

**aktiv.**

Aslaksbrekko 8A, 5416 STORD

**Flott enebolig med sjøutsikt, hage  
& solrik tomt! Garasje m/lader.  
Tidligere utleiedel/hybel.  
Oppgradert! Barnevennl.**



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 4 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 118 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 808 640,-  
**Selger:** Eirik Svendsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1997  
**BRA-i/BRA Total** 134/174 kvm  
**Tomtstr.:** 492.7 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 26, bnr. 731  
**Oppdragsnr.:** 1505260126

# Flott enebolig med sjøutsikt, hage & solrik tomt! Garasje m/lader. Tidligere utleiedel/hybel.

Velkommen til Aslaksbrekko 8A! En betydelig oppgradert og innbydende enebolig med enestående kvaliteter. Her bor du på en solrik tomt med hage og en upåklagelig sjøutsikt som virkelig må oppleves. Eiendommen kombinerer naturskjønne omgivelser med moderne komfort – perfekt for deg som ønsker det lille ekstra i hverdagen.

Kort fortalt:

Gjennomgående god standard.

Mulighet for utleie. Tidligere eier har leid ut toppetasje m/kjøkken.

Solrik tomt, formidabel sjøutsikt og hage.

Oppgradert. bla. balansert ventilasjon, bad og elektro.

Garasje m/ellader + plass til parkering på egen tomt.

Kort gangavstand til dagligvarebutikk, Leirvik Sentrum, lekeplass, barnehager og fine turområder.

Hjertelig velkommen til hyggelig visning! - Husk å melde deg på.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	41
Nabolagsprofil .....	58
Budskjema .....	67

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 134 kvm

BRA - e: 40 kvm

BRA totalt: 174 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 kvm Entré, gang, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom, trapperom

BRA-e: 40 kvm Bod - 5.6m<sup>2</sup>, garasje - 34m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 55 kvm Gang m/trapp, stue, bad, soverom, bod

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

492.7 kvm

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og trivelig boligfelt ved Leirvik. Boligen passer perfekt for både barnefamilier og andre som ønsker et fredelig nærmiljø med kort vei til det meste.

Fra eiendommen er det kort vei til skole, barnehage og idrettsanlegg, og nærliggende turområder inviterer til aktiviteter og rekreasjon i naturskjønne omgivelser. For daglige gjøremål er det gangavstand til Leirvik sentrum, med dagligvarebutikker, kjøpesenter, restauranter, kulturtilbud og kommunesenter – alt innen rekkevidde.

Området kombinerer det beste fra to verdener: et rolig og barnevennlig boligfelt, samtidig som du har nærhet til byens fasiliteter og servicetilbud. Dette gjør Aslaksbrekko 8 A til en svært attraktiv beliggenhet med gode muligheter for både hverdagsliv og fritid.

**Adkomst**

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

**Bebyggelsen**

Eiendommen ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

**Bygningssakkyndig**

Daniel Ulvatn

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning. Det er byttet kledning på 3 vegger. Kilde: Tidligere egenerklæring.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har er en lukket konstruksjon med A-takstoler i tre, med begrenset mulighet for inspeksjon. Det er ingen tegn til svikt eller avvik ved inspeksjon i innvendig himling eller utvendig tak.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.

Enkelte vinduer fra byggeår må det påberegnes tiltak eller utskiftning på.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og PVC balkongdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse med tilkomst fra stue/kjøkken og utvendig. Oppmålt til ca 27m<sup>2</sup>.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt 2024.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

Våtrom, tak og fasade:

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025  
Firmanavn: solheim rør  
Beskrivelse av arbeidet: skiftet toalett.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025  
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet baderomsplater i dysjen, anvisning til Fibo er fulgt og dette ivaretar godkjenningene. Det er støpt ned ny varmekabel, og fliset på nytt av selger. Den gamle membranen er fortsatt gjeldene da dette kun er gjort over gamle flisene.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021  
Firmanavn: Bygger1  
Beskrivelse av arbeidet: skiftet terassedør i stue.  
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025  
Firmanavn: Solheim rør  
Beskrivelse av arbeidet: flyttet vvb på teknisk rom for bedre utnyttelse av rommet.

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

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026  
Beskrivelse av arbeidet: isolert taket i garasjen, og gipset dette. Har og fikset en vegg i garasjen ut mot baksiden.

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

Det var en liten dupp oppe på gulvet før, det er fikset nå

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

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025  
Beskrivelse av arbeidet: det ble fylt ut med et lag tynne plater der det var en liten dupp, og flytsparklet overgangen. Så lagt nytt gulv oppå.

Drenering, fukt og lekkasje:

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

Kan forekomme litt sukkermaur på våren. tidligere eier har skrevet i en tidligere salgsoppgave at det hadde vært observert mus på loftet. Det har ikke vært mus der siden, dette var før eier som kjøpte huset i 2020. Det er og montert museband når

kledning ble skiftet.

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

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke årstall, men kledning på 3 sider har blitt skiftet av tidligere eier, da ble museband også montert.

