

A modern living room with a dark grey sofa, a large TV, and a skylight. The room has a light-colored wall and a white ceiling. Two framed pictures hang on the wall. A large TV is mounted on a dark wooden stand. A skylight is in the ceiling. A floor lamp is next to the TV stand. A small wicker basket is on the floor.

aktiv.

Storamyro 24, 5412 STORD

**Flott familiebolig m/solrik
terrasse, hage & garasje!
Barnevennl., usjenert & sentralt.
Like v/barnehage/skole. Må sees!**



Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475
E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG.
TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 110 982,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 902 332,-
Felleskostn.: Kr 3 920,-
Selger: Rebekka Stokken
Morten Skår Nylund

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total 175/203 kvm
Tomtstr.: 9541.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 401
Andelsnr.: 15
Oppdragsnr.: 1505250150

Velkommen til visning!
Husk å melde deg på

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Storamyro 24! En innholdsrik og sentral familiebolig over tre plan, med garasje, hage og solrik terrasse, i barnevennlige omgivelser.

Verdt å nevne:
Romslig bolig med praktisk og sosial planløsning
Solrik og usjenert terrasse på 43 m², ny i 2023
Stor åpen kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer
To bad, toalett og separat vaskerom
Kjellerstue
Garasje med elbil-lader
Mye oppbevaringsplass
Veldrevet borettslag med god økonomi
Kort vei til barnehage, skole og dagligvare
Ingen dokumentavgift

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen6
Tilstandsrapport20
Egenerklæring38
Energiattest43
Nabolagsprofil49
Forbrukerinformasjon84
Budskjema85



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 - i: 175 m²
BRA - e: 28 m²
BRA totalt: 203 m²
TBA: 43 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 50 m² Entré(6,7m²), gang(8,6m²),
vaskerom(5,3m²), bad(5m²), stue(11,3m²),
bod(2,7m²), bod(6,3m²).
1. etasje
BRA-i: 72 m² Entré(8,8m²), gang(8,9m²),
toalett(2,2m²), stue(26,4m²), spisestue(9,6m²),
kjøkken(12,4m²).
BRA-e: 28 m² Garasje (26,0m²), ekstern bod(2,0m²).
2. etasje
BRA-i: 53 m² Gang(10,9m²), bad(4m²),
soverom(7,9m²), soverom(5,8m²), soverom(9,5m²),
soverom(13m²).

TBA fordelt på etasje

1. etasje
43 m² Fra stuen er det utgang til terrasse på 42,7m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9541.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget.

Beliggenhet

Storamyro 24 ligger i et rolig og etablert boligområde med kort vei til både natur og nødvendige fasiliteter. Her bor du skjermet fra trafikk, samtidig som du har kort vei til Heiane, med "alt" av butikker. Videre er det kun en kort kjøretur til Leirvik Sentrum og AMFI Stord, med et variert tilbud av butikker, kaféer, restauranter og servicetilbud.

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

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler
Langeland skule (1-7 kl.) 0.8 km
Stord ungdomsskule (8-10 kl.) 2.7 km
Stord vgs avd. Vabakkjen 2.7 km
Stord vgs avd. Saghaugen 3.1 km

Barnehager
Trodlahaugen barnehage (0-5 år) 0.3 km
Heieane barnehage (1-4 år) 0.6 km
Kåreviksmarka Fus barnehage (0-5 år) 1.2 km

Dagligvare
Coop Extra Stord (Post i butikk, PostNord) 1.2 km
Spar Heiane 1.6 km
Kiwi Heiane 1.9 km

Sport
Trodlahaugen ballplass (Ballspill) 0.1 km
Langelandsbana (Ballspill, fotball) 0.7 km
MOVA Stord 1.1 km
Fitnesspoint Stord 1.5 km

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

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

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Vinduer: Vinduer med isolerglass malte trekarmner.

Etasjeskiller: Etasjeskiller av trebjelkelag.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.
Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:
Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ikke benyttet topplist på synlig utvendig grunnmursplast/knotteplast, forholdet øker risikoen for fuktvandring i murene.
Det er påvist saltutslag på murene i underetasjen, saltutslag indikerer at murene er fuktige.
På bakgrunn av alder (1987) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Yttervegger
Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen som ikke er skiftet i nyere tid.
Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget.

