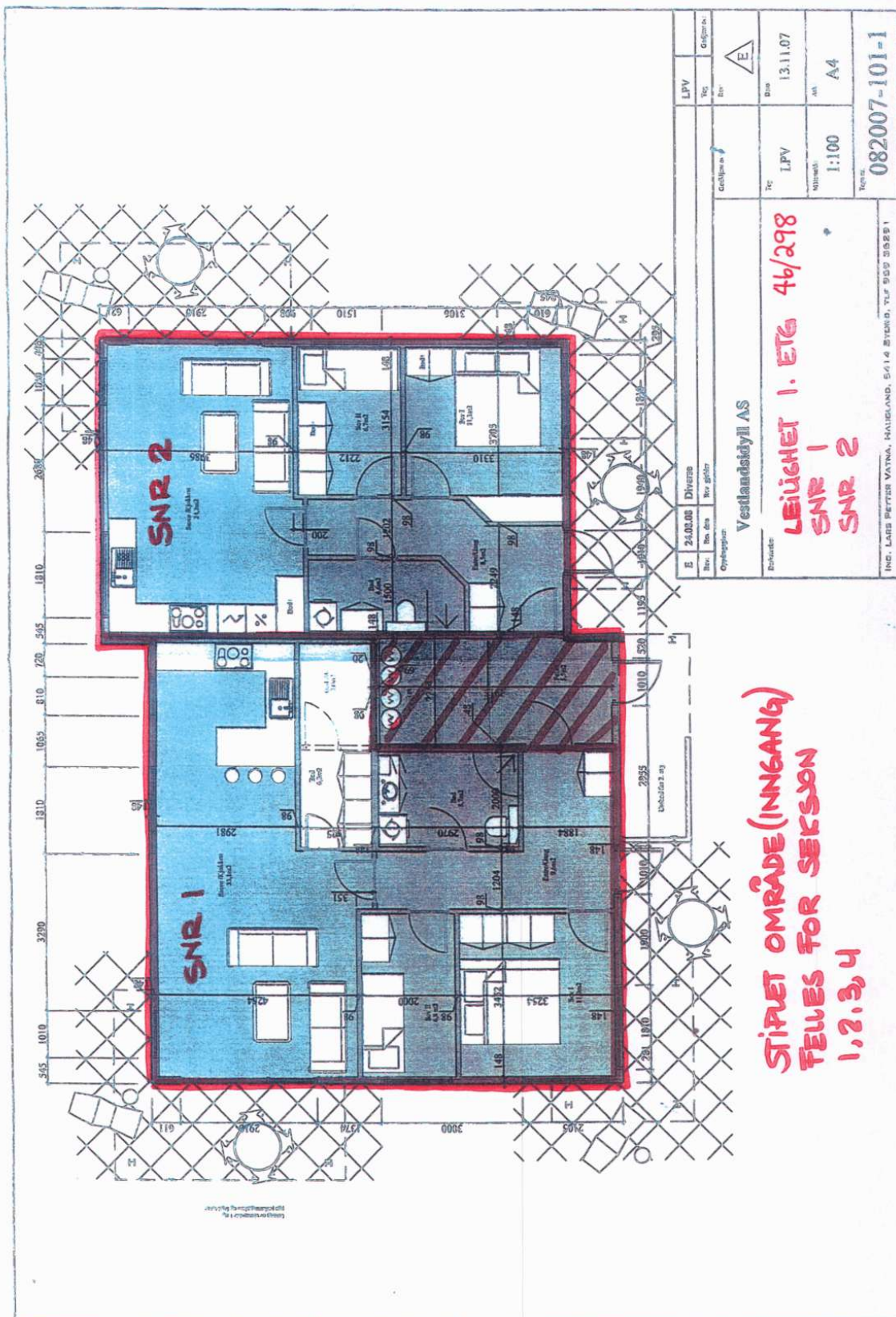
Notar: 1) Kommunen skal gje løyve til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende kravet til tinglysing. Kravet, saman med situasjonsplan og planteikning, skal sendast til kommunen i tre eksemplar. 2) Det er organisasjonsnummeret som er tildelt av Einingsregisteret som skal brukast. 3) Feltet for ideell part skal berre fyllast ut når det er fleire heimelshavarar. 4) B=bustadseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bustad, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for kvar seksjon fastsetjast ein sameigebrøk med heile tal i teljar og nemnar. 6) Set B dersom tilleggsarealet gjeld bygning, G dersom tilleggsarealet gjeld grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjeld både bygning og grunn. 7) Det er berre rettsstiftingar som skal og kan takast inn her. Legalpanterett etter eigarseksjonslova § 25 fyrste leden kan ikkje tinglysast. Her skal ein berre ta med panterett som kjem i tillegg, jf. § 25 tredje leden. Panterett som er teke med i oppdelingskravet gjev ikkje tvangsgrunnlag. 8) Etter eigarseksjonslova § 12 skal styret i visse tilfelle samtykkja til reseksjonering. I dei tilfella der det krevst samtykkje frå sameigarmøtet, går styret god for at slikt samtykkje er innhenta, jf. § 30. 9) Kommunen skal leggja ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.
--