Tekniske installasjoner:

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Johansen rør

Beskrivelse av arbeidet: Når kjøkken ble flyttet så ble to vannrør skjøtet og forlenget.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: søreide rør AS

Beskrivelse av arbeidet: fjernet vanntilkobling som var på kjøkkenet på loftet før.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Solheim rør

Beskrivelse av arbeidet: skiftet toalett, flyttet vvb på teknisk rom.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny baderomsinnredning, utført av meg selv.

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

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe selv.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Montert balansert ventilasjonsanlegg.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: eier

Beskrivelse av arbeidet: lagt opp spotter garasje, montert elbil lader. Lagt ny kurs til varmepumpe. skiftet spotter inngangsparti. Er utdannet elektriker og jobber som dette og har da lov å jobbe i egen bolig.

Eiendommen og omgivelsene:

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig

byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Tidligere eier har bygget en garasje. Denne er søkt om og godkjent. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja har ikke mer å tilføye.

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

Det er mulig å bruke loftet som en leilighet. Det må bare settes inn kjøkken. Huset blir i dag brukt som en bolig, men har tidligere vært utleid på loftet.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Ja.

Består boligen av flere, selvstendige boenheter? Ja.

Er alle boenhetene godkjent av kommunen? Ja.

Det er en godkjent leilighet på loftet, kjøkkenet er tatt bort idag for å bruke huset som en bolig.

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

Er en tilstandsrapport fra når eg kjøpte i 2024.

Generelt:

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

## **Innhold**

Innvendige overflater

Boligen fremstår med stilrene og gjennomgående overflater som gir et moderne og harmonisk helhetsinntrykk. Tidløse fargevalg i kombinasjon med slitesterke materialer skaper en lun og innbydende atmosfære, samtidig som det gir et perfekt utgangspunkt for å sette sitt eget preg. Her er det lagt vekt på både estetikk og funksjonalitet.

Entré

Lys og romslig entré som ønsker deg velkommen inn på en svært innbydende måte. Her får du et godt førsteinntrykk med pene fargevalg og gode løsninger for oppbevaring av yttertøy og sko. Praktisk planløsning gjør hverdagen enkel og organisert fra første steg inn i boligen.

Stue

Romslig og luftig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en behagelig romfølelse. Her er det god plass til både sofagruppe og spiseplass, noe som gjør rommet perfekt til både rolige hverdager og sosiale sammenkomster. En naturlig møteplass i boligen hvor komfort og trivsel står i fokus.

Terrasse

Svært romslig og solrik terrasse på ca. 27 m<sup>2</sup> med praktisk adkomst fra både stue/kjøkken og utvendig. Dette er en fantastisk uteplass med gode solforhold og rikelig med plass til utemøbler, grill og sosiale soner. Perfekt for alt fra morgenkaffe i solen til lange, stemningsfulle sommerkvelder med familie og venner.

#### Kjøkken

Tidløst og funksjonelt kjøkken med rikelig skap- og benkeplass som gjør matlaging både enkelt og inspirerende. Integrerte hvitevarer og smarte løsninger bidrar til et ryddig og helhetlig uttrykk. Kjøkkenet fungerer som et naturlig samlingspunkt i boligen – ideelt for både hverdag og hyggelige måltider.

#### Bad

Moderne og oppgradert bad fra 2025 med stilrene overflater og behagelig belysning fra downlights. Praktiske og gjennomtenkte løsninger gir høy komfort i hverdagen.

#### Soverom

Boligens 1.etasje byr på to lyse og luftige soverom med gode innredningsmuligheter. Her er det plass til både seng, garderobe og eventuelt skrivebord, noe som gjør rommene fleksible og velegnet som hovedsoverom, barnerom eller hjemmekontor.

#### Bod

Praktisk bod med god lagringsplass gir deg muligheten til å holde boligen ryddig og oversiktlig. Perfekt for oppbevaring av sesongutstyr, sportsutstyr og annet du ikke trenger i det daglige.

## 2. etasje

#### Gang

Romslig og funksjonell gang som binder etasjen sammen på en god måte, med enkel tilgang til rommene.

#### Stue

Romslig stue i 2. etasje med fantastisk utsikt som virkelig må oppleves. Her får du en luftig og behagelig atmosfære med gode møbleringsmuligheter – perfekt som en ekstra oppholdssone, TV-stue eller et rolig fristed med panoramautsyn.

#### Bad

Praktisk bad/vaskerom i 2.Etasje. Her ligger det godt til rette for å tilpasse etter egne ønsker og behov.

#### Soverom

To romslige og fleksible soverom som gir gode muligheter for tilpasning. Perfekt for familie, gjester eller som hjemmekontor – her får du rom som dekker flere behov.

Oppgraderinger utført:

2021: Skiftet terrassedør i stuen.

2024: Montert varmepumpe.

2025:

Montert balansert ventilasjonsanlegg.

Lagt opp spotter i garasje.

Montert elbillader.

Lagt ny kurs til varmepumpe.

Skiftet spotter i inngangsparti.

Skiftet toalett og baderomsinnredning, nye varmekabler og nye fliser på bad.

2026: Isolert og gipset taket i garasjen.

### **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det mangler 4 takstein. Det er noe mose på taket.

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

Andre utvendige forhold: Det mangler diverse ferdigstilling av tilbygg på garasje.