Vinduer og ytterdører
Som følge av alder på de eldste vinduet må dette jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning.
Vinduer og dører som stammer fra 1990-tallet er å

regne som eldre bygningsdeler.
Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt.
På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert.
Det ble observert mose på takstein.
Det er ikke montert snøfangere på taket.

Loft (konstruksjonsoppbygging)
Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.
Isolasjonen på loftet sperrer for tiltenkt lufting.

Loft (konstruksjonsoppbygging)
Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.
Isolasjonen på loftet sperrer for tiltenkt lufting.

Våtrom Overflate vegger og himling
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badene.
Det er påvist at badene er oppført etter eldre forskrifter.
Døren inn til badet i 2.etasje er uheldig plassert nær våtsone.
Se pkt. om grunnmur og drenering vedrørende vegger på vaskerommet.

Våtrom Overflate gulv
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene.
Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter på våtrommene.
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt på våtrommene i underetasjen.
Det ble registrert bom i enkelte fliser.

Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran.
Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse.
Fra tidligere salgsoppgave er det opplyst at under flisene på badet i underetasjen er det benyttet eldre gulvbelegg (trolig fra byggeår). Forholdet medfører en risiko for at tettesjikt på baksiden av sokkelflis og baderomsplater ikke er tilstrekkelig, forholder øker risikoen for fuktskader.

WC og innvendige vann- og avløpsrør
Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning.
Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene.

Ventilasjon
Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering på vaskerommet.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Når kjøpte du boligen?
2020

Hvor lenge har du eid boligen?
4 år, 9 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
Ja

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Rørleggerarbeid utført på dugnad, av faglært ansatt i Comfort.
Arbeid utført av Comfort Stord

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja
Sluk skiftet. Nye varmekabler og påstøp. Ny smøremembran. Nytt røropplegg/sluk/belegg bad underetg.

Er arbeidet byggemeldt?
Nei

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
Ja
Tidligere eiger har opplevd dette. Vi har ikke opplevd dette.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
2021
Arbeid utført av OneCo

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Ja

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja
Easee lader.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Ny garasjeport i 2024. Borettslaget som bestiller, usikker på leverandør. Har og byttet bordkledning der som det er nødvendig. Ny terrassedør og vindu på gjestetoalett 2024. Ny terrasse 2023, egeninnsats. Hus malt i 2021, da satt vi også inn ventiler på loft for lufting.

Innhold
Areal og fordeling per etasje
0. etg: 50 m² BRA / 50 m² BRA-i
1. etg: 74 m² BRA / 72 m² BRA-i
2. etg: 53 m² BRA / 53 m² BRA-i

Boligen går over tre plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:
1. etg: Entré(6,7m²), gang(8,6m²), vaskerom(5,3m²), bad(5m²), stue(11,3m²), bod(2,7m²), bod(6,3m²).
2. etg: Entré(8,8m²), gang(8,9m²), toalett(2,2m²), stue(26,4m²), spisestue(9,6m²), kjøkken(12,4m²).
3. etg: Gang(10,9m²), bad(4m²), soverom(7,9m²), soverom(5,8m²), soverom(9,5m²), soverom(13m²).

I tillegg er det en ekstern bod på 2 m² og en garasje på 26 m².

Standard
Innvendige overflater |

Gulv: Entré, badet, toalettet, vaskerommet og bod har flislagte gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har baderomsplater, resterende rom har malte flater, malt strie og panel. I underetasjen har enkelte av veggflatene overflater av mur.

Tak: Malte flater.

Velkommen inn!

Hovedetasje:

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

Stue |
Vi beveger oss inn i en romslig stue målt til hele 26,4 m². Stuen er malt i en tidsriktig farge som komplimenteres av et flott laminatgulv. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til å innrede i soner.

Terrasse |
Fra stuen kommer vi ut til en sør-vendt uteplass. Terrasseplattingen er målt til hele 43 m². En flott forlengelse av stuen på fineværsdagene! Her sitter du skjermet, og kan nyte solen lenge. Usjenert og velstelt hage like utenfor, hvor både barn og dyr kan trives.