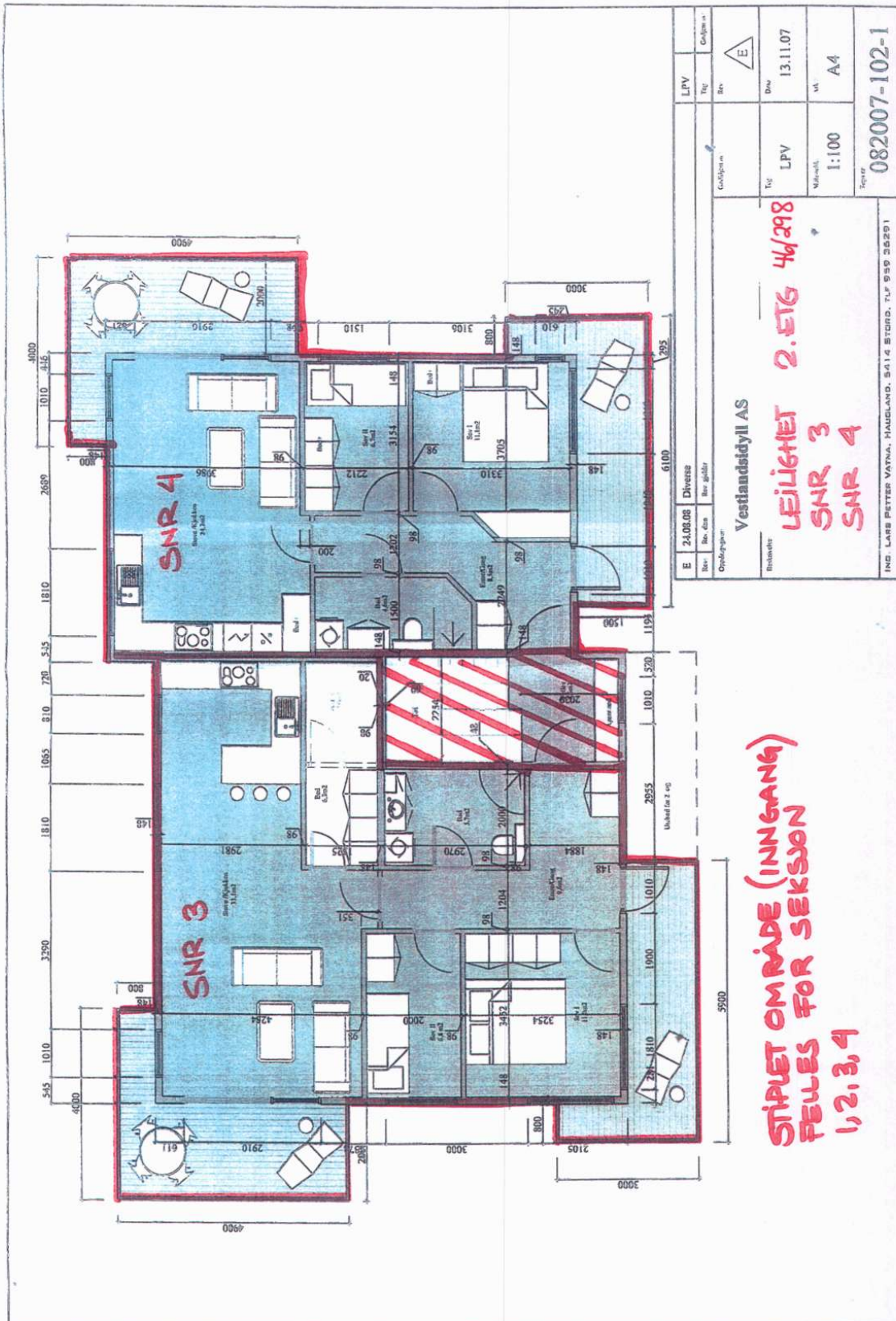
Plass for tinglygingsattest, påteikningar m.m.
--