1.Etasje - Bad - 7.4m<sup>2</sup> - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

1.Etasje - Bad - 7.4m<sup>2</sup> - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Forhold som har fått TG3:

1.Etasje - Bad - 7.4m<sup>2</sup> - Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran på gulvet er fra byggeår og har passert forventet levetid. Renovering av badet må påberegnes.

2.Etasje - Bad - 6.5m<sup>2</sup> - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

Balkongdør fra 2 etasje bør blokkeres med fysisk sperre utvendig slik at det ikke er

mulig og åpne døren.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

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

### **Radonmåling**

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Varmepumpe i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

### **Informasjon om strømforbruk**

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

### **Energimerke**

C

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 4 690 000

### **Omkostninger kjøper**

4 690 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

117 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

118 640 (Omkostninger totalt)

135 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

138 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 808 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 825 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 828 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

## **Kommunale avgifter**

Kr 35 992 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 1 730,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 772 001 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 088 005 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 26, bruksnummer 731 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:

4614/26/731:

23.04.2020 - Dokumentnr: 2372568 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder avtale om støttemur mellom gnr.26 bnr. 731 og gnr. 26 bnr. 500. Støttemur til gnr 26/bnr 731 er plassert over grensen til gnr 26/bnr 500. Konferer megler.

18.07.1997 - Dokumentnr: 6376 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4614 Gnr:26 Bnr:458

01.01.2020 - Dokumentnr: 1520487 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1221 Gnr:26 Bnr:731

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert i 1997.

Tegninger avviker fra dagens planløsning:

1.et: Dagens vaskerom er opprinnelig godkjent som bod. Bruksendring fra bod til våtrom er søknadspliktig.

2.et: Det ene rommet benyttet som soverom er opprinnelig godkjent som bod. Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig.

Det foreligger tegning av tilbygg garasje, datert 04.08.2009. Det foreligger ikke sluttdokumentasjon i form av ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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

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

Det er etablert et ekstra soverom i 1.etasje ved at det er satt opp en vegg mellom stue og det som tidligere var kjøkken. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen.

#### **Vei, vann og avløp**

Privat vei til eiendommen. Det er ikke tinglyst veirett.  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen følger kommuneplanen med formål boligbebyggelse.

PlanID: 20090008

Delareal: 493 kvm.

Konferer megler.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglernes vederlag**

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

2 500 Betalingsutsettelse

15 000 Grunnpakke

22 900 Markedspakke

9 000 Oppgjørshonorar

15 000 Tilretteleggingsgebyr

2 000 Visninger/overtakelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

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

**Ansvarlig megler**

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

**Ansvarlig megler bistås av**

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

**Oppdragstaker**

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795





Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

**Salgsoppgavedato**

02.04.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Aslaksbrekko 8A , 5416 STORD  
 STORD kommune  
 # gnr. 26, bnr. 731

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m<sup>2</sup> BRA-i: 134 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.03.2026

Rapportdato: 01.04.2026

Oppdragsnr.: 21285-1200

Eiendomsverdi ref nr: IV4292

Autorisert foretak: TBDU AS



  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn



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

## Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

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

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

*Daniel Ulvatn*

Daniel Ulvatn

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1997

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Takrenner og nedløp i plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning. Det er byttet kledning på 3 vegger. Kilde: Tidligere egenerklæring. Takkonstruksjonen har en lukket konstruksjon med A-takstoler i tre, med begrenset mulighet for inspeksjon. Det er ingen tegn til svikt eller avvik ved inspeksjon i innvendig himling eller utvendig tak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass. Enkelte vinduer fra byggeår må det påberegnes tiltak eller utskiftning på. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og PVC balkongdør. Terrasse med tilkomst fra stue/kjøkken og utvendig. Oppmålt til ca 27m<sup>2</sup> Diverse ferdigstilling utvendig.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel. Innvendige tak har himlingsplater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Støpt gulv mot grunn, etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvene er kontrollert for høydeavvik med laser. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 7.4m<sup>2</sup>  
Badet er modernisert med nye fliser på gulv og nye baderomsplater i dusj i 2025. Veggene har baderomsplater. Taket er malt og har downlighths. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, toalett og dusjvegg. . Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i veggen ble målt til 35.6%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ

luftfuktighet på 35,6% ved en temperatur på 23.9 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

### Bad - 6.5m<sup>2</sup>

Våtrom med overflater fra byggeår. Våtromstapet på vegger og belegg på gulv. Overflater har passert forventet levetid og våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom Fuktmåling i konstruksjonen ble målt til under 6%

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkken innredning, glatte fronter med gripekant. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmepumpe i stue VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmurer i multiblokker. Ikke observert sprekker eller tegn til avvik på befaringdagen. Muren bør holder jevnlig under oppsyn. Opparbeidet tomt. Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

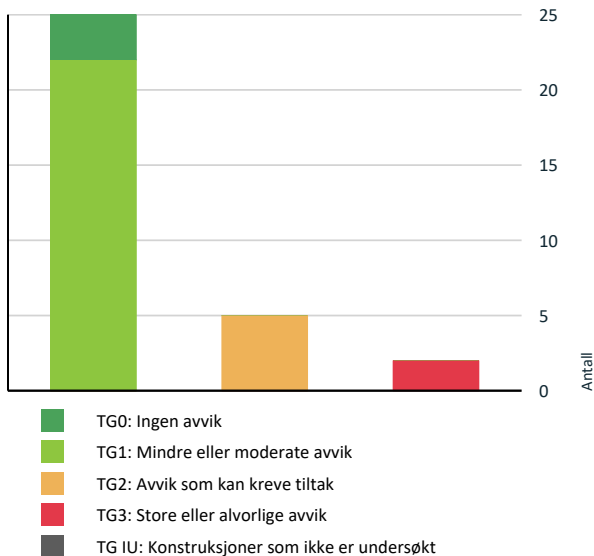
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På tegninger fra byggesak er det kun 1 soverom i 1 etasje, det er kun 1 soverom i 2 etasje og. Det minste soverommet er vist som bod i 2 etasje.