Spisestue og kjøkken |
Et åpent og sosialt rom, perfekt når man har middagsgjester! Romslig og tidløst kjøkken med rikelig plass til både matlaging og oppbevaring.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i heltre. Over benkeplaten er det benyttet malte flater og panel, ventilator og oppvaskkum i stål. Av integrerte hvitevarer er det induksjonsplatetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Toalett |
I samme etasje er det et toalettrom, perfekt for når man har gjester!

Overetasje:

Soverom |
Her finner vi fire luftige soverom, med god plass til å innrede med seng og garderobe. Rommene er målt til hhv. 13m², 9m², 7,9m² og 5,8m². Hovedsoverommet er innredet med stor garderobe. Her er det fint å trekke seg tilbake etter en lang dag! Det minste rommet gjør seg fint som barnerom eller hjemmekontor.

Bad |
Etasjens bad er lyst og romslig, med varmekabler i gulvet. Her er det utstyrt med toalett, servant med skuffer og dusjkabinett.

Underetasje:

Kjellerstue |
Romslig kjellerstue, i dag innredet som kontor.

Vaskerom |
Praktisk vaskerom med utslagsvask. Her har du god plass til å innrede som du selv ønsker! Varmtvannsberederen er plassert her.

Bad |
Badet i samme etasje er romslig, og utstyrt med toalett, helstøpt servant med skuffer og dusjgarnityr.

Bod |
For ekstra oppbevaring er det en bod med adkomst fra kjellerstuen. For ytterligere oppbevaring er det en ekstern bod ved inngangspartiet.

Andre opplysninger:
- Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør, mindre partier med plastrør.
- Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen OSO 198 liter fra 2016.
- Sikringsskapet er montert i entré og inneholder automatsikringer.

Opplysninger fra hjemmelshaver:
- Sluk skiftet. Nye varmekabler og påstøp. Ny smøremembran. Nytt røropplegg/sluk/belegg på bad i underetasjen.
- Ny garasjeport i 2024.
- Byttet bordkledning der som det er nødvendig.
- Ny terrassedør og vindu på gjestetoalett 2024.
- Ny terrasse i 2023.
- Hus malt i 2021, i den forbindelse ble det satt inn ventiler på loft for lufting.

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

funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd
Internett er inkludert i felleskostnadene. Borettslaget er tilknyttet Altibox.

Parkering
Parkering i garasje med elbil-lader og på biloppstillingsplass utenfor huset.

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF

Polisenummer
SP0000436970

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i entré, toalettrom og badene.
Varmepumpe og vedovn.

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 790 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 807 791

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 231 162

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og

linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Internett, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles forsikring, vedlikehold, renter og avdrag på felles lån og borettslagets øvrige driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3920

Andel Fellesgjeld

Kr 110 982

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

11.08.2025

Andel fellesformue

Kr 12 280

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Eldøy Burettslag

Organisasjonsnummer

941893813

Andelsnummer

15

Om borettslaget

Eldøy Burettslag består av eneboliger i rekke, 16 andeler. Boligene har 4 soverom og er jevnlig vedlikeholdt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 95217588163, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.08.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 116
Saldo per 11.08.2025: 1 775 718
Andel av saldo: 110 982
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2054)

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

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

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

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

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

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på

overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 401 i Stord

kommune.Andelsnr. 15 i Eldøy Burettslag med orgnr. 941893813

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4614/44/401:
15.01.1988 - Dokumentnr: 554 - Erklæring/avtale Diverse rettar/plikter etter skyldskifte/skøyte/kjøpekontrakt.

21.11.1995 - Dokumentnr: 10333 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver:STORD ENERGI AS
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1998 - Dokumentnr: 7300 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettshavar: STORD ENERGI AS

11.12.1987 - Dokumentnr: 12067 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4614 Gnr:44 Bnr:208
Også utskilt fra bnr. 350.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1025836 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1221 Gnr:44 Bnr:401

Ferdigattest/brukstillatelse

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

1. Område på situasjonsplan, avsett til felles parkering, må fysisk skillast frå noverande kommunal parkeringsplass og veg. Jfr. synf. Felles opparbeidd parkeringsplass for kommunale husvære skal ikkje nyttast av burettslaget. Dette må medlemmene orienterast om. Likeeins må burettslaget og kommunen retta seg etter grensa mellom eigedomane i nord. Det må her setjast ut eigedomsgrenser og avtala nærare om opparbeiding.