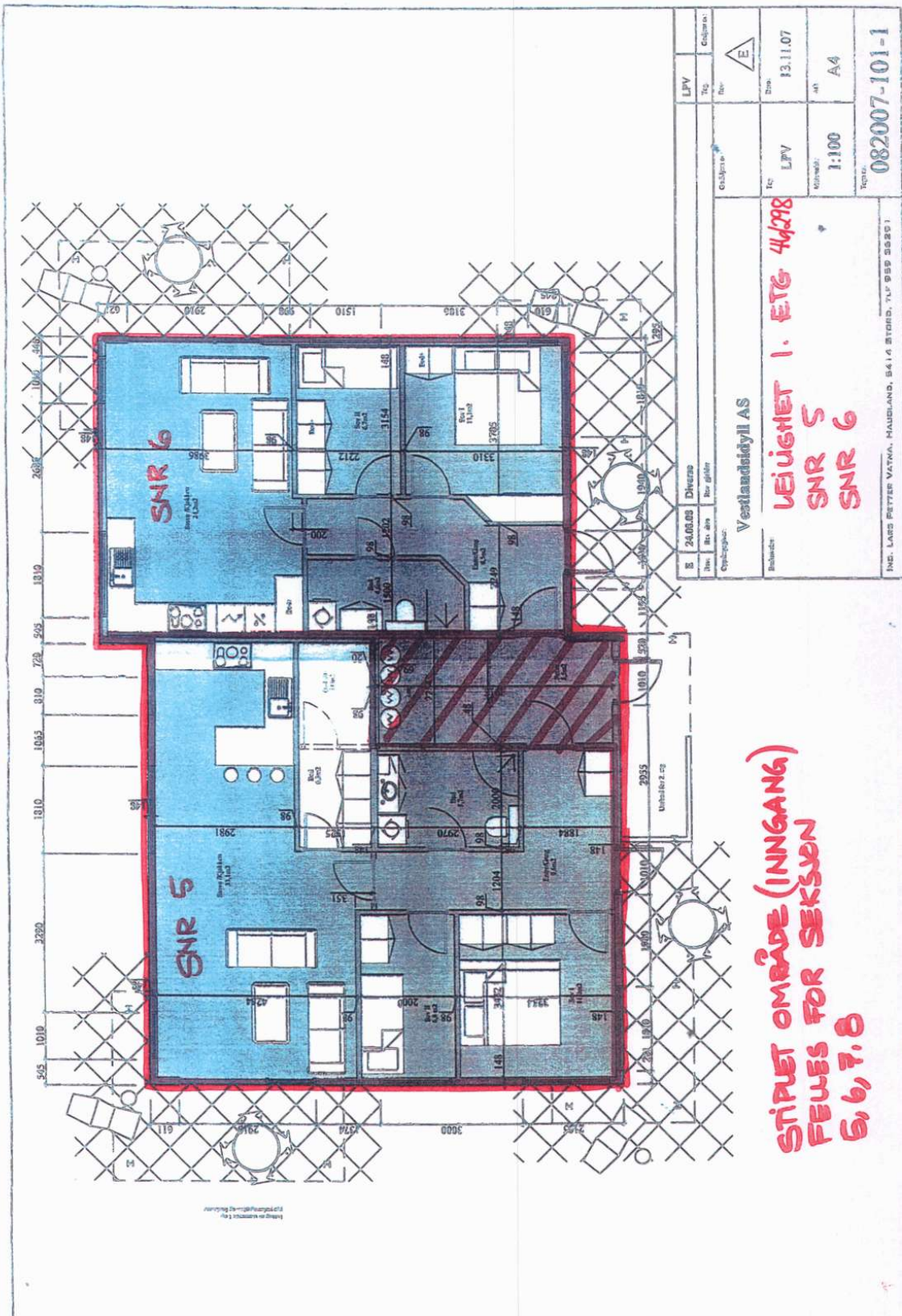
Dato	Underskrift til rekvisenten	RENDOMSMEGLER VEST AS
13.1.09		404 Stord