Boligen er godkjent med utleiedel på loft.

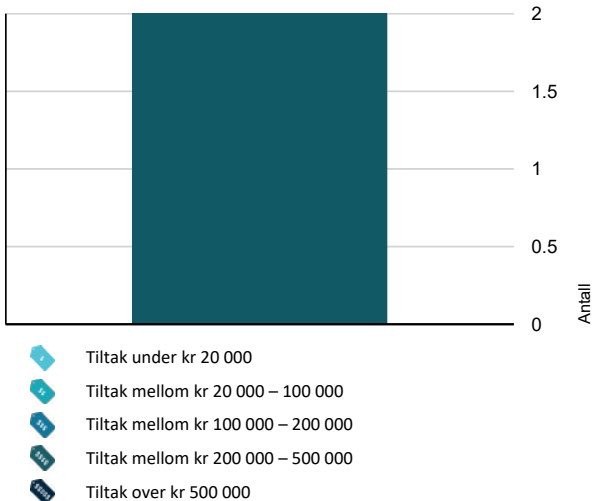
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 7.4m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad - 6.5m2 > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 7.4m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 7.4m2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

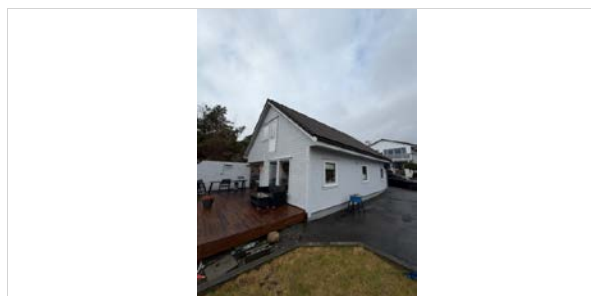
### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1997

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er avvik:

Det er noe mose på taket

#### Konsekvens/tiltak

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

Mose bør fjernes for å unngå videre utvikling.



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning. Det er byttet kledning på 3 vegger. Kilde: Tidligere egenerklæring.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har er en lukket konstruksjon med A-takstoler i tre, med begrenset mulighet for inspeksjon. Det er ingen tegn til svikt eller avvik ved inspeksjon i innvendig himling eller utvendig tak.

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.  
Enkelte vinduer fra byggeår må det påberegnes tiltak eller utskiftning på.



Vindu på bad 2 etasje.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og PVC balkongdør.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse med tilkomst fra stue/kjøkken og utvendig. Oppmålt til ca 27m<sup>2</sup>



## TG 2 Andre utvendige forhold

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Diverse ferdigstilling utvendig.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler diverse ferdigstilling av tilbygg på garasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Diverse mindre arbeid som må ferdigstilles.



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

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

### TG 1 Overflater 2 etasje

#### Beskrivelse

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

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Støpt gulv mot grunn, etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvene er kontrollert for høydeavvik med laser.

### TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innendig har boligen malte fyllingsdører.



# Tilstandsrapport



## VÅTROM

1. ETASJE > BAD - 7.4M2

### Generell

#### Beskrivelse

Badet er modernisert med nye fliser på gulv og nye baderomsplater i dusj i 2025.



1. ETASJE > BAD - 7.4M2

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt og har downlighths.

1. ETASJE > BAD - 7.4M2

### TG 2 Overflater Gulv

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket.

Lokalt fall i dusjsone.

1. ETASJE > BAD - 7.4M2

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

Smøremembran på gulvet er fra byggeår og har passert forventet levetid.

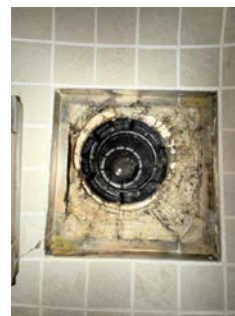
Renovering av badet må påberegnes.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD - 7.4M2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, toalett og dusjvegg. .