2. Ein vil peika på terrengtilhøva rundt nokre av husværa. Det skal vera fall frå bygningane. Overflatevatn må ikkje få høve til å renna inn mot husværa med dertil tiltetting av drensssystemet. Ved synfaring vart det peika på fuktighet i mur i kiellarhøgda. Ein var usamde om dette var byggfukt eller lekkasje i mur. Kjellarhøgda i husvære med fukt må luftast godt ut og fuktighet må pånytt kontrollerast. Dersom fuktighet kjem inn i husværa må skade/feilkonstruksjon utbetrast. Utvendig må overflatevatn drenerast til off. drensssystem.

3. Det må monterast opp godkjent røykevarslar i 2. høgda.

4. Skadd lyktestolpe må skiftast ut med ny.

5. Veggrøfter lanqs kommunale vegar (Løkjabrotet) må setjast i stand.

6. Det må monterast handlister i utvendige kjellartrapper.

7. Fyllingskant mot Løkjabrotet må sikrast med gjerde.

8. Plan for utvendige vass- og avslauksleidningar

må sendast Stord kommune.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplan på grunnen.

Eiendommen er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 790 000 (Prisantydning)

110 982 (Andel av fellesgjeld)

3 900 982 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)
9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 902 332 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 910 232 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 913 032 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 1 350

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Vederlag: 35 000,-
Grunnpakke: 14 000,-
Markedspakke: 17 000,-
Oppgjørshonorar: 7 000,-
Tilrettelegging: 14 900,-
Visninger/overtakelse per stk: 2 500,-

Ansvarlig megler
Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av
Anna Hjelle
Eiendomsmeglerfullmektig

anna.hjelle@aktiv.no
Tlf: 466 97 633

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

Salgsoppgavedato
15.08.2025

Borettslag tomannsbolig (vertikaldelt)
Storamyro 24
5412 Stord



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 14/08/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:44, Bnr: 401
Hjemmelshaver:	Morten Skår Nylund og Rebekka Stokken
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	15
Tomt:	9 541,1 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1987

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	14.08.2025
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Morten Skår Nylund og Rebekka Stokken
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, biloppstillingsplasser, terrasse, plen og noe beplantning.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengestein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av leca- og murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakkonstruksjon av tresperrer, taket er dekket med sutak, leker og takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1993 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Kjartan Furnes Skulstad

Kontaktperson: Kjartan Furnes Skulstad

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 941 893 813

Navn/foretaksnavn: ELDØY BURETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 25.06.2005

Stiftelsesdato: 26.01.1987

Takstobjektet:

Borettslag tomannsbolig (vertikaldelt) over 3 plan.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 42,7m².

Garasjen er utstyrt med elbil-lader.

Oppvarming: Varmekabler i entré, toalettrom og badene, varmepumpe og vedovn. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i entré og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør, mindre partier med plastrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Entré, badet, toalettet, vaskerommet og bod har flislagte gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har baderomsplater, resterende rom har malte flater, malt strie og panel. I underetasjen har enkelte av veggflatene overflater av mur.

Tak: Malte flater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Boligen ble malt utvendig i 2021.
- Sikringsskapet ble oppgradert i 2021.
- Montert lufteventil på loftet i 2021.
- Lagt laminatgulv i 1.etasje, samt gangen og to av rommene i 2.etasje i 2022.
- Lagt gulv i trappen i 2022.
- Terrassen ble oppført i 2023.
- Garasjeporten ble skiftet i 2024.
- Se eget pkt. for vinduer og dører.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	50	0	0	0	41	9
1. Etasje	72	2	0	43	72	2
2. Etasje	53	0	0	0	53	0
SUM BYGNING	175	2	0	43	166	11
SUM BRA	177					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	26	0	0	0	26
SUM BYGNING	0	26	0	0	0	26
SUM BRA	26					

BRA-i:

Underetasje: Entré(6,7m²), gang(8,6m²), vaskerom(5,3m²), bad(5m²), stue(11,3m²), bod(2,7m²), bod(6,3m²).