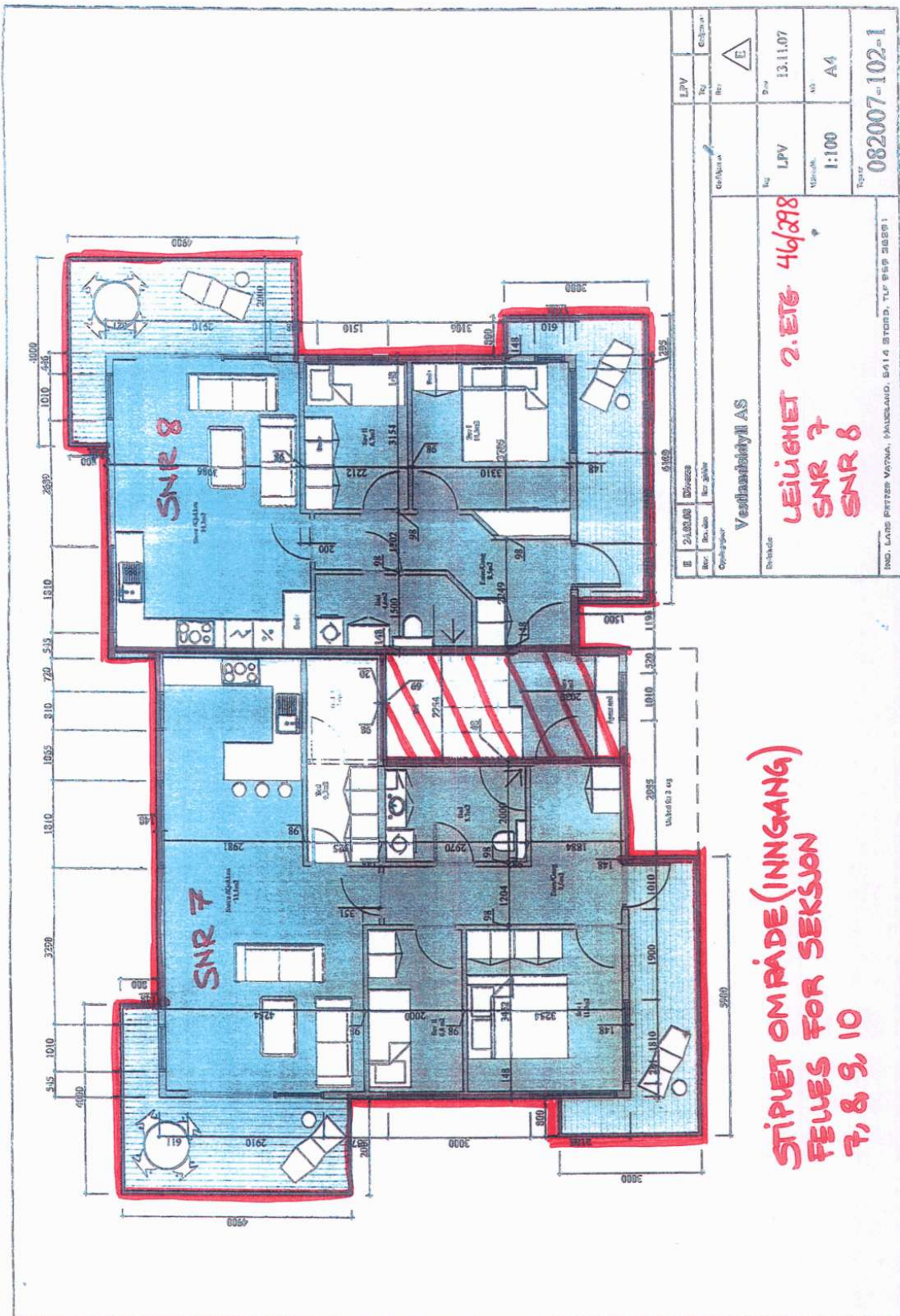




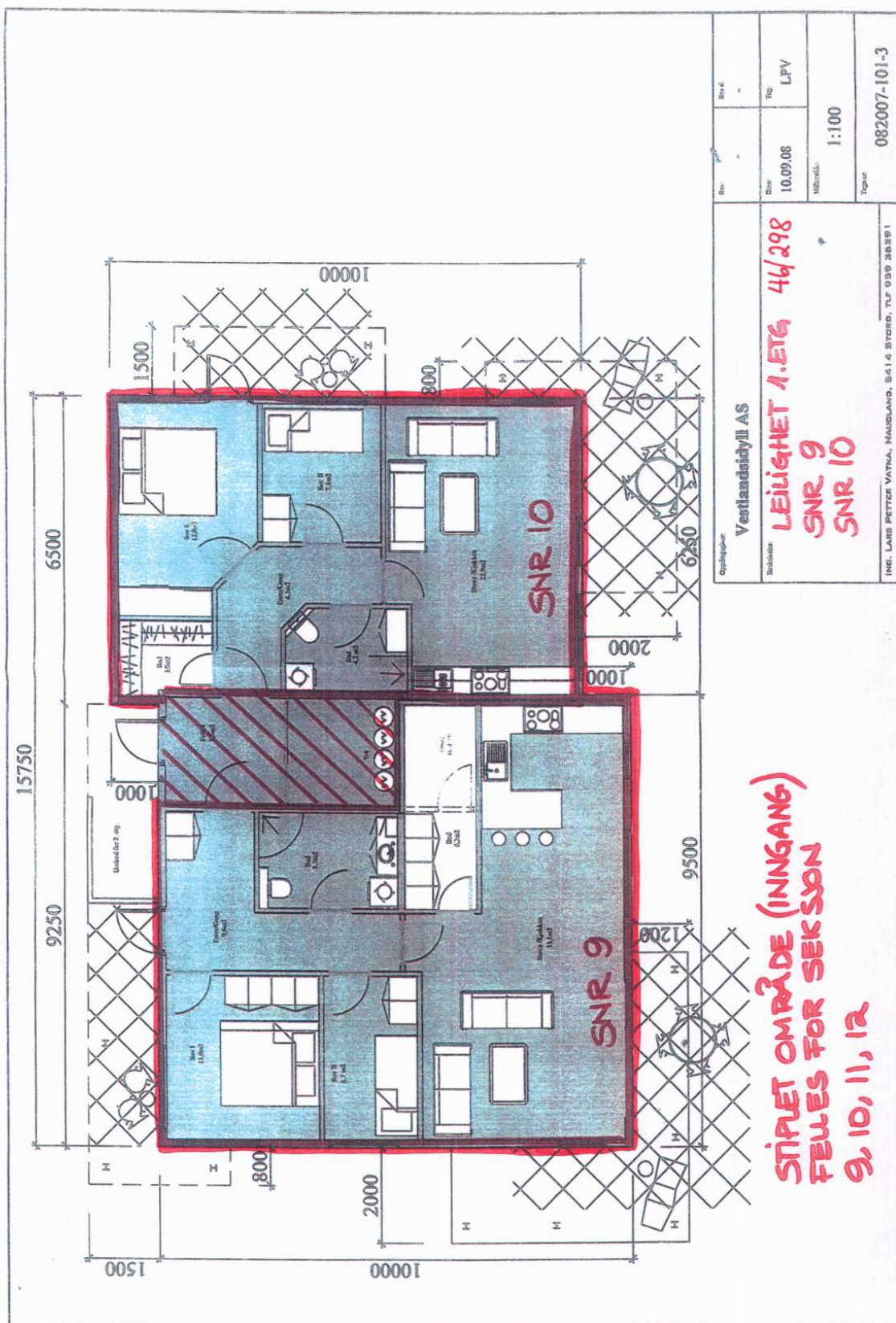




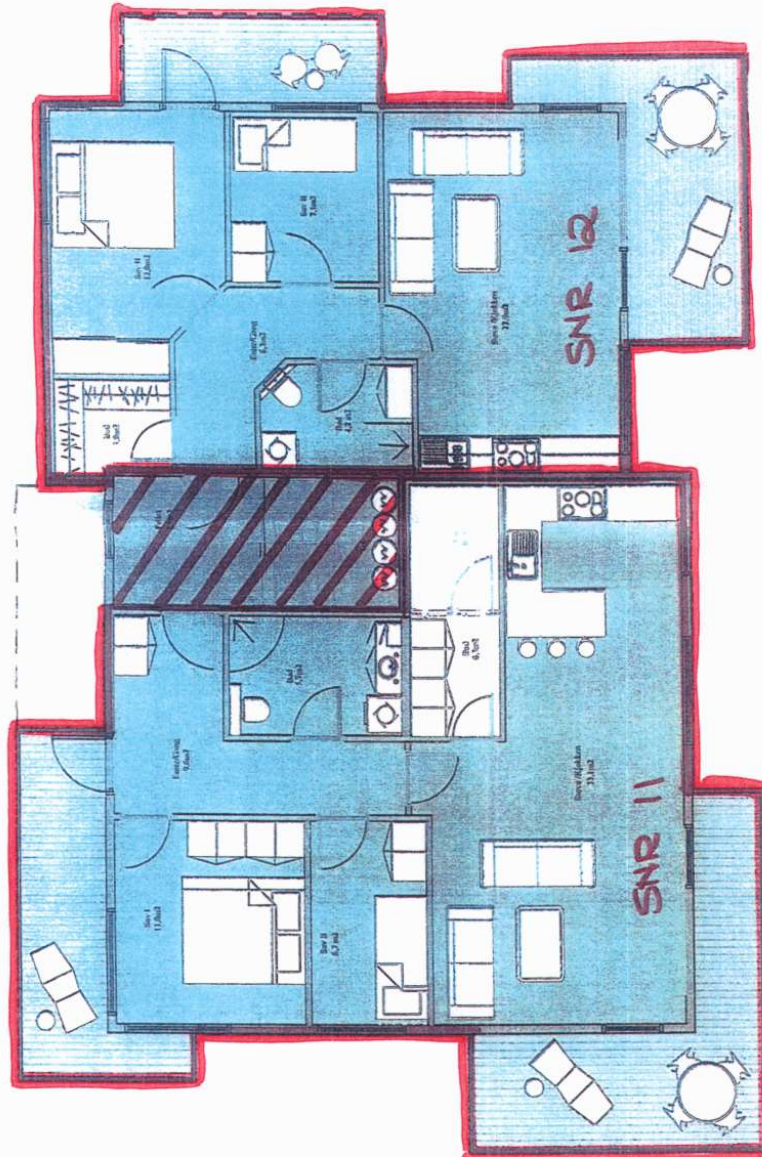