1. ETASJE > BAD - 7.4M2

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

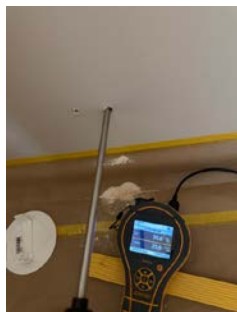
## 1. ETASJE > BAD - 7.4M2

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i veggen ble målt til 35.6%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 35,6% ved en temperatur på 23.9 grader.  
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.  
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.  
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.  
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



## 2. ETASJE > BAD - 6.5M2

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Våtrom med overflater fra byggeår.  
Våtromstapet på vegger og belegg på gulv.  
Overflater har passert forventet levetid og våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Videre bruk av tett dusjkabinett anbefales frem til en oppgradering.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## 2. ETASJE > BAD - 6.5M2

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom Fuktmåling i konstruksjonen ble målt til under 6%



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 29.8M2

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

IKEA kjøkken innredning, glatte fronter med gripekant. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Tidligere salgspopgaver



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 29.8M2

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TO 1 Vannledninger

### Beskrivelse

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



## TO 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

## TO 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2025      Kilde: Eier



## TO 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2014      Kilde: Produksjonsår på produkt



## TO 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Varmepumpe i stue



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

## VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**0 Anlegget er ikke totalrenovert siden byggeår, Det er gjort diverse oppgraderinger / endringer.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det er lagt opp spotter i garasje, ny kurs til varmpumpe, og montert elbil lader.**  
**Byttet downlights utenfor inngangspartiet. 2025.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

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

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

### Generell kommentar

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

### TG 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer i multiblokker.  
Ikke observert sprekker eller tegn til avvik på befaringsdagen.  
Muren bør holder jevnlig under oppsyn.



## ! TG 0 Terrenghforhold

### Beskrivelse

Opparbeidet tomt.

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

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

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

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

Balkongdør fra 2 etasje bør blokkeres med fysisk sperre utvendig slik at det ikke er mulig og åpne døren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Uvisst om bygget er oppførte med radonsperre eller om det er foretatt radonmålinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

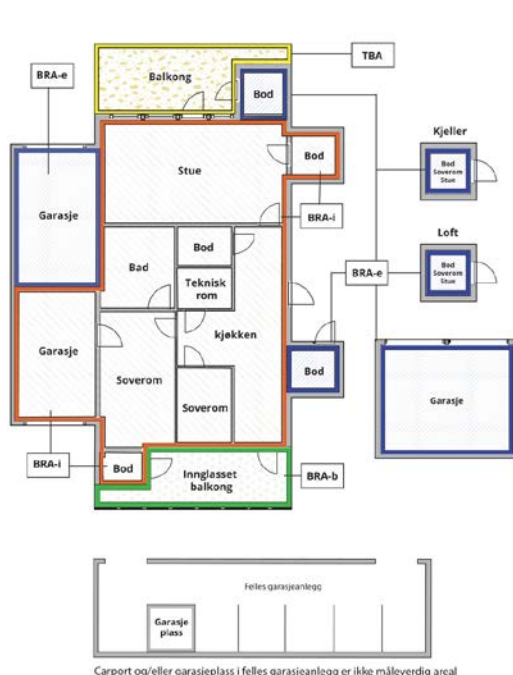
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	79	40		119	
2.Etasje	55			55	
<b>SUM</b>	<b>134</b>	<b>40</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>174</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré - 2m2, gang - 9.4m2, stue/kjøkken - 29.8m2, bad - 7.4m2, soverom - 10.8m2, soverom - 7.5m2, trapperom - 7.1m2	Bod - 5.6m2, garasje - 34m2	
2.Etasje	Gang m/trapp - 8.9m2, stue - 26m2, bad - 6.5m2, soverom - 7.4m2, soverom 4.7m2		

### Kommentar

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter.mm er ikke medregnet i disse arealene. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Bruk i strid med byggt teknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* På tegninger fra byggesak er det kun 1 soverom i 1 etasje, det er kun 1 soverom i 2 etasje og. Det minste soverommet er vist som bod i 2 etasje.

Boligen er godkjent med utleiedel på loft.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se egenerklæring til selger for nærmere beskrivelse.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4614 STORD	26	731		0	492.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Aslaksbrekko 8A

#### Hjemmelshaver

Svendsen Eirik

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Aslaksbrekko 8A ligger i et etablert boligområde på Stord, i et felt med hovedsakelig enebolig og småhusbebyggelse. Området fremstår som rolig og oversiktlig med interne boligveier og et stabilt bomiljø. Det er kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk i nærområdet, samt til servicetilbud og handel i Leirvik sentrum. Heiane handelsområde med et bredere utvalg av butikker ligger også innen kort kjøreavstand.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	12.03.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	
2	01.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Eirik Svendsen

---

## Boligen

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

Aslaksbrekko 8A

5416 Stord

4614-26/731/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** solheim rør

**Beskrivelse av arbeidet:** skiftet  
toalett

**Ufaglært arbeid:**

1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet baderomsplater i dysjen, anvisning til Fibo er fulgt og dette ivaretar godkjenningene. Det er støpt ned ny varmekabel, og fliset på nytt av selger. Den gamle membranen er fortsatt gjeldene da dette kun er gjort over gamle flisene.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Bygger1

**Beskrivelse av arbeidet:** skiftet terassedør i  
stue

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

**Firmanavn:** Solheim rør

**Beskrivelse av arbeidet:** flyttet vvb på teknisk rom for bedre utnyttelse av rommet.

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** isolert taket i garasjen, og gipset dette. Har og fikset en vegg i garasjen ut mot baksiden.

---

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

♦ **Ja**

Det var en liten dupp oppe på gulvet før, det er fikset nå

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** det ble fylt ut med et lag tynne plater der det var en liten dupp, og flytsparklet overgangen. Så lagt nytt gulv oppå.

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Kan forekomme litt sukkermaur på våren.

tidligere eier har skrevet i en tidligere salgsoppgave at det hadde vært observert mus på loftet. Det har ikke vært mus der siden, dette var før eier som kjøpte huset i 2020. Det er og montert museband når kledning ble skiftet.

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

♦ **Ja**



**Ufaglært arbeid:**

1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Vet ikke årstall, men kledning på 3 sider har blitt skiftet av tidligere eier, da ble museband også montert.

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Johansen rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Når kjøkken ble flyttet så ble to vannrør skjøtet og forlenget.

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

**Firmanavn:** søreide rør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** fjernet vanntilkobling som var på kjøkkenet på loftet før.

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

**Firmanavn:** Solheim rør

**Beskrivelse av arbeidet:** skifet toalett, flyttet vvb på teknisk rom,

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert ny baderomsinnredning, utført av meg selv.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert varmepumpe selv.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert balansert ventilasjonsanlegg

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** eier

**Beskrivelse av arbeidet:** lagt opp spotter garasje, montert elbil lader. Lagt ny kurs til varmepumpe. skiftet spotter inngangsparti. Er utdannet elektriker og jobber som dette og har da lov å jobbe i egen bolig.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Tidligere eier har bygget en garasje. Denne er søkt om og godkjent

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

har ikke mer å tilføye

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det er mulig å bruke loftet som en leilighet. Det må bare settes inn kjøkken. Huset blir i dag brukt som en bolig, men har tidligere vært utleid på loftet.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Det er en godkjent leilighet på loftet, kjøkkenet er tatt bort idag for å bruke huset som en bolig.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Er en tilstandsrapport fra når eg kjøpte i 2024

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



# Stord kommune

Utskriftsdato: 12.03.2026

**Adresse:** Postboks 304, 5402 Stord

**Telefon:** 53496600

**E-post:** [rbo@stord.kommune.no](mailto:rbo@stord.kommune.no)

## Kommunale avgifter og eideomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

<b>Kommunenr.</b>	4614	<b>Gårdsnr.</b>	26	<b>Bruksnr.</b>	731	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Aslaksbrekko 8A, 5416 STORD								

Prognose kommunale gebyer fakturert på eideomen inneverande år

*Eideomsskatt er unnateke mva. Alle andre beløp er inkl. mva*

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris (kr)	Årsprognose (kr)
Vatn ab.avgift	1	stk	3390,00	
Vatn variabel <60 m2	1	stk	1487,50	
Vatn variabel 61-200 m2	1	stk	3203,75	
Vatn variabel >200 m2		m2	26,51	
Avløp ab.avgift	1	stk	3087,50	
Avløp variabel <60 m2	1	stk	1262,50	
Avløp variabel 61-200 m2	1	stk	2738,75	
Avløp variabel >200 m2		m2	22,71	
Slam 0-4 m3	1	stk	775,00	
Abonnement renovasjon	1	stk	1156,25	
K Kompostering	1	stk	0,00	
B1 Bioavfall 140l	1	dunk	487,50	
P1 Papir 140l	1	dunk	237,50	
R1 Restavfall 140l	1	dunk	550,00	

R2 Restavfall 240l	1	dunk	937,50	
G1 Glas og metall 140l	1	dunk	125,00	
Feiing og tilsyn	1	pipe	832,50	
Eigedomsskatt - bustad/fritid				
			<b>SUM</b>	

#### Kommentar

Eigedomsgebyr for renovasjon vert frå 01.01.2026 fakturert av Sunnhordland Interkommunale Miljøverk IKS (SIM).

#### ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

Det vert teken atterhald om at det kan vera avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan føreliggje forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgjeven i samband med eigedomsførespurnader.



# Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 10.03.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

<b>Kommunenr.</b>	4614	<b>Gårdsnr.</b>	26	<b>Bruksnr.</b>	731	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Aslaksbrekko 8A, 5416 STORD								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	15 557,46 kr
Renovasjon	4 923,84 kr
Vann	13 780,80 kr
<b>Sum</b>	<b>34 262,10 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vatn abonnement bustad/fritid	15%	2 stk	5122.10	1/1	0 %	10 244,20 kr	1 707,36 kr
Vatn forbruk stipulert bustad	15%	161.1 m <sup>3</sup>	29.31	1/1	0 %	4 722,41 kr	787,06 kr
Avløp abonnement bustad/fritid	15%	2 stk	5302.65	1/1	0 %	10 605,30 kr	1 767,55 kr
Avløp forbruk stipulert bustad	15%	161.1 m <sup>3</sup>	36.93	1/1	0 %	5 948,86 kr	991,48 kr
					<b>Sum</b>	<b>31 520,77 kr</b>	<b>5 253,45 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



## Stord kommune

Utskriftsdato: 12.03.2026

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

E-post: [rbo@stord.kommune.no](mailto:rbo@stord.kommune.no)

## Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

<b>Kommunenr.</b>	4614	<b>Gårdsnr.</b>	26	<b>Bruksnr.</b>	731	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Aslaksbrekko 8A, 5416 STORD								

Finst det ubetalte gebyrer / eigedomsskatt ?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Kommentar: kr 2770,90 med forfall 20.03.2026		
Finst det inkassokrav / legalpant ?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar:		
Vedlegg:		
Kontonummer: 3201 23 04802		
Kid:15672832720085100		

### ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

Det vert teken atterhald om at det kan vera avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan føreliggje forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgjeven i samband med eigedomsførespurnader.



# Stord kommune

**Adresse:** Postboks 304, 5402 Stord

**Telefon:** 53496600

Utskriftsdato: 10.03.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

<b>Kommunenr.</b>	4614	<b>Gårdsnr.</b>	26	<b>Bruksnr.</b>	731	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Aslaksbrekko 8A, 5416 STORD								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



# Stord kommune

**Adresse:** Postboks 304, 5402 Stord

**Telefon:** 53496600

Utskriftsdato: 10.03.2026

## Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

<b>Kommunenr.</b>	4614	<b>Gårdsnr.</b>	26	<b>Bruksnr.</b>	731	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Aslaksbrekko 8A, 5416 STORD								

### Eiendomsskatt registrert på eiendommen

<b>Skatteår</b>	2026
<b>Takst</b>	3 088 005,00 kr
<b>Skatt</b>	1 730,00 kr
<b>Bunnfradrag</b>	1 200 000,00 kr
<b>Antall boenheter/bunnfradrag</b>	2
<b>Promillesats</b>	1.8 ‰
<b>Fritak</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



## Stord kommune

Utskriftsdato: 12.03.2026

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

E-post: [rbo@stord.kommune.no](mailto:rbo@stord.kommune.no)

## Ferdigattest / Mellombels bruksløyve

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	26	Bruksnr.	731	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Aslaksbrekko 8A, 5416 STORD								

Det føreligg ikkje ferdigattest / mellombels bruksløyve i kommunen sine arkiv.

Til orientering: Det ligg ikkje føre ferdigattest eller mellombels bruksløyve for bygningar som er oppført **før** bygningslova av 1965.

### ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

Det vert teken atterhald om at det kan vera avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan føreliggje forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgjeven i samband med eigedomsførespurnader.



# Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 10.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	26	Bruksnr.	731	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Aslaksbrekko 8A, 5416 STORD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20090008
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Stord kommune 2010-2021
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	15.12.2011
<b>Bestemmelser</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <a href="https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/725/Kdp%20Huglo%20-%20F%3cb8resegner%20og%20retningslener%20vedteken%2016.12.2010%20.pdf">https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/725/Kdp%20Huglo%20-%20F%3cb8resegner%20og%20retningslener%20vedteken%2016.12.2010%20.pdf</a></li><li>- <a href="https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/3470/Kdp%20Leirvik%20-%20F%3cb8resegner%20og%20retningslener%20vedtekne%2006.12.2007.pdf">https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/3470/Kdp%20Leirvik%20-%20F%3cb8resegner%20og%20retningslener%20vedtekne%2006.12.2007.pdf</a></li><li>- <a href="https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/4301/Kommuneplan_Vedlegg_1_F%3cb8resegner_og_retningslener.pdf">https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/4301/Kommuneplan_Vedlegg_1_F%3cb8resegner_og_retningslener.pdf</a></li><li>- <a href="https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/6707/Norm_for_uteoppghaldsareal_21032024.pdf">https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/6707/Norm_for_uteoppghaldsareal_21032024.pdf</a></li></ul>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 493 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

# Nabolagsprofil

Aslaksbrekko 8A - Nabolaget Håvåsen/Hystadvikjo - vurdert av 54 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Hystad Villavegen Linje 654, 671, 673, 678, 700	10 min 0.9 km
Stord Lufthavn Sørstokken	19 min
Stavanger Sola	101 km

## Skoler

Hystad skule (1-7 kl.) 333 elever, 22 klasser	25 min 1.7 km
Leirvik skule (1-7 kl.) 347 elever, 26 klasser	6 min 3 km
Stord Kristne skule (1-10 kl.) 53 elever, 4 klasser	6 min 3.4 km
Nordbygdo ungdomsskule (8-10 kl.) 231 elever, 20 klasser	5 min 2.7 km
Stord ungdomsskule (8-10 kl.) 345 elever, 28 klasser	9 min 3.8 km
Stord vgs avd. Saghaugen 900 elever	6 min 3.3 km
Stord vgs avd. Vabakkjen 300 elever	7 min 3.7 km

«Dette nabolaget er et fint sted for barn og unge. Det er nærme sentrum og skole, men samtidig lite trafikk»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

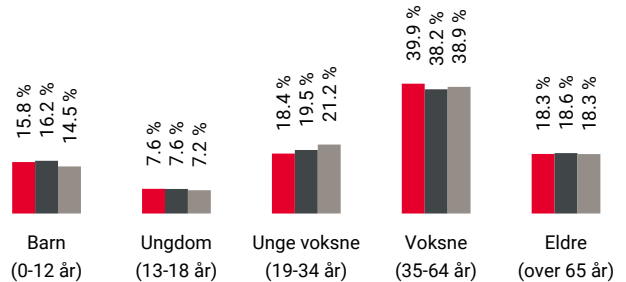
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Håvåsen/Hystadvikjo	1 608	738
Leirvik	13 969	7 697
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Furuly barnehage (0-5 år) 43 barn	21 min 1.7 km
Ås barnehage (1-5 år) 77 barn	22 min 1.8 km
Sæ barnehage (0-5 år) 120 barn	23 min 1.9 km