1. Etasje: Entré(8,8m²), gang(8,9m²), toalett(2,2m²), stue(26,4m²), spisestue(9,6m²), kjøkken(12,4m²).

2. Etasje: Gang(10,9m²), bad(4m²), soverom(7,9m²), soverom(5,8m²), soverom(9,5m²), soverom(13m²).

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

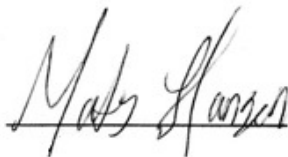
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

14/08/2025



Mats Hansen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført i murkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Hulltaking i rom under terreng:

Det ble gjennomført hulltaking fra stuen mot vegg under terreng. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke benyttet topplist på synlig utvendig grunnmursplast/knotteplast, forholdet øker risikoen for fuktvandring i murene.

Det er påvist saltutslag på murene i underetasjen, saltutslag indikerer at murene er fuktige. Tiltak må iverksettes for utbedring.

På bakgrunn av alder (1987) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekking.	
Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.	
Taktekkingen er av eldre dato.	
Merknad/vurdering av avvik: Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko.	
På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert.	
Det ble observert mose på takstein. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning.	
Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere.	
Pipe/ildsted: Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.	
Merknader:	
5. Loft	
TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)	
Se pkt. om takkonstruksjon og taktekkingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og taktekking.	
Merknad/vurdering av avvik: Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner.	
Isolasjonen på loftet sperrer for tiltenkt lufting, redusert ventilering på loftet øker risikoen for kondens på loftet.	
Merknader:	
6. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende	
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.	
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.	
Fra stuen er det utgang til terrasse på 42,7m².	
Terrassen er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.	
Merknader:	
7. Våtrom	
7.1 Våtrom	
TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling	
©mstr.no	11/18
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er benyttet baderomsplater på veggene og malte flater og panel i himlingen på badene.	
Det er benyttet overflater av mur på veggene og malte flater i himlingen på vaskerommet.	
Merknad/vurdering av avvik: Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.	
Det er påvist at badene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.	
Døren inn til badet i 2.etasje er uheldig plassert nær våtsone, døren og konstruksjonen rundt døren er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på døren og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Forholdet medfører at det må benyttes dusjkabinett.	
Se pkt. om grunnmur og drenering vedrørende vegger på vaskerommet.	
Merknader:	
TG 2 7.1.2 Overflate gulv	
Det er ikke påvist riss og sprekker.	
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.	
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.	
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.	
Det er ikke påvist knirk i gulvet.	
Det er benyttet fliser på gulvene.	
Merknad/vurdering av avvik: Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.	
Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko.	
Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter på våtrommene. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke på våtrommene i underetasjen.	
Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.	
Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.	
Merknader:	
TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk	
Det er muligheter for å rengjøre sluk.	
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.	
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.	
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
©mstr.no	12/18
www.bmtf.no	

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Det er ikke benyttet topplst på synlig utvendig grunnmursplast/knotteplast, forholdet øker risikoen for fuktvandring i murene. Det er påvist saltutslag på murene i underetasjen, saltutslag indikerer at murene er fuktige. Tiltak må iverksettes for utbedring. På bakgrunn av alder (1987) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.
2.1	Yttervegger
	Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen som ikke er skiftet i nyere tid. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko. Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet må holdes under oppsyn.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Som følge av alder på de eldste vinduet må dette jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på det eldste vinduet vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov. Vinduer og dører som stammer fra 1990-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug i trevirket.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko. På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert. Det ble observert mose på takstein. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning. Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner. Isolasjonen på loftet sperrer for tiltenkt lufting, redusert ventilering på loftet øker risikoen for kondens på loftet.
7.1.1	Våtrom Overflate vegger og himling