6

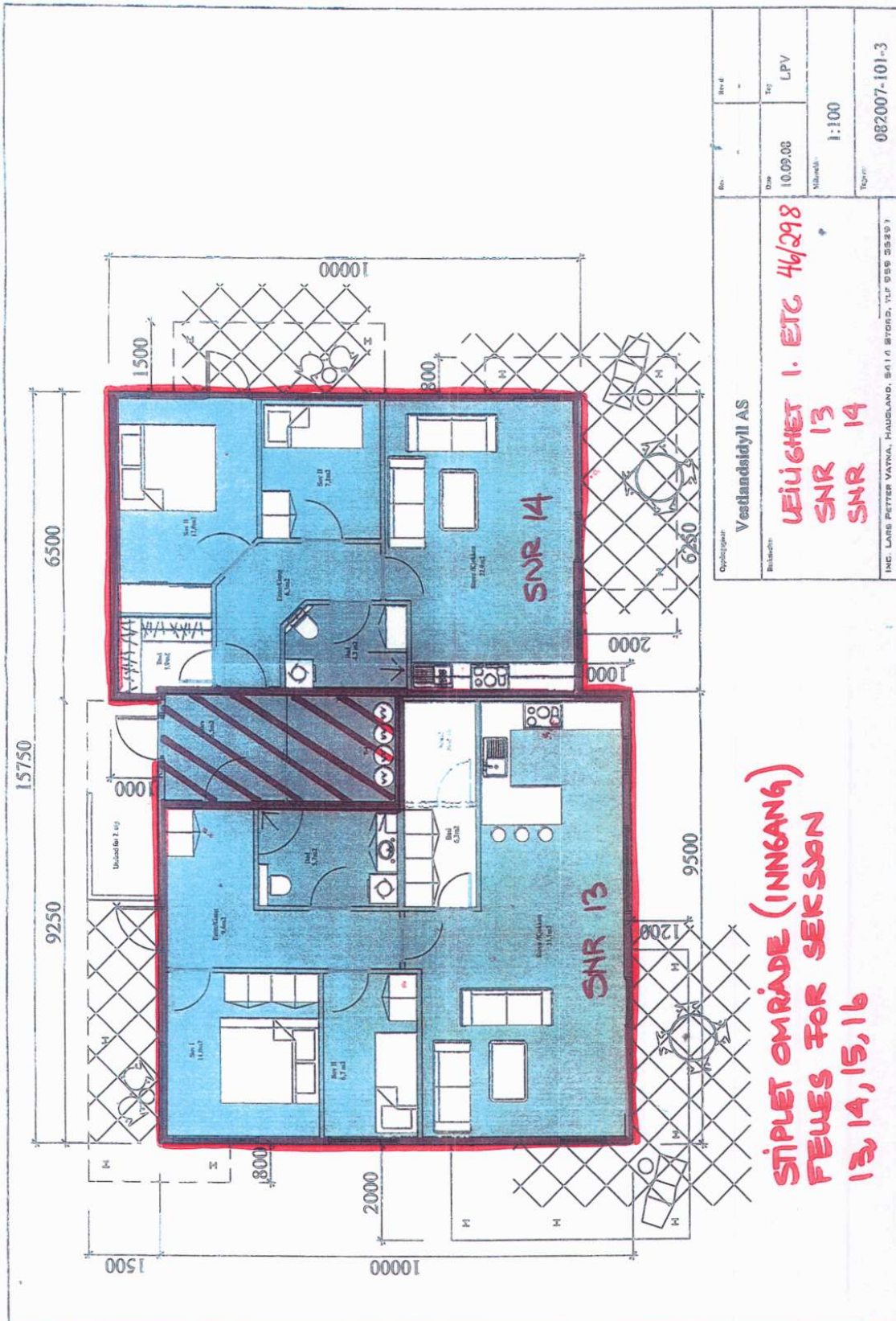


Oppdragsgiver		Bru	Rev
Vestlandsdyll AS			"
Bakkeide		Dato	Teg
LEILIGHET 1. ETG 44/298		10.09.08	LPV
Målestokk		1:100	
Tegner		082007-101-3	
ING. LARS PETER VATNA, HAUGLAND, SØIA STORD, TLF 959 36591			



