



aktiv.

**aktiv.**  
Tar deg videre

Sæ 58, 5417 STORD

**Nyrenovert og lekker einebustad  
med sentral plassering | Hybel og  
moglegheit for utleige |**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeplerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**



Planlægningen er ikke målt, og nye ændringer kan forekomme. Målinger/tegninger for ikke ændret for av. Red.  
 Dimensionering og bygningsregulering kan ændre sig på den færdige projektering.

**INVISIO**

Her kommer det bildetekst  
 Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Elisabeth Nonås Fylkesnes

**Mobil** 970 61 685

**E-post** elisabeth.fylkesnes@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sunnhordland**  
Hamnegata 2, 5004 Bergen

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 137 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 627 640,-  
**Selger:** Heimleg Eiendom AS

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1950  
**P-rom/BRA:** 177/177 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 883.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 27, bnr. 272

**Oppdragsnr.:** 1504230035

# Velkommen til Sæ 58 - ein nyrenovert einebustad med sentral plassering

Eigedommen er totalrenovert innvendig med nytt el-anlegg, nytt rør-i-rør opplegg, nytt kjøken, nytt bad og toalettrom og nye overflater.

Eigedommen består av einebustad med hybel, garasje og uthus med bod.

Einebustaden går over tre etasjer:

1.etasje: Entré/gang, vaskerom, toalettrom, open stove- og kjøkenløsning

2.etasje: Gang, 4 soverom og bad

U.etasjen: Hybel med gang, bad, soverom, stove og kjøken

### VERDT Å MERKE SEG

- Moderne
- Høg standard
- 5 soverom, 2 bad + wc
- Smarthus belysning
- Hybel og moglegheit til utleige
- Sentral plassering
- Garasje
- Solrik terrasse
- Stor hage
- Nytt bad og toalettrom i hovuddelen
- Lekkert kjøkken
- Moglegheit for å kjøpe tillegstomt

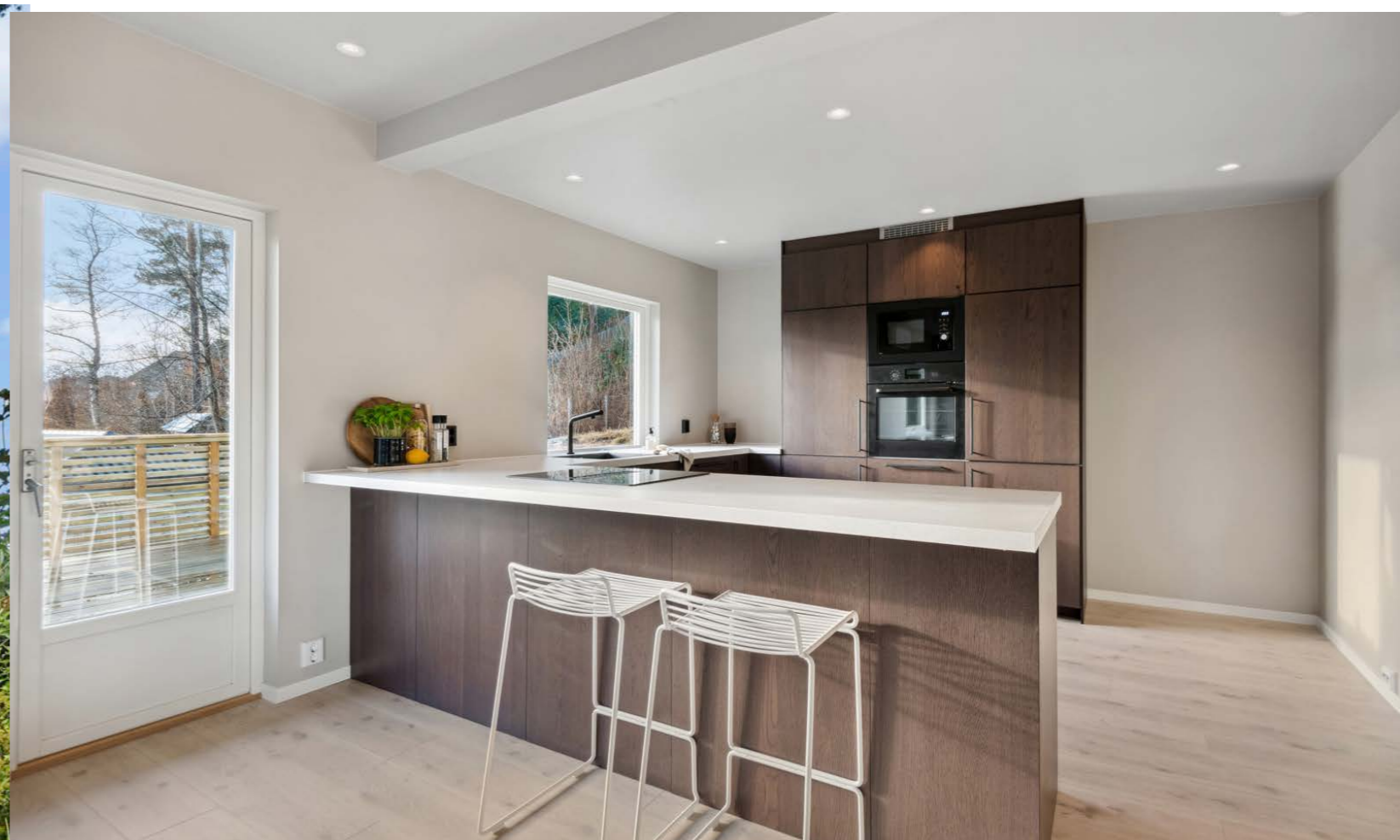


# Innhold

Velkommen .....	4
Bilder .....	6
Plantegninger .....	38
Om eiendommen .....	42
Forbrukerinformasjon .....	87
Budskjema .....	88

Velkomen til Sæ 58

Ein moderne og lekker einebustad på Leirvik!





2. ETASJE



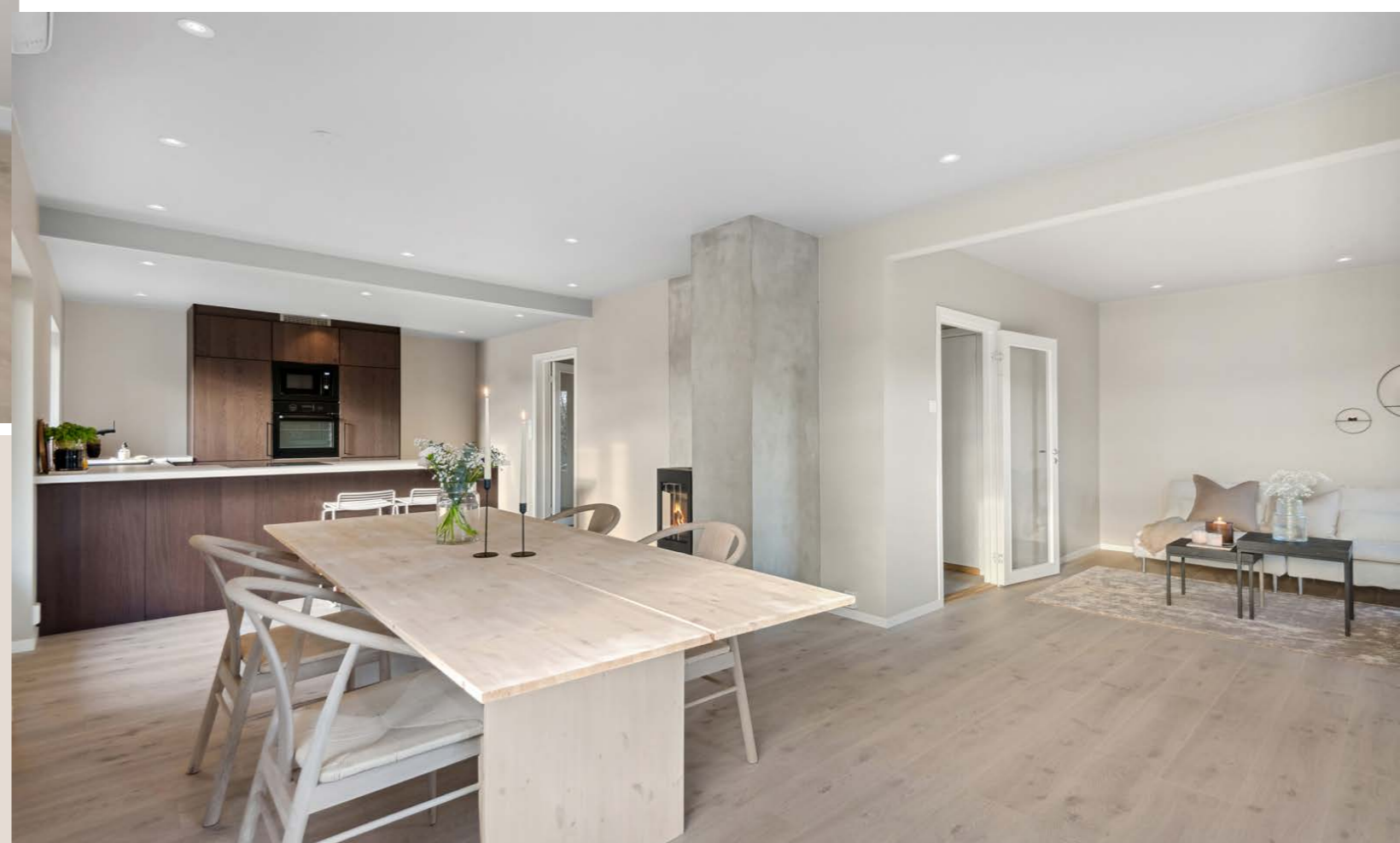
**Velkommen inn!**

**Entré og gang**

Lys og stor entré med god plass til å henge frå seg yttertøy og sko.