## Dagligvare

Spar Ådland Stord PostNord	22 min 1.7 km
Spar Haga Post i butikk, PostNord	4 min 2.7 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



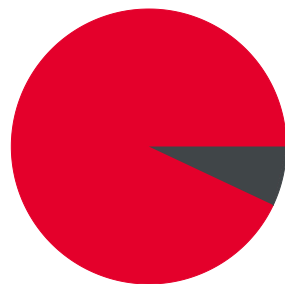
### Gateparkering

Lett 88/100

## Sport

- Drømmehaugen nærmiljøanlegg, ba... 17 min   
Ballspill 1.1 km
- Hystad skule 24 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.7 km
- Sport-Treff 4 min
- MOVA Stord 11 min

## Boligmasse



■ 93% enebolig  
■ 7% annet

«Perfekt beliggenhet i forhold til sjø, turmuligheter og avstand til servicetilbud. Trygge oppvekstkår for barna»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- Bytunet 6 min
- Vitusapotek Leirvik 4 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder  
■ 39% 6-12 år  
■ 16% 13-15 år  
■ 16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

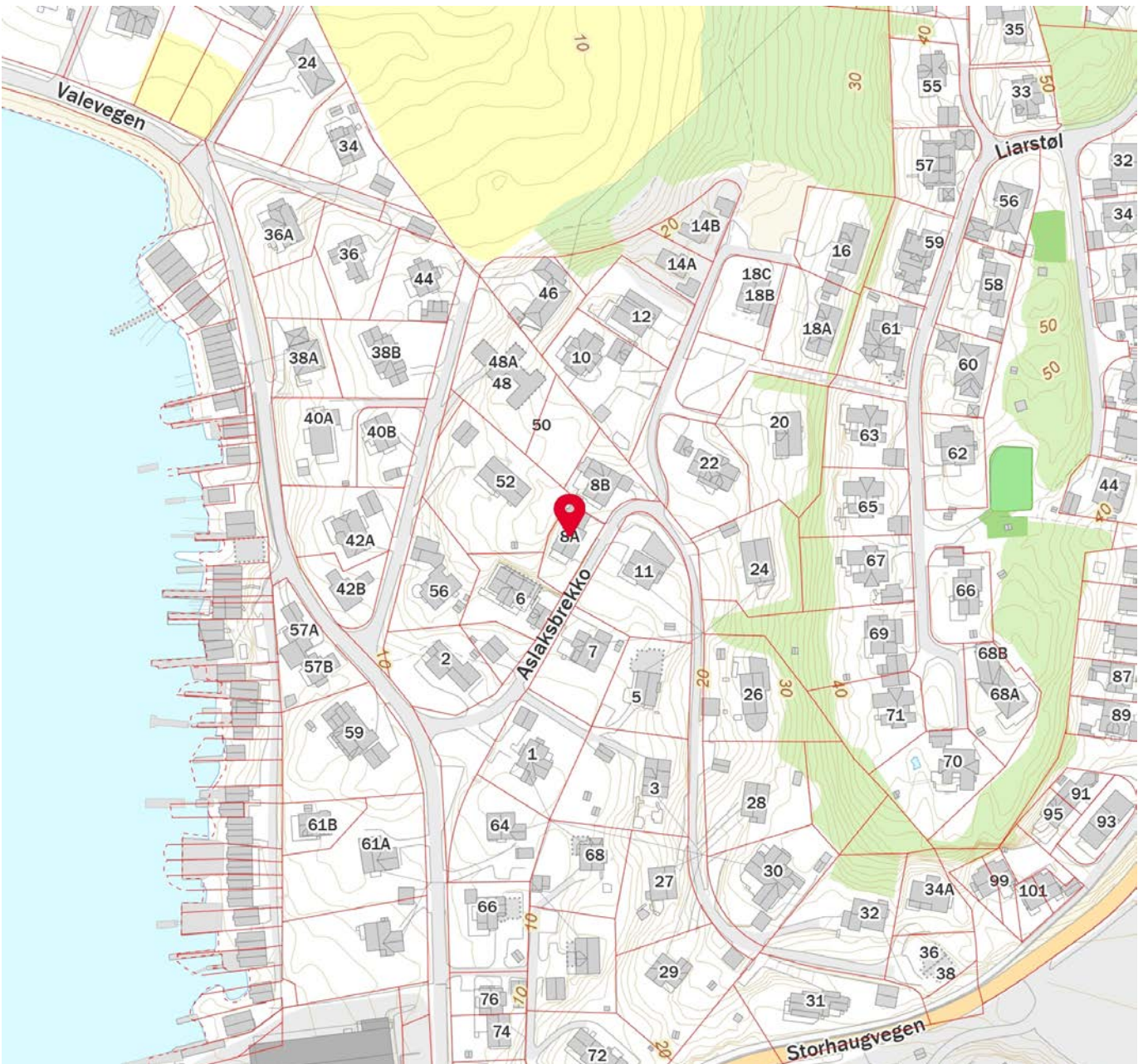
- Håvåsen/Hystadvikjo
- Leirvik
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Aslaksbrekko 8A  
5416 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 viderefordlet 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