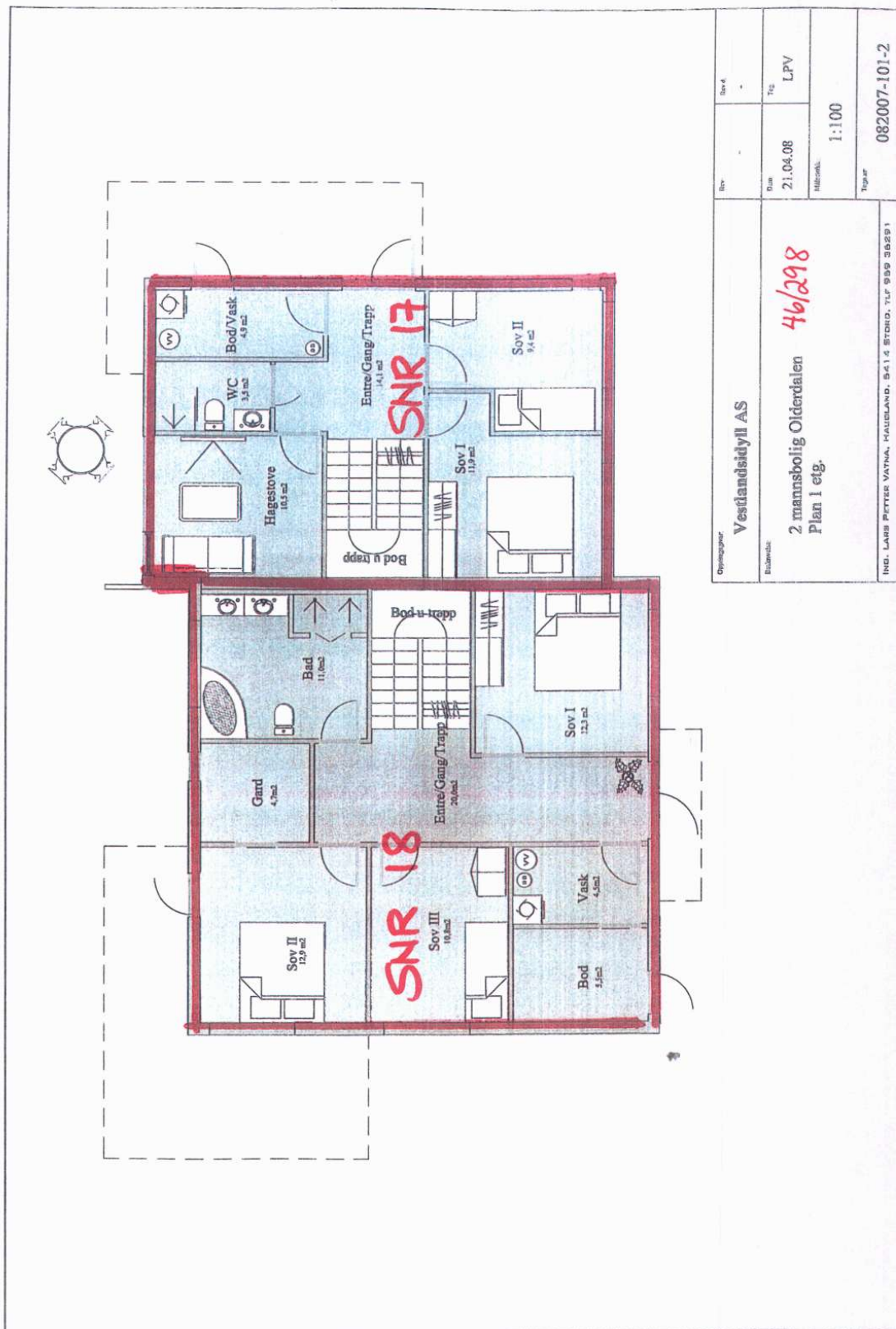
STIPIET OM RÅDE (INNGANG)
FELLES FOR SEKSJON
9, 10, 11, 12

Oppdragsnavn Vestlandsbyll AS		Rev.	Rev.d
Etikett LEIUGHET 2. ETE 46/298 SNR 11 SNR 12		Dato 10.09.08	Typ L.PV
ING. LARS PETER VAYNA, HAUGLAND, 5414 STORD, TLF 950 35291		Målestokk 1:100	Page 082007-102-3