Gangen gir tilkomst til alle romma, samt trapperom til 2.etasje og til hybelen i underetasjen.

Det er varmekablar under flisene i gang og inn på vaskerommet.



Stova  
Sæ 58 har ei stor og lys stova med delikate fargar på veggjar og golv.  
Alle overflater er nye og det er spottar i taket.

Det er varmepumpe og peisomn i stova.

Stova har ein L-fassong som er enkel å møblere.



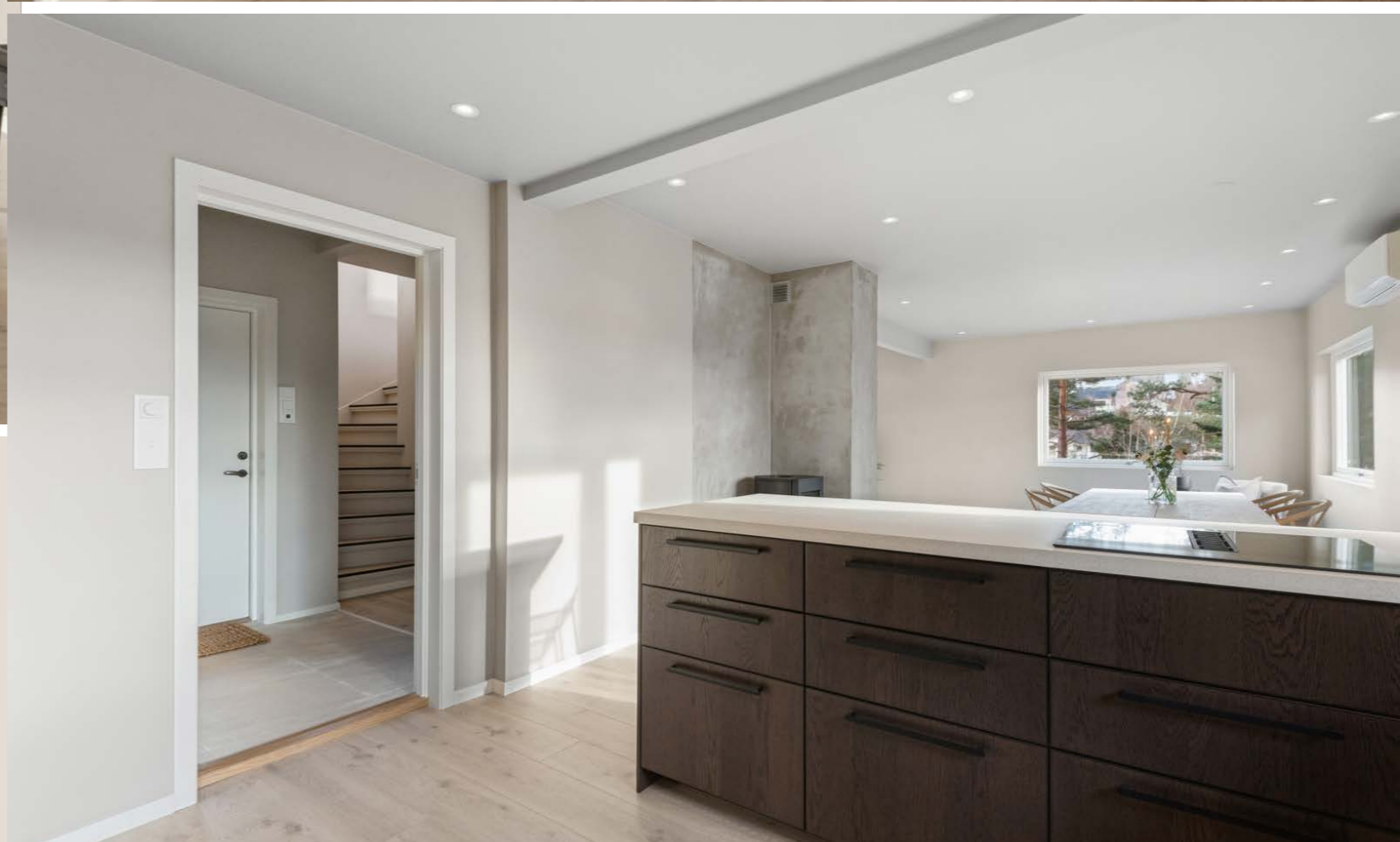
Det er utgang til stor terrasseplattning frå stova.



Nytt og moderne kjøken frå IKEA. Det er reine linjer med slette frontar og lys benkeplate. Det er god skap - og benkeplass på kjøkenet.

Det er tillaga med sitteplass på enden av halvøya.

Det er benkeventilator på kjøkenhalvøya.  
Det er utgang til stor terrasseplating frå stova.







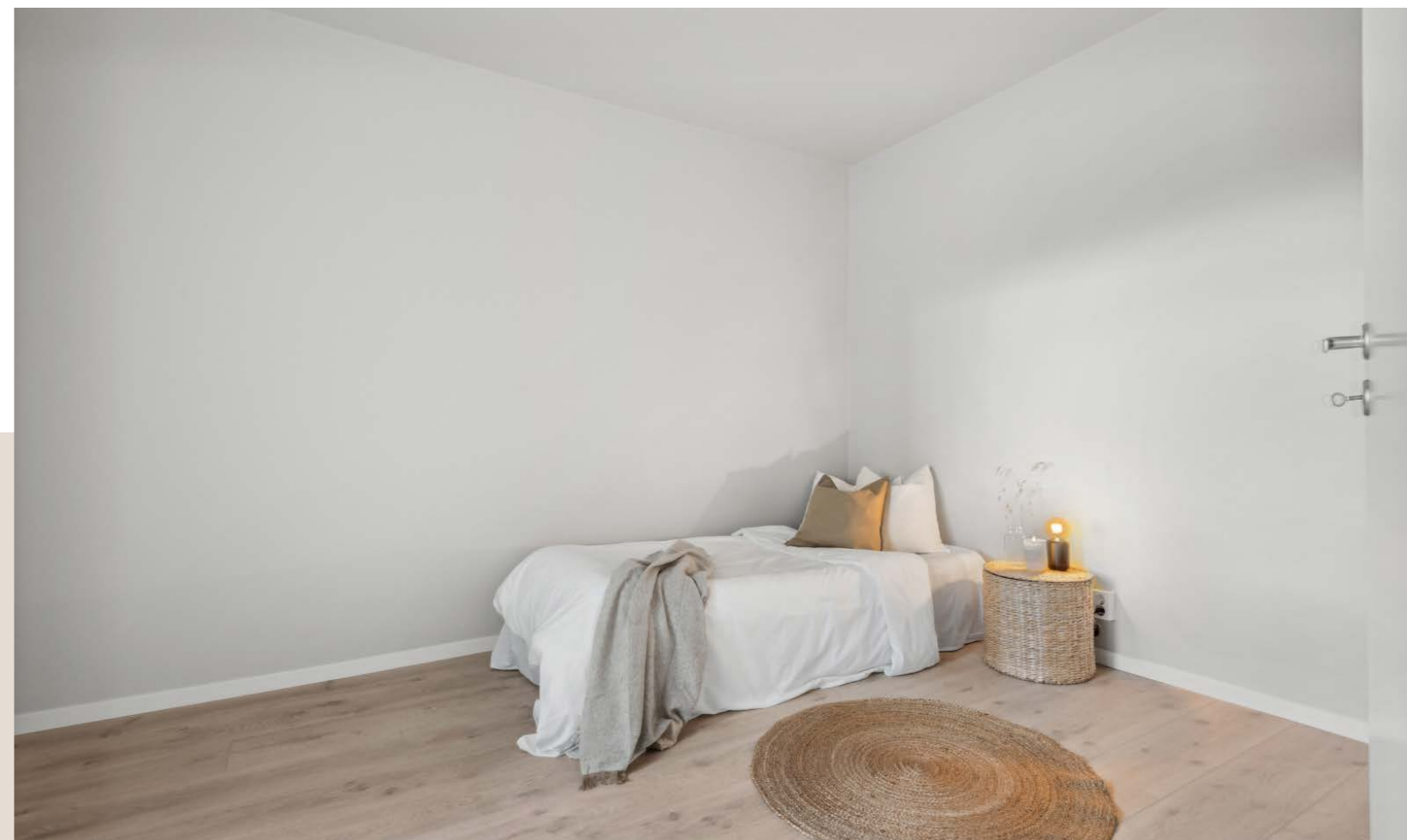
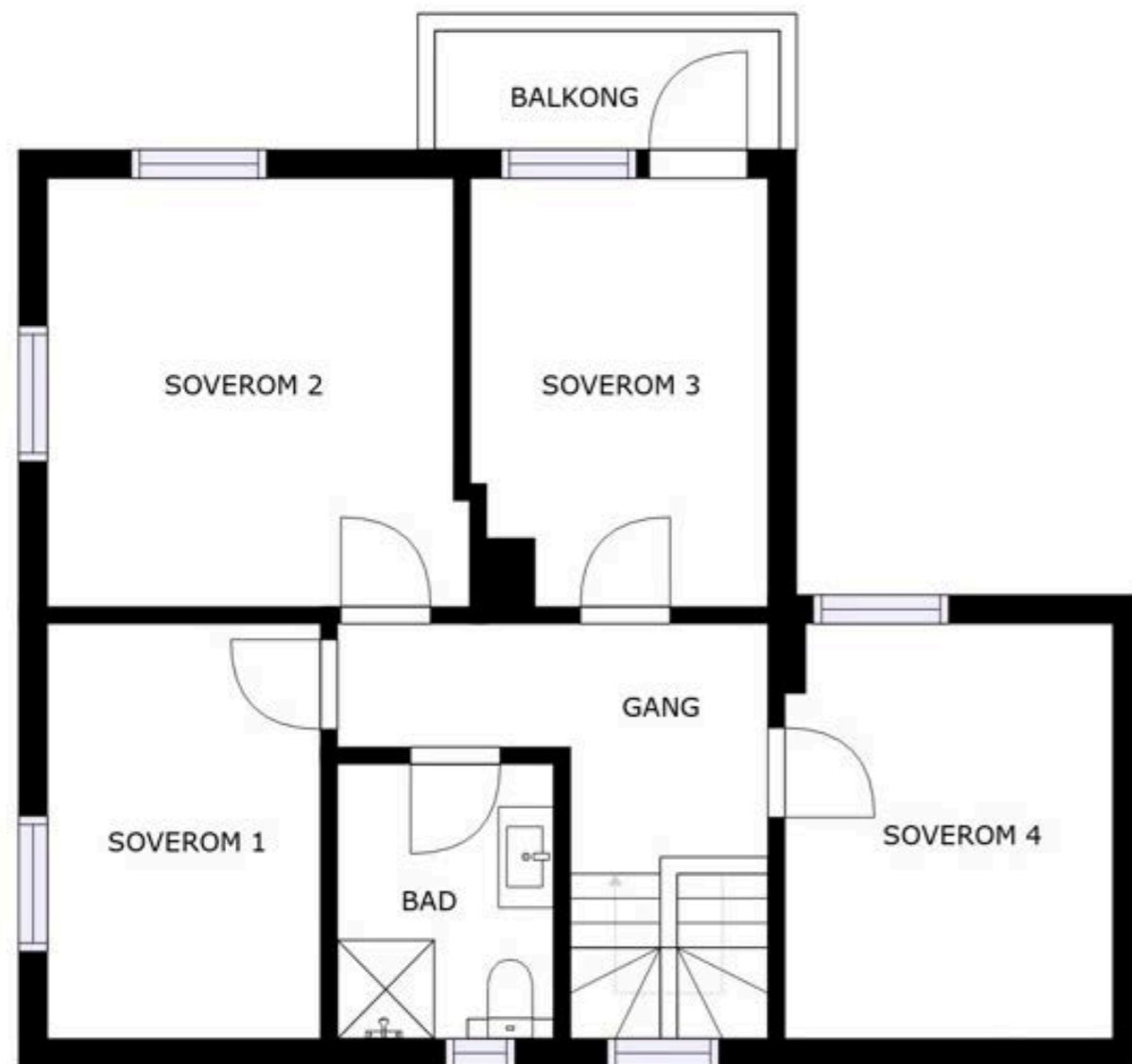
Nytt og moderne kjøken frå IKEA. Det er reine linjer med slette frontar og lys benkeplate.



WC og toalettrom  
Frå gangen så er det inngang til vaskerommet. Det er praktisk tillaga med skyvedør inn til vaskerommet.

Det er toalettrom i hovudetasjen og fullt bad i 2.etasje.





### 2.etasje

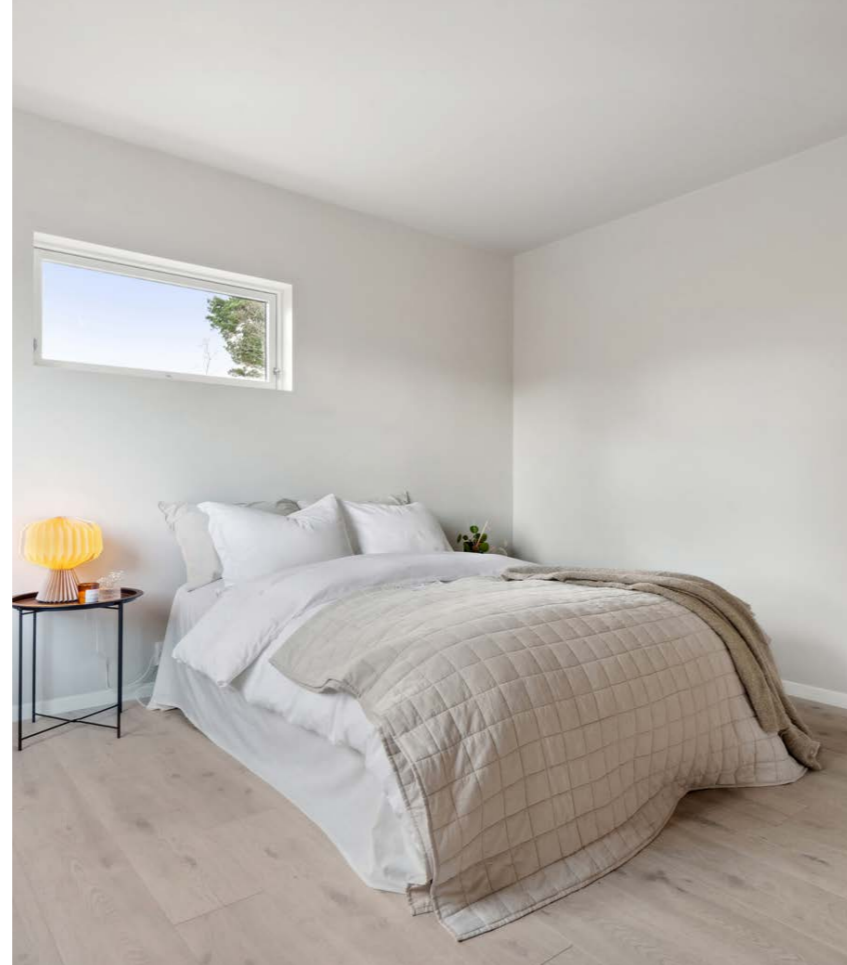
Det er 4 soverom, gang og flott bad i 2.etasje.

Til høyre: Soverom 1 oppe og soveorm 4 nede.

Soverom 2

Det er god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Til høyre: Soverom 3





Lekker bad med fliser på golv og dusjnise og malte plater på veggane. Det er lekre fargeval og svarte detaljer.





Underetasjen kan brukast som både utleigd hybel, som del av egen bustad eller som ein del av bustaden. Underetasjen består av hybel med gang, bad, soverom, stove og kjøken.

Stova i underetasen er av god storleik, med god plass til tv- og sittegruppe og etestove. Det er store vinauger og godt med naturleg lys.



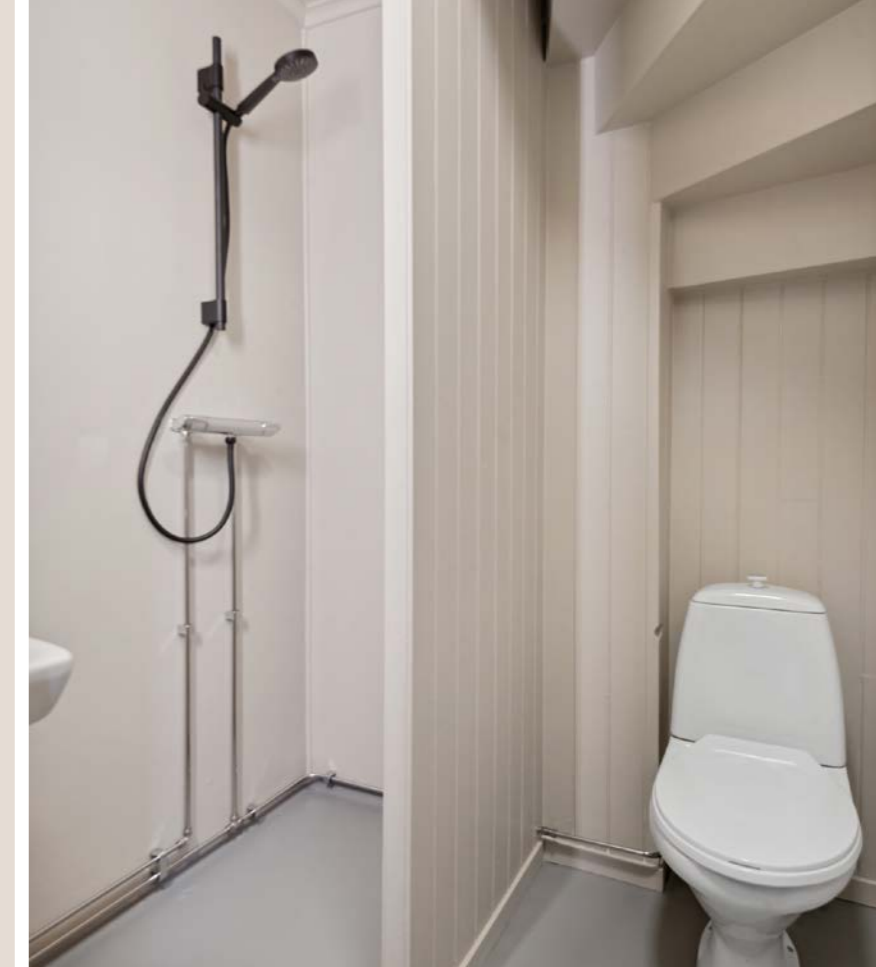


**Kjøkenet på hybelen.**  
Det er no lagt ny benkeplate over heile, samt satt inn oppvaskmaskin og kombimaskin tørketrommel og vaskemaskin.

**BADET**  
Badet er måla i ein behageleg farge. Det er innreia med servant, dusj og toalett.

Badet i hybeldelen er ikkje renoverert.

**SOVEROM**  
Soverommet i underetasjen er av god storleik med plass til seng, garderobe og nattbord.





Det er bygd ny og stor terrasseplattung med rekkverk og trapp ned til hagen.





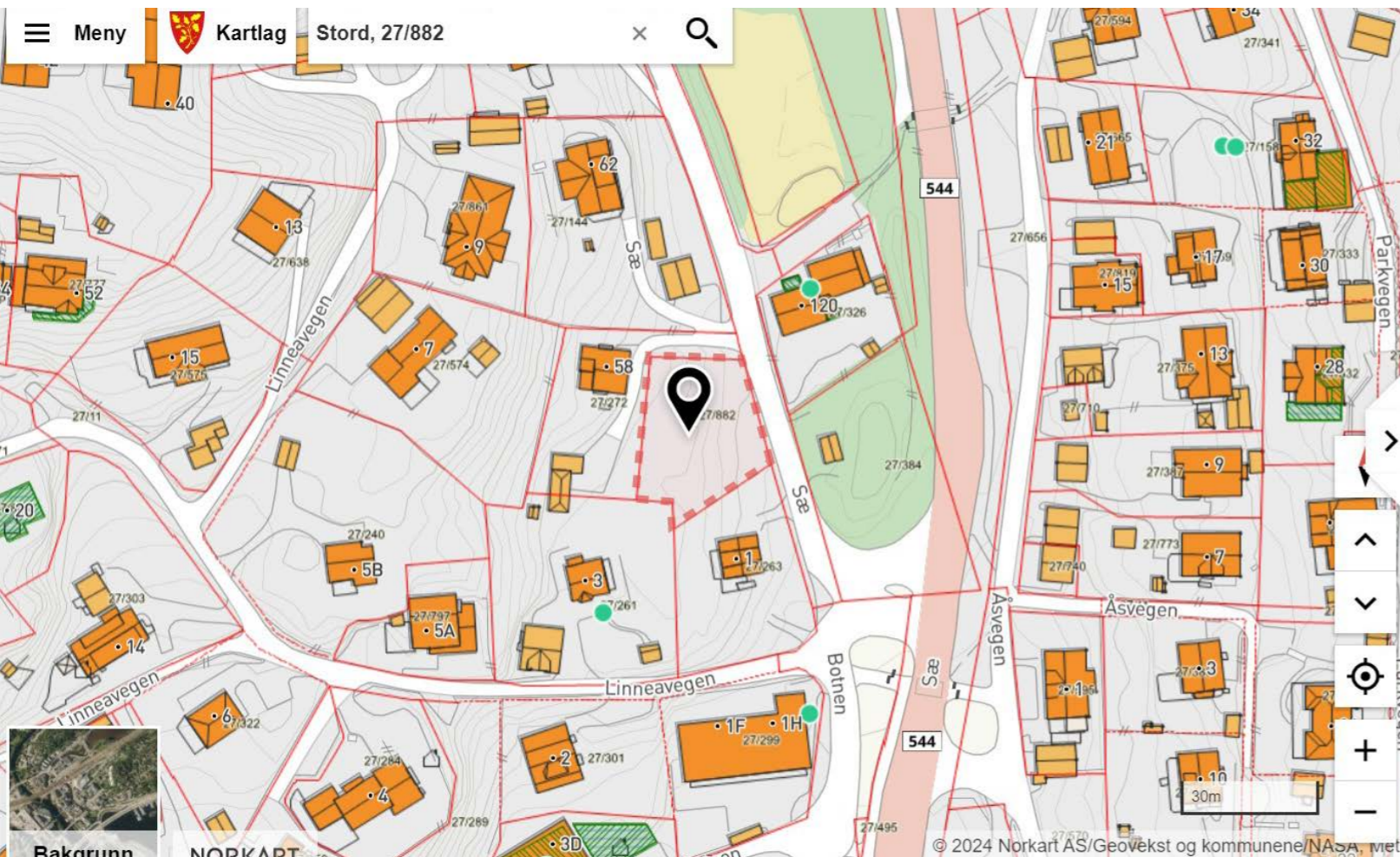
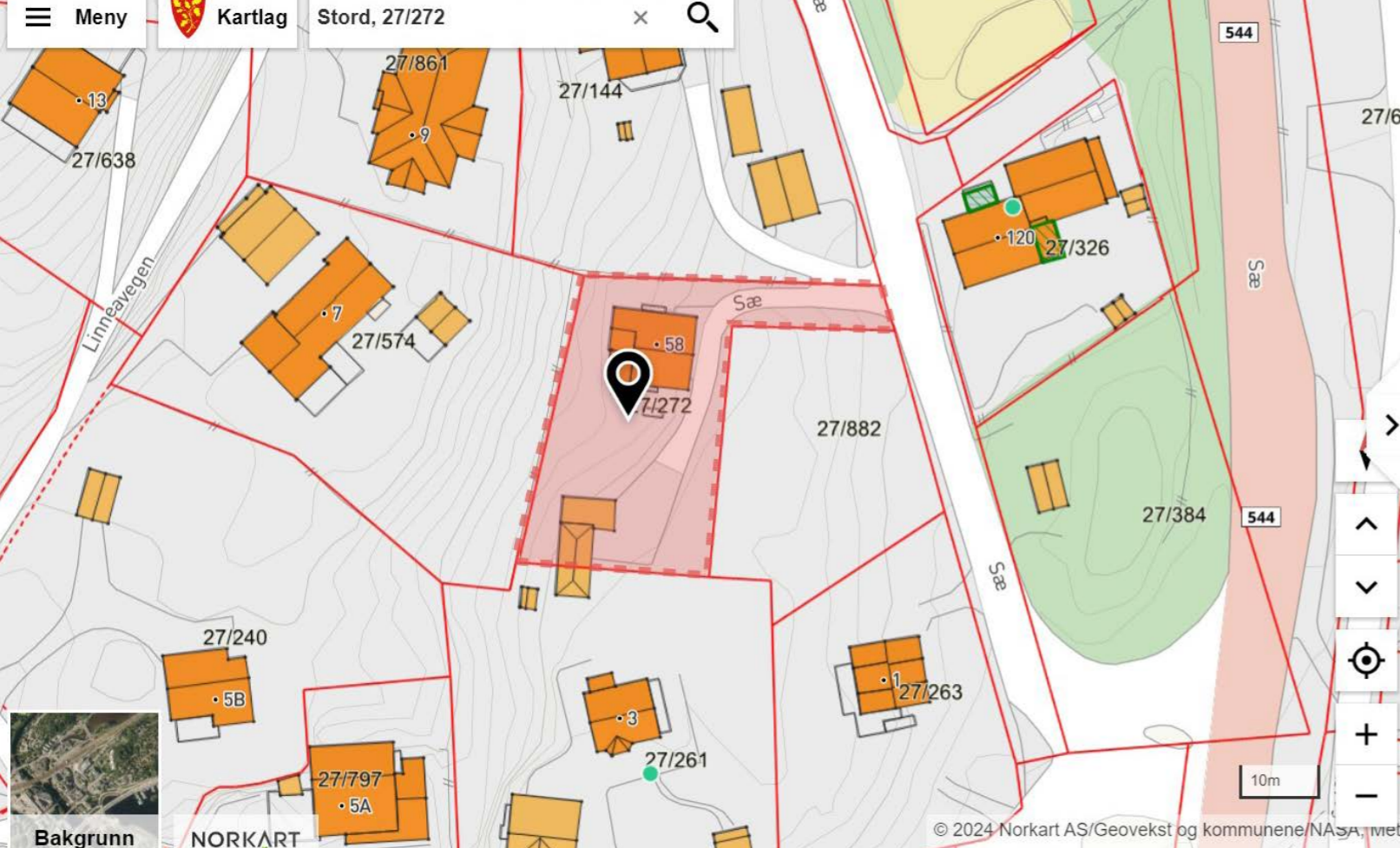
Hagen er flott opparbeida med beplanting, og treet med trappa ned frå terrassen er eit epletre.



Eigedommen har ein enkel garasje og eit uthus med to boder.

Boda henger saman med naboen si bod





Oversiktsbilde over eidegdommen. Tomta til Sæ 58 er markert med rødt i bilete til høgre.

Det er og mogleg å kjøpe nabotomta på eidegdommen også. Denne har gnr. 27, bnr. 882. Tomtearealet er på 769 m<sup>2</sup>

Grensa til tilleggstomta er litt over "skuggelina" til høgre i bilete. Sjå kart på bilete før.

# Plantegning

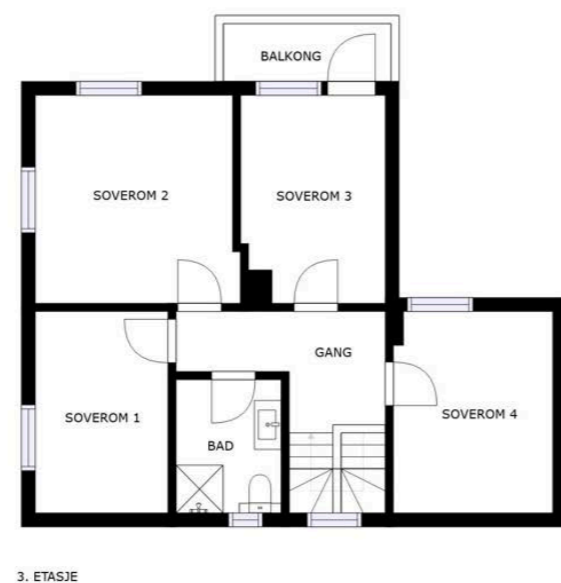
1. + 2. etg



Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.  
i faktiske innredningen.


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

U. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# INVISIO



# 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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA 177kvm

P-rom 177kvm

### Arealbeskrivelse

Einebustad

Bruksareal

1. etasje: 44 kvm

1. etasje: 71 kvm

1. etasje: 62 kvm

Primærrom

Kjeller: 44 kvm Hybel med kjøkken, stue, soverom, gang, hall m/trapp, toalettrom med dusj

1. etasje: 71 kvm Entré, stove/kjøkken, toalettrom, hall m/trapp, vaskerom og trapperom

2. etasje: 62 kvm Gang, bad, 4 soverom

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

883.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Stor tomt som er pent opparbeidet med plen og prydbusker.

Deler av tomten er naturtomt som ikke er opparbeidet.

Det er og mogleg å kjøpe nabotomta på eiendommen gnr. 27, bnr. 882. Arealet på denne er 769m<sup>2</sup>.

### Beliggenhet

Leirvik sentrum: Servicetilbodet på Leirvik er stort, og det kan mellom anna nemnast Amfi-senteret med over 35 butikkar, senteret Bytunet, TRIO-bygget, Borggata og alle dei frittliggande butikkane. Her er noko for ein kvar smak! Stord kulturhus er samlingspunktet for kulturlivet på Stord med framsyningar, konsertar og kulturskulen. I tillegg er det tilbod som bibliotek, symjing, kino og petanque-bane mm.

### Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV-visningsskilt under fellesvisning.

### Bebyggelsen

Veletablert bustadområde bestående av einebustader, tomannsbustader og småhus.

### Bygningssakkyndig

Morten Vinterland

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Sjå vedlagt tilstandsrapport avholdt 15.12.2022 iht. NS3940 av Morten Vinterland for teknisk skildring av eiendomen.

### Standard

Ein gjer merksam på at det som regel vil vera diverse mindre hol i overflater etter bilete/hyller osb, og noko misfarging/skjolder der bilete/hyller/møblar osb. har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje, og noko misfarging/riper

osb der møblar har vore plassert. Dette vert ansett som normalt for ein brukt bustad.

Eigedommen er gjennomgått av ein bygningskyndig og det er utarbeida ein tilstandsrapport av Morten Vinterland. Denne er vedlagt salsoppgåva.

Følgjande er gitt tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten.

### Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble ved bruk av laser målt høydeforskjell på under 25mm fra topp flis ved terskel til topp slukrst. Men det er lokalt fall på ca 15mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist ved bereder.

### Spesialrom > Overflater og konstruksjon >

Toalettrom med dusj

Det er påvist andre avvik:

Tilstand settes som følger av alder og slitasje på dusj og toalettrom.

Rørøppegget er nytt, og vegger er behandlet med våtromsmaling, men gulvbelegg er av eldre dato og må påregnes å skiftes ut med tiden.

Rommet tilfredsstillter ikke dagens krav, men holder kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

### Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Over tid mister ofte plastrenner styrken, og har en tendens til å lekke i skjøter.

Tilstand settes som følge av ovennevnte, samt alder og slitasje.

Det ble ikke observert noen lekkasjer ved befaring.

### Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I hovedetasje og loftsetasje ble det målt total høydeforskjell mellom 15-30mm gjennom hele etasjens lengde.

### Innvendig > Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Følgjande er gitt tilstandsgrad 3 i

tilstandsrapporten.

### 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.

Møbler i bustaden kan kjøpes med mot tillegg i pris (er heilt nye og lånte møbler)

### Hvitevarer

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

integreerte.  
Følgjande følger med i handelen:  
Kvitevarer på kjøkken

#### TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber

#### Parkering

Enkel garasje.  
Biloppstillingsplass i tunet.

#### Diverse

Etter aksept av bod, vil eigedommens salssum bli meddelt dei som ev. måtte etterspørre denne.  
Eigedomens salssum vil bli offentleg tilgjengeleg ved overføring av heimel.

## Energi

#### Oppvarming

Varmekaber i gang, vaskerom og bad.  
Varmepumpe i stove  
Peisomn i stove  
ellers elektriske varmeomnar

#### Energikarakter

D

#### Energifarge

Gul

#### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**  
Kr 4 490 000

#### Kommunale avgifter

Kr 18 413

#### Kommunale avgifter år

2022

#### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er fordelt slik:  
Årsavgift vatn kr. 7.200,66  
Årsavgift avlaup kr. 7.343,16  
Årsavgift renovasjon kr. 3 271,20  
Årsavgift feiing kr. 598,20

Dei kommunale avgiftene over er oppgitt av Stord kommune og gjelder for 2022. Kommunen opplyser at det kan bli endringar i dei kommunale avgiftene basert på bruk og ifm. endringar i kommunale gebyrregulativ. Prognosen for 2023 er kr. 26.559,- inkl. eigedomsskatt

#### Eiendomsskatt

Kr 3 153

#### Eiendomsskatt år

2022

#### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

#### Formuesverdi primær

Kr 780 482

#### Formuesverdi primær år

2021

#### Formuesverdi sekundær

Kr 2 809 735

#### Formuesverdi sekundær år

2021

#### Tilbud lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankane i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tenester. Aktiv Sunnhordland sin samarbeidsbank er Tysnes Sparebank (tlf: 53 43 03 00). Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarleg for eit uforpliktande tilbod vedrørende finansiering.

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 27, bruksnummer 272 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:

4614/27/272:

27.09.1938 - Dokumentnr: 1920 - Bestemmelse om vannrett

Gjelder denne registerenheten med flere  
- Kart- og opmålings- samt skyldlingsforretning frå når eigedommen vart frådelt. Det står at gnr. 27, bnr 227 har rett til brønn på eigedommen.

20.09.1950 - Dokumentnr: 2816 - Erklæring/avtale Vegvesenets betingelser vedtatt  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Avtale ifm. utbygging av bygdevegen Leirvik-Litlabø i 1950.

15.03.2023 - Dokumentnr: 277108 - Bestemmelse om bebyggelse  
Rettighetshaver: Knr:4614 Gnr:27 Bnr:882  
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

15.03.2023 - Dokumentnr: 277108 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4614 Gnr:27 Bnr:882  
Bestemmelse om vedlikehold

27.09.1938 - Dokumentnr: 1920 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenheter opprettet fra:  
Knr:4614 Gnr:27 Bnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 436868 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1221 Gnr:27 Bnr:272

09.03.2023 - Dokumentnr: 257214 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenheter:  
Knr:4614 Gnr:27 Bnr:882  
Elektronisk innsendt

27.09.1938 - Dokumentnr: 1920 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4614 Gnr:27 Bnr:11

15.03.2023 - Dokumentnr: 277108 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:4614 Gnr:27 Bnr:882

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

1987/8095-2/49 Forkjøpsrett

28.08.1987

RETTIGHETSHAVER: SUNNHORDLAND KRAFTLAG  
TIDSBEGRENSNING I 10 ÅR

- AVtalen er utgått, og blir sendt inn til sletting hos kartverket.

Det vil bli tinglyst vegrett til tomta på nedsida.

Rettigheter på andre eiendommer

Rettigheter på 4614-27/11

Rettigheter i eiendomsrett

1938/1920-2/49 Bestemmelse om vannrett

27.09.1938

rettighetshaver:Knr:4614 Gnr:27 Bnr:272

- Rett til brønn iht. til Kart- og opmålings- samt skyldlingsforretning

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikkje utstedt ferdigattest/mellombels bruksløyve på eigedomen. Kommunen opplyser at det ikkje finnest slike dokument i kommunalt arkiv. Stord kommune opplyser og at : Det ligg ikkje føre ferdigattest eller mellombels bruksløyve for bygningar som er oppført før bygningslova av 1965.

Det foreligger teikningar frå 1962 ifm. påbygning ifm. kjøkkendel.

#### Vei, vann og avløp

Eigedomen er tilknytta offentleg vatn og avlaup.

Eigedomen er tilknytta kommunal veg. Avkøyrsele og vegen opp til eigedommen er privat.

#### Regulerings og arealplaner

Eigedomen ligg i eit område som er regulert til frittliggande småhusbusetnad iht. Plan-ID R-016-000 og R-273-000

#### Adgang til utleie

Det foreligger ingen offentlegrettslege reglar som er til hinder for utleie av eigedommen.

#### Legalpant

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

#### Kommentar konsesjon

Eigedommen er konsesjonsfri.

#### Kommentar odelsrett

Det er ikkje odelsrett på eigedommen.

## Kontraksgrunnlag

#### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av

om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp

til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

#### Overtakelse

Etter avtale med seljar.

Moglegheit for snarleg overtakelse

#### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.



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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 490 000 Prisantydning

Omkostninger  
15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)  
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

0 Omkostninger totalt

15 100 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
17 900 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 490 000 Totalpris. inkl. omkostninger  
4 505 100 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
4 507 900 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 137 640

#### **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.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjon på 1% av salssum for gjennomføring av salsopdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgivar skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15 990,- og oppgjørshonorar kr. 7.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45.000,-. Meklarforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen, totalt kr. 28.360,-. Utlegga er opplysningar frå kommunen og Statens Kartverk, tinglysing av panterettsdokument, nabolagsprofil og utlegg ifm. marknadsføring. Dersom handelen ikkje kommer i stand har ikkje meklar krav på vederlag. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Elisabeth Nonås Fylkesnes  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
elisabeth.fylkesnes@aktiv.no  
Tlf: 970 61 685

Aktiv Eiendomsmegling avdeling Stord, Hamnegata  
2  
5411 Stord

#### **Salgsoppgavedato**

01.10.2024



# Sæ 58

Nabolaget Ås/Myraskogen - vurdert av 12 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Sæ	1 min 🚶
Linje NW400, 671, 678	0.1 km
✈️ Stord Lufthavn Sørstokken	16 min 🚗
✈️ Bergen Flesland	2 t 🚗

## Skoler

Leirvik skule (1-7 kl.)	14 min 🚶
347 elever, 16 klasser	1 km
Stord ungdomsskule (8-10 kl.)	21 min 🚶
585 elever, 21 klasser	1.6 km
Stord vgs avd. Saghaugen	18 min 🚶
900 elever	1.3 km
Stord vgs avd. Vabakkjen	21 min 🚶
300 elever	1.6 km

## Ladepunkt for el-bil

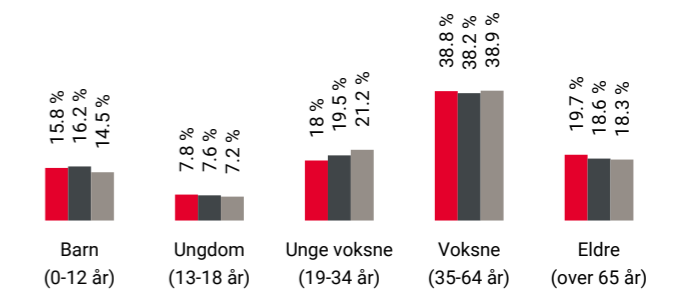
🚗 Amfi Stord	12 min 🚶
🚗 Amfi Stord flexilading	13 min 🚶

🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

📐 Kvalitet på skolene  
Veldig bra 76/100

🏠 Naboskapet  
Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ås/Myraskogen	941	481
Leirvik	13 969	7 697
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager



Sæ barnehage (1-5 år)	0 km
30 barn, 2 avdelinger	
Ås barnehage (0-6 år)	6 min 🚶
6 avdelinger	0.4 km
Skogatufto barnehage (1-5 år)	20 min 🚶
72 barn, 5 avdelinger	1.5 km

## Dagligvare


Kiwi Kunnskapshuset	3 min 🚶
PostNord	0.3 km
Coop Extra Leirvik	11 min 🚶


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sunnhordaland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 92/100

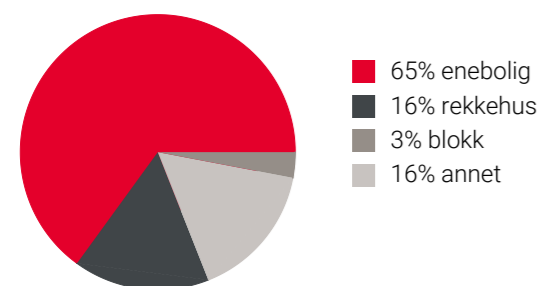
 Støynivået  
Lite støynivå 84/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 83/100





## Sport

-  Ås idrettsplass 5 min   
Ballspill, fotball 0.4 km
-  Leirvik skule 15 min   
Ballspill 1.1 km
-  Sport-Treff 7 min 
-  Fitnesspoint Stord 6 min 

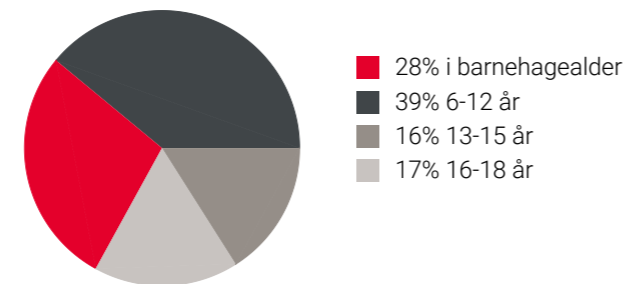
## Boligmasse



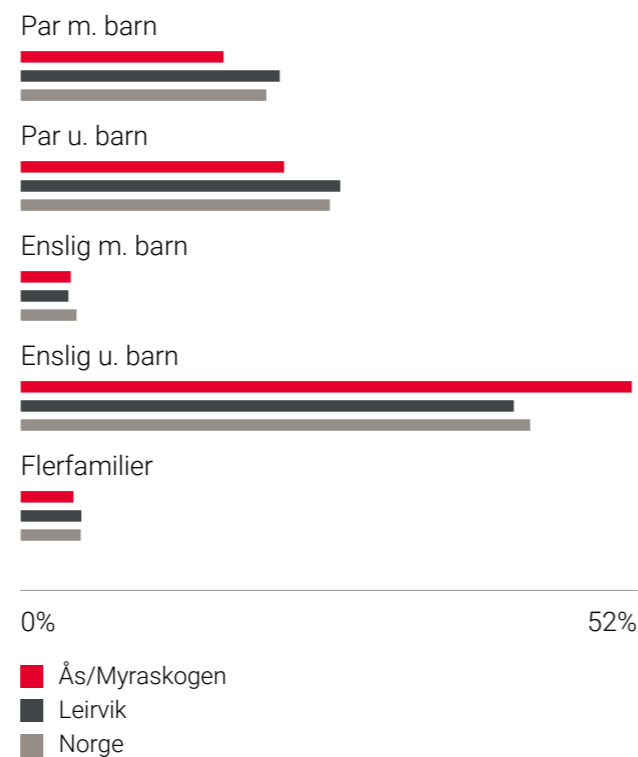
## Varer/Tjenester

-  Bytunet 9 min 
-  Apotek 1 Stord Helsepark 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



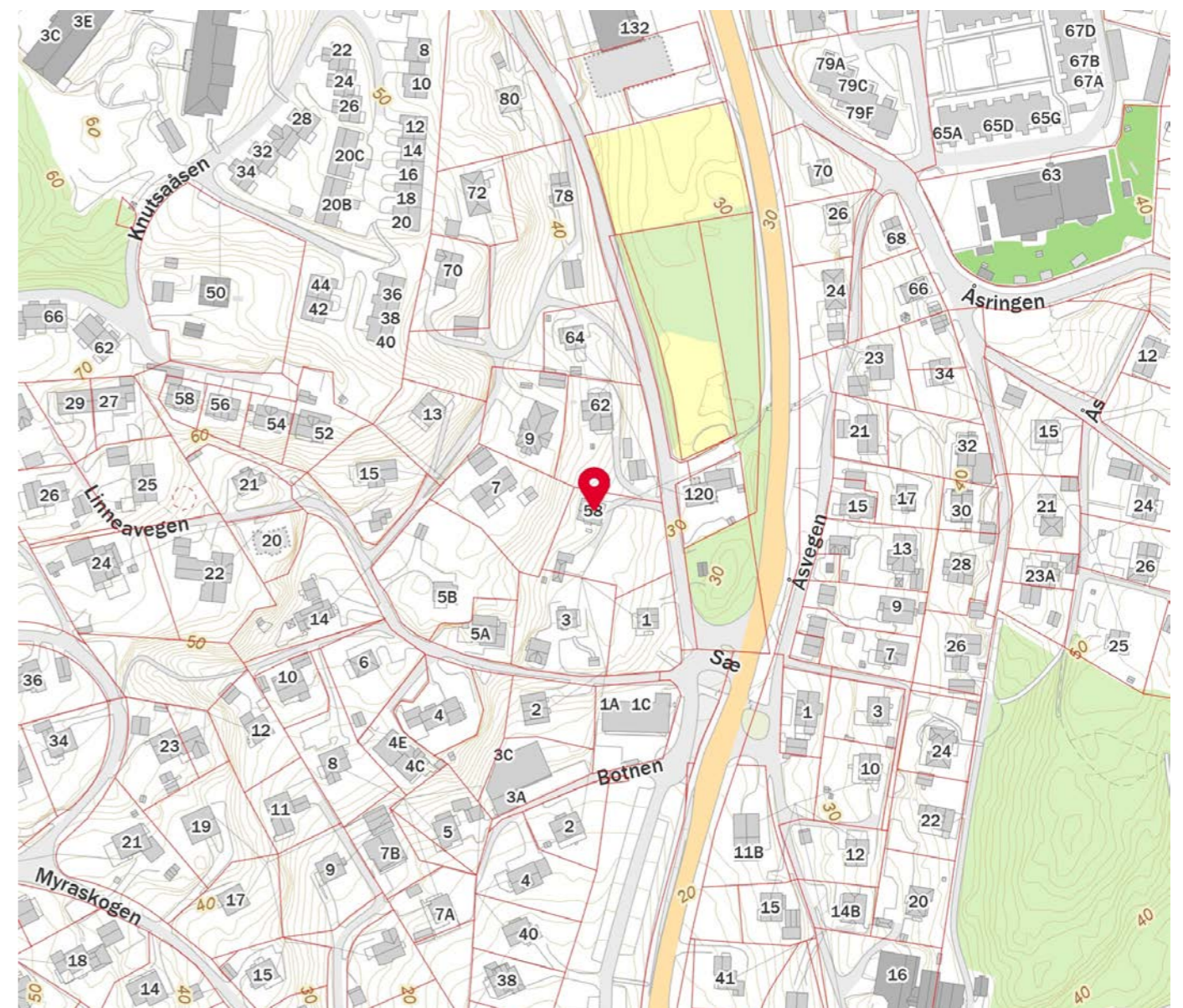
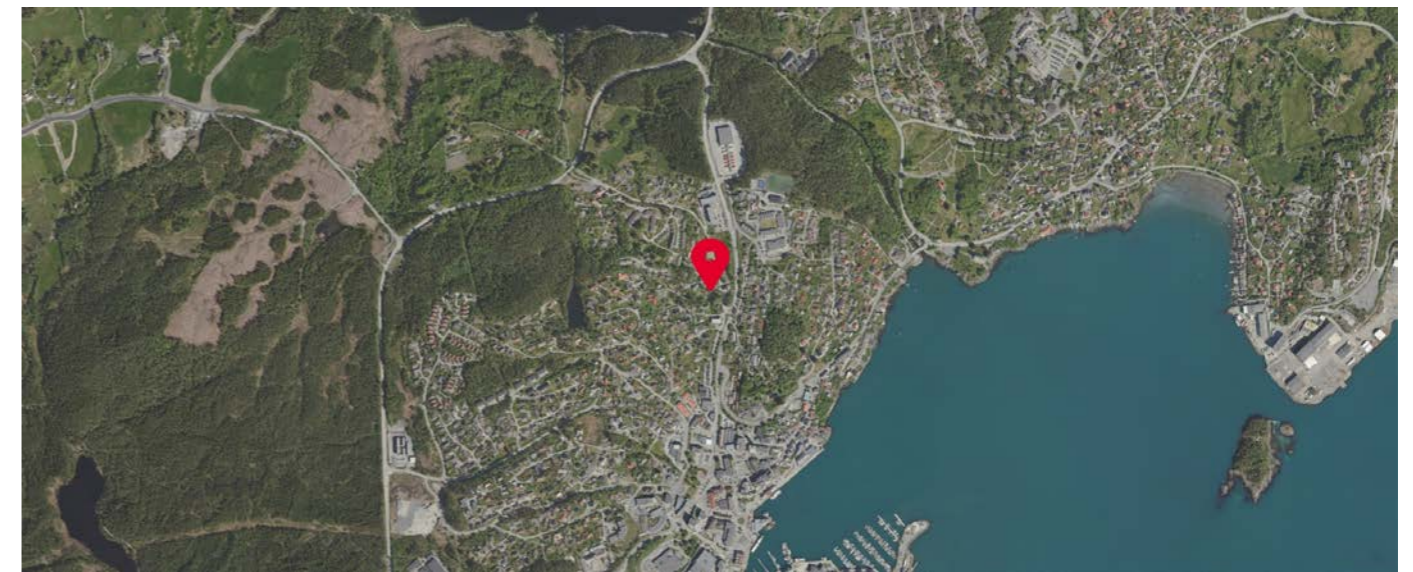
## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sunnhordaland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sunnhordaland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Sunnhordland	
<b>Oppdragsnr.</b>	
110230004	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Heimleg eiendom as	Daniel Playfoot
<b>Gateadresse</b>	
Sæ 58	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
Stord	5417
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2022
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja

Initialer selger: Hea, DP

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Totalrenovert bad  
Arbeid utført av: Hansen snekker og flis, Soltys Bygg as, Heiane røyr
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Ny membran og røropplegg
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Installert rør i rør  
Arbeid utført av: Heiane røyr as
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Skiftet elektrisk installasjon mm.  
Arbeid utført av: Moster elektro as
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Sjekket av Moster Elektro as.
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Delvis, er lagt klar kabel under terrasse delvis klar for tilkobling, men ikke sjølve laderen eller sikringen.

Initialer selger: Hea, DP

2

Document reference: 110230004

Document reference: 110230004

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

Beskrivelse

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Document reference: 110230004

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 110230004

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Playfoot	382b6e6f503a29a64ae8eb 1458a27e485ca6522b	06.02.2023 21:24:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 110230004

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



# Tilstandsrapport

📍 Sæ 58, 5417 STORD  
 📖 STORD kommune  
 # gnr. 27, bnr. 272

## Markedsverdi

**5 600 000**

Areal (BRA): Enebolig 177 m<sup>2</sup>, Garasje 36 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.12.2022    Rapportdato: 11.02.2023    Oppdragsnr.: 20597-2196    Referansenummer: YV1581

Autorisert foretak: Kvala Takst AS    Sertifisert Takstingeniør: Morten Winterland



# Kvala Takst



Gyldig rapport  
11.02.2023  
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Kvala Takst AS og Kvala Arkitekter AS

Kvala Takst og Kvala Arkitekter kan hjelpe deg med:

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Takst:</b>                        | <b>Arkitekter:</b>                      |
| - Energirådgiving / søknad om støtte | - Søke om tillatelse av ulovlige tiltak |
| - Sakkyndig bistand på visning       | - Søke om bruksendring                  |
| - Reklamasjoner / Eierskifte         | - Søke om manglende ferdigattest        |



Rapportansvarlig

*Morten Vinterland*

Morten Vinterland  
Uavhengig Takstingeniør  
morten@kvala.no  
451 71 919



**Kvala**Takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



#### 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.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller med hybel, hovedetasje og loft, samt lagringsloft. Tilhørende garasje med boder.

Boligen holder normal standard og fremstår som normalt vedlikeholdt.

Det må nevnes at boligen er totalrenovert innvendig med nytt el-anlegg, nytt rør-i-rør opplegg, nytt kjøkken og badersinnredning.

Alle innvendige overflater er nye.

Boligen har smarthus styring på lys som styres via app på telefon.

Meget påkostet bolig som innvendig fremstår som ny.

Utvendig er det ny terrasse.

Enkelte sider av huset har kledning av nyere dato.

Alle vinduer er byttet i tidsrommet 2012-2022.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	213 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	177 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 600 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Enebolig			
Underetasje	44	44	0
Etasje	71	71	0
Loft	62	62	0
<b>Sum</b>	<b>177</b>	<b>177</b>	<b>0</b>
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	36	0	36
<b>Sum</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>36</b>

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 800 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

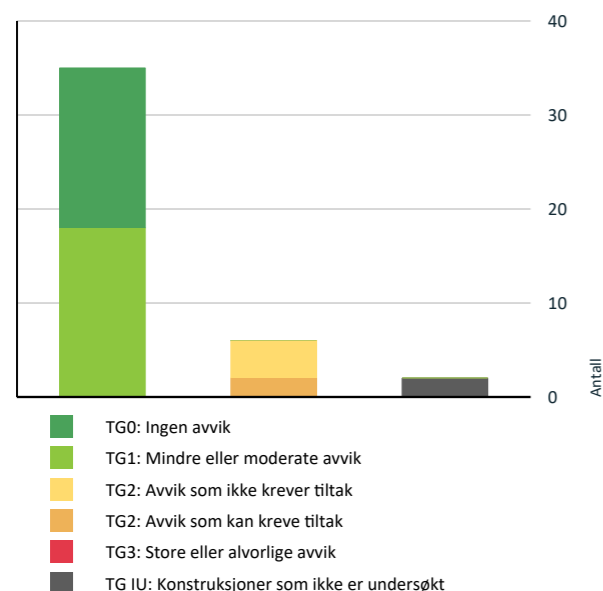
### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger



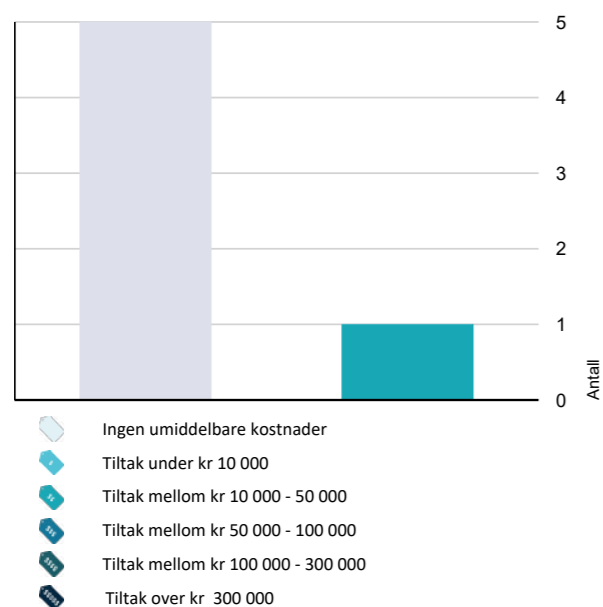
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble ved bruk av laser målt høydeforskjell på under 25mm fra topp flis ved terskel til topp slukrst. Men det er lokalt fall på ca 15mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist ved bereder.

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom med dusj [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Tilstand settes som følger av alder og slitasje på dusj og toalettrom.

Rørapplegget er nytt, og vegger er behandlet med våtromsmaling, men gulvbelegg er av eldre dato og må påregnes å skiftes ut med tiden.

Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav, men holder kravene som var gjeldende på oppføringsstidspunktet.

💰 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Over tid mister ofte plastrenner styrken, og har en tendens til å lekke i skjøter.

Tilstand settes som følge av ovennevnte, samt alder og slitasje.

Det ble ikke observert noen lekkasjer ved befarung.

## Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I hovedetasje og loftetasje ble det målt total høydeforskjell mellom 15-30mm gjennom hele etasjens lengde.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

**Byggeår**  
1950

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av glasert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

### Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

### Nedløp og beslag

TG 2

Renner nedløp og beslag er av plast.  
Renner, nedløp og beslag er besiktiget fra bakkenivå.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Over tid mister ofte plastrenner styrken, og har en tendens til å lekke i skjøter.

Tilstand settes som følge av ovennevnte, samt alder og slitasje.  
Det ble ikke observert noen lekkasjer ved befaring.

### Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

## Veggkonstruksjon

TG 1

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Store deler av bordkledning er skiftet ut i senere tid.  
Kledning rundt inngangsparti er nymalt i 2022.

Kledning ser hel og fin ut og ingen råteskader ble observert ved befaring.

## Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

## Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Glass er fra 2012, 2019 og 2022.

Glass fra 2012 TG1.

Glass fra 2019-2022 TGO.

Listefrie overganger på vinduer.

## Dører

TG 1

Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.  
Balkongdør i loftsetasje er noe treg i lås og får TG2 som følger av dette samt alder og slitasje.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 0

Boligen har terrasse med utgang fra stue/kjøkken.  
Terrassen er oppført på bjelkelag av tre på mark, med trykkimpregnerte terrassebord som dekke.  
Rekkverk av tre med liggende spiler.  
Terrassen er nyoppført i 2022.

Luftbalkong i loftsetasje med utgang fra soverom.  
Oppført i trekonstruksjon med malt epoksy som dekke.  
Rekkverk av liggende kledning.  
Rekkverkshøyde ble her målt til 0.82m som er under dagens krav til rekkverkshøyde.  
Det er ikke pålagt å endre rekkverkshøyden opp til dagens krav, men anbefales.

## Utvendige trapper

TG 1

Utvendig trapp i trekonstruksjon fra kjellerplan til terrasse hovedetasje..

Årstill: 2022

Kilde: Eier

## INNSENDIG

### Overflater

TG 0

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater.  
Alle overflater er nyrenoverte i 2022.



# Tilstandsrapport



## Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

### Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipe er fra byggeår og må påregnes å renoveres med tiden.  
Det foreligger ingen heftelser fra feiervesen.

## Rom Under Terreng

TG 1

Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke fortatt.  
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Rommet har malte betongvegger.

## Innvendige trapper

TG 1

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinn.



## Innvendige dører

TG 0

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstill: 2022

Kilde: Eier

## VÅTROM

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I hovedetasje og loftsetasje ble det målt total høydeforskjell mellom 15-30mm gjennom hele etasjens lengde.

### Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

# Tilstandsrapport

## LOFT > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.



### Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

### Sanitærutstyr og innredning

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

### Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da bad er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på alle utførte arbeider.

## ETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.



### Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble ved bruk av laser målt høydeforskjell på under 25mm fra topp flis ved terskel til topp slukrst. Men det er lokalt fall på ca 15mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist ved bereder.

### Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

## Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

## Ventilasjon

Det er naturlig ventilering gjennom ventiler i vinduer. Tilluft via luftespalte under dør.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da vaskerommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på alle utførte arbeider.

## KJØKKEN

### UNDERETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Frittstående/integrerte hvitevarer.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

## Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Integrerte hvitevarer.



Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

# Tilstandsrapport

## Avtrekk

TG 0

Det er kjøkkenventilator med kullfilter i platetopp.

## SPESIALROM

### UNDERETASJE > TOALETTROM MED DUSJ

#### Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom med tilhørende dusjrom.  
Det er montert toalett, dusj og servant.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstand settes som følger av alder og slitasje på dusj og toalettrom.  
Rørpropplegget er nytt, og vegger er behandlet med våtromsmaling, men gulvbelegg er av eldre dato og må påregnes å skiftes ut med tiden.

Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav, men holder kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

#### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rommet må påregnes å totalrenoveres med tiden for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Rommet fungerer fint i dag og har vært i jevnlig bruk, Tidspunkt for renovering er avhengig av bruken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### ETASJE > TOALETTROM

#### Overflater og konstruksjon

TG 0

Toalettrom med veggmontert toalett og servant.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

TG 0

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er besikket i rørskap.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

## Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon i form av veggventiler og ventiler i enkelte vinduer.

## Varmesentral

TG 1

Det er installert varmepumper i stue/kjøkken i hovedetasje.

## Varmtvannstank

TG 0

Varmtvannstank på ca 200 liter i hovedetasje.  
Varmtvannstank på ca 100 liter i underetasje.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

TG 0

El-anlegg med automatsikringer.  
Anlegg nytt 2022.

Det bør gjennomføres en el-sjekk minst hvert femte år. Slik sikrer en at eventuelle feil eller mangler utvikler seg til en farlig situasjon, og får vite hva en må gjøre for å forbedre sikkerheten i boligen.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2022 El-anlegg totalrenoveret.**  
**Smart styring på lys i hele hovedetasje og deler av loftsetasje.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.  
**Ja**
4. 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**
5. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. 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**

## Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har røkvarslere og slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.  
Det ble ikke avdekket forhold som kan bemerkes.

### Drenering

TG IU

Det er ikke observert dreneringsforhold.  
Evt drenering er fra byggeår.

### Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har betonggrunnmur og støpt betongsåle.

### Terrengforhold

TG 0

Lett skrånende terreng opparbeidet med plen, grus og treterrasse.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

TG IU

Utvendige avløpsrør er av støpejern og utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Utvendige vann og avløpsledninger er nedgravd og ikke tilgjengelige for inspeksjon.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

**Byggeår**  
1985

**Kommentar**  
Ukjent byggeår.

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Garasje med 2stk tilhørende boder.

Garasje og boder er oppført med ringmur av betong.

Yttervegger i bindingsverk med liggende bordkledning.

Takkonstruksjon av sperretak med betongtakstein som taktekkning.

Bygget holder normal standard utifra byggeår og fremstår som tidvis vedlikehold.

Det må påregnes noe vedlikeholdsarbeider samt modernisering med tiden.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

**177 m<sup>2</sup>/177 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Kjøkken, Stue, 5 Soverom, Gang, 3 Hall m/trapp, 2 Toalettrom, Stue/kjøkken, Vaskerom, Trapperom, Bad

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 36 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

**Kr 5 600 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 6 800 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**5 600 000**

### Konklusjon markedsverdi

**5 600 000**

#### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Beliggenhet og etterspørsel er tatt med i vurderingen.

#### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Lønningsåsen 7 ,5417 STORD 53 m <sup>2</sup> 1999 2 sov	06-10-2022	0	2 300 000	0	2 300 000	43 396
2 Lønningsåsen 19 ,5417 STORD 101 m <sup>2</sup> 2015 3 sov		4 290 000	0	0	0	42 475
3 Ådlandslio 116A ,5416 STORD 130 m <sup>2</sup> 2015 4 sov	01-05-2019	4 990 000	5 000 000	0	5 000 000	38 462
4 Kringsjå 1 B ,5417 STORD 82 m <sup>2</sup> 2009 3 sov	11-10-2021	2 750 000	2 750 000	0	2 750 000	33 537
5 Åsringen 47 ,5417 STORD 92 m <sup>2</sup> 1962 2 sov		2 990 000	2 820 000	124 537	2 944 537	32 006
6 Kringsjå 1 A ,5417 STORD 81 m <sup>2</sup> 2009 2 sov	01-11-2019	2 690 000	2 555 000	0	2 555 000	31 543
7 Holevegen 38 ,5417 STORD 174 m <sup>2</sup> 1952 3 sov	06-09-2022	5 250 000	5 100 000	0	5 100 000	29 310
8 Åsringen 43 ,5417 STORD 92 m <sup>2</sup> 1962 2 sov		2 500 000	2 500 000	88 618	2 588 618	28 137

#### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 470 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 730 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>450 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 180 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 350 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 250 000

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 600 000</b>
----------------------------	------------	------------------

#### Kommentar

Solrik tomt med beliggenhet i atraktivt område i Leirvik sentrum.

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 800 000</b>
--	------------	------------------

## Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



### Hva er måleverdig areal?

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

### Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

### Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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					
Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	44	44	0	Kjøkken , Stue , Soverom , Gang , Hall m/trapp , Toalettrom med dusj	
Etasje	71	71	0	Stue/kjøkken , Toalettrom , Hall m/trapp , Vaskerom , Trapperom	
Loft	62	62	0	Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom/stue, Hall m/trapp	
<b>Sum</b>	<b>177</b>	<b>177</b>	<b>0</b>		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverksjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Innvendig er boligen totalrenovert med nytt el-anlegg og nytt røropplegg. Alle innvendige flater er renovert. Alle arbeider er utført i 2022.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

Garasje					
Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	36	0	36		Garasje , Bod , Bod
<b>Sum</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>36</b>		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverksjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2022	Morten Vinterland Daniel Payfoot	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4614 STORD	27	272		0	853.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Sæ 58

#### Hjemmelshaver

Heimleg Eiendom AS

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Solvendt beliggenhet i Sæ på Leirvik i Stord Kommune.

Meget sentral beliggenhet med gangavstand til skole, barnehage, butikker, turområder og offentlig transport.

Ca 5 min kjøretur til sykehus.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Flott opparbeidet tomt med hage, plen gruset parkering og treterrasse.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei
Norges Eiendommer	17.12.2022		Innhentet	7	Ja



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportens sammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YV1581>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstlagenemnd.no](http://www.takstlagenemnd.no) for mer informasjon



## 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 eigeendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Veggglamper, 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
3. 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 avgis.  
7. 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.  
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
5. Husk at også 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: Sæ 58  
5417 STORDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sunnhordland  
Saksbehandler: Elisabeth Nonås Fylkesnes

Oppdragsnummer: 1504230035

Telefon: 970 61 685  
E-post: elisabeth.fylkesnes@aktiv.no

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 videreformidlet 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: 20.11.2023

**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