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at badene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Døren inn til badet i 2.etasje er uheldig plassert nær våtsone, døren og konstruksjonen rundt døren er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på døren og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Forholdet medfører at det må benyttes dusjkabinett. Se pkt. om grunnmur og drenering vedrørende vegger på vaskerommet.
7.1.2	Våtrom Overflate gulv
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter på våtrommene. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke på våtrommene i underetasjen. Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner. Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.
7.1.3	Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse. Fra tidligere salgsoppgave er det opplyst at under flisene på badet i underetasjen er det benyttet eldre gulvbelegg (trolig fra byggeår). Forholdet medfører en risiko for at tettesjikt på baksiden av sokkelflis og baderomsplater ikke er tilstrekkelig, forholder øker risikoen for fuktskader. På bakgrunn av alder og avvik bør det påregnes oppgradering innen kort tid.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.
10.5	Ventilasjon
	Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering på vaskerommet. Det bør installeres mekanisk avtrekk eller tilsvarende for å unngår kondens/høy luftfuktighet.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bergen Vest

Oppdragsnr.

1505250150

Selger 1 navn

Morten Skår Nylund

Selger 2 navn

Rebekka Stokken

Gateadresse

Storamyro 24

Poststed

STORD

Postnr

5412

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utilstrekkelig (lokalt) fall rundt sluk. Tidligere eier skulle ordne dette før overtagelse.

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rørleggerarbeid utført på dugnad, av faglært ansatt i Comfort.

Arbeid utført av

Comfort Stord

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sluk skiftet. Nye varmekabler og påstøp. Ny smøremembran. Nytt røropplegg/sluk/belegg bad underetg.

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

Beskrivelse

Tidligere eiger har opplevd dette. Vi har ikke opplevd dette.

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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 skjevgkre 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

2021

Arbeid utført av

OneCo

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

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee lader.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny garasjeport i 2024. Borettslaget som bestiller, usikker på leverandør. Har og byttet bordkledning der som det er nødvendig. Ny terrassedør og vindu på gjestetolett 2024. Ny terrasse 2023, egeninnsats. Hus malt i 2021, da satt vi også inn ventiler på loft for lufting.

Arbeid utført av

.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1505250150

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet 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 næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250150

Initialer selger: MSN, RS

3

40

Initialer selger: MSN, RS

4

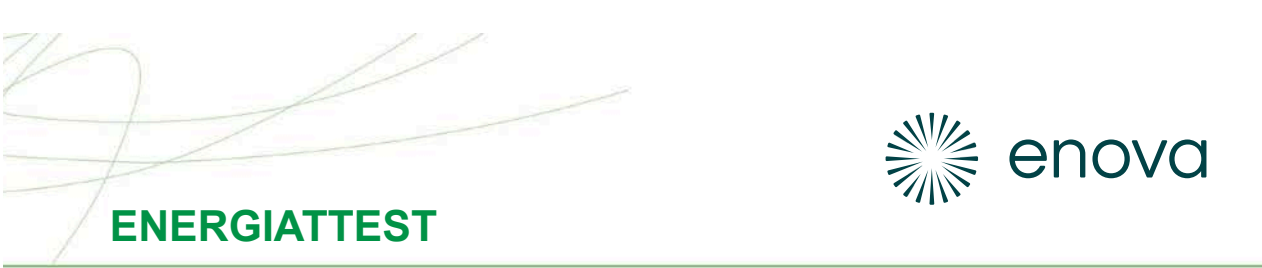
41

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Nylund	b4327293f893327b46b45e85b4b3e81b97710994	19.05.2025 18:36:09 UTC	Signer authenticated by One time code

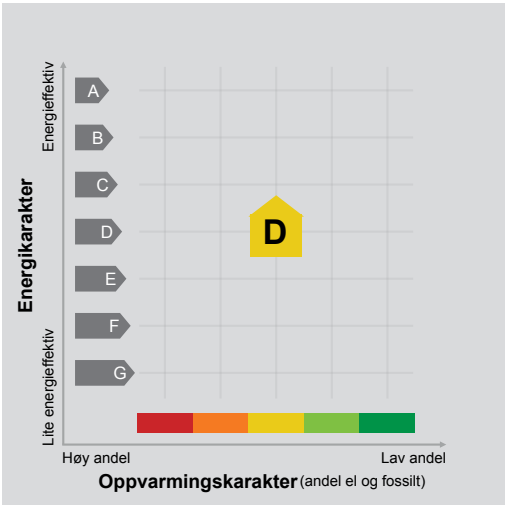
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rebekka Stokken	2b1386c38ee12e4b733255265732710a3654b083	19.05.2025 18:39:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250150

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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>



Adresse	Storamyro 24
Postnummer	5412
Sted	STORD
Kommunenavn	Stord
Gårdsnummer	44
Bruksnummer	401
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9643990
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-124008
Dato	21.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innnetemperaturen

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå el.apparater helt av

- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

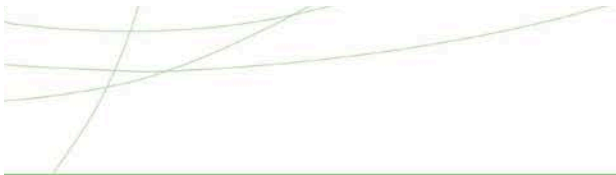
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggear:	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	185
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

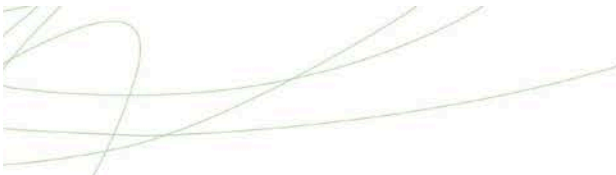
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plakett til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk luftvarme

For evt. luftvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring.

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Nabolagsprofil

Storamyro 24 - Nabolaget Eldøymarka/Heiane - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kårevik nord 3 min 0.2 km
Linje 676

Stord Lufthamn Sørstokken 15 min

Skoler

Langeland skule (1-7 kl.) 10 min 0.8 km
379 elever, 23 klasser

Stord ungdomsskule (8-10 kl.) 6 min 2.7 km
381 elever, 30 klasser

Stord vgs avd. Vabakkjen 6 min 2.7 km
300 elever

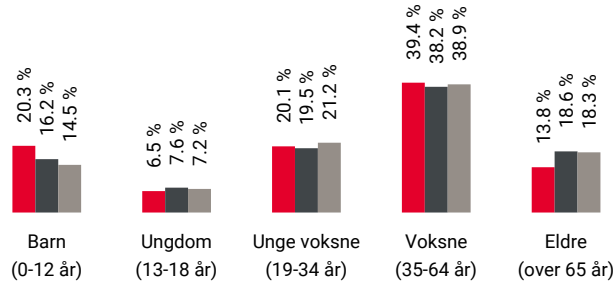
Stord vgs avd. Saghaugen 7 min 3.1 km
900 elever

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Trodlahaugen barnehage (0-5 år) 3 min 0.3 km
50 barn

Heieane barnehage (1-4 år) 8 min 0.6 km
3 barn

Kåreviksmarka Fus barnehage (0-5 år) 13 min 1.2 km
58 barn

Dagligvare

Coop Extra Stord 11 min
Post i butikk, PostNord 0.9 km

Spar Heiane 16 min

Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



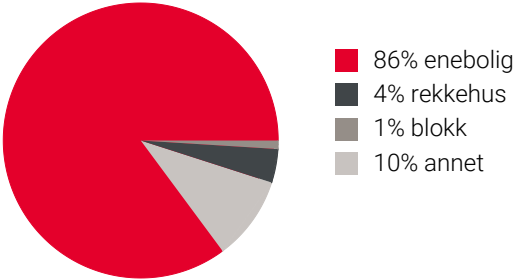
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

	Trodlaugan ballplass	1 min	
	Ballspill	0.1 km	
	Langelandsbana	8 min	
	Ballspill, fotball	0.7 km	
	MOVA Stord	10 min	
	Fitnesspoint Stord	13 min	

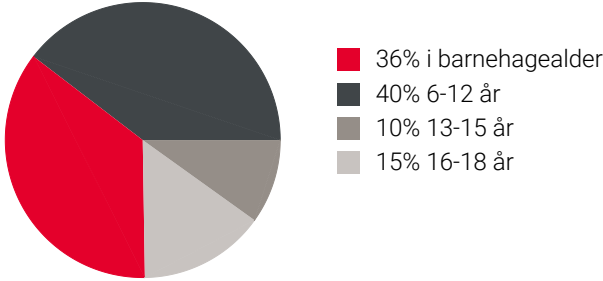
Boligmasse