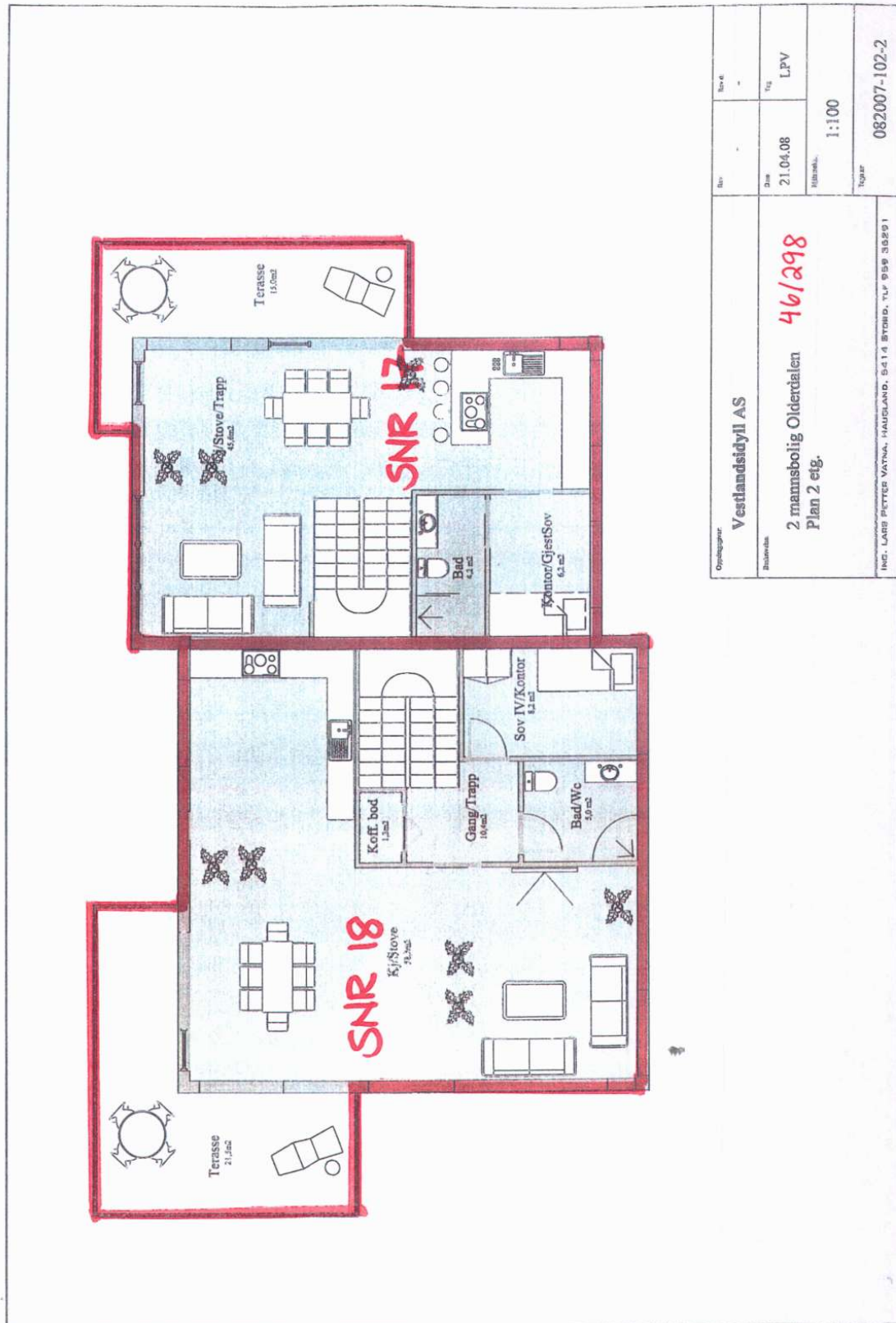


Oppdragsnavn		Rev. d	
Vestlandsidyll AS		-	
Rev. d		-	
Dato		10.09.08	
Tegner		LPV	
Rev. d		-	
Skala		1:100	
Tegner		082007-101-3	
INC. LARS PETER VATNA, HAUGLAND, SAILA BYGGER, TLF 959 35201			





Oppdragsgiver: Vestlandsidyll AS		Rev.	Rev. 4
Prosjekt: 2 mannsbolig Olderdalen Plan 1 etg.		Dato: 21.04.08	LPV
		Skala: 1:100	
Tegn: 082007-101-2			



12



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 musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Myrateigen 21
5412 STORD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland**Telefon:** 407 68 475
E-post: sigbjorn.helland@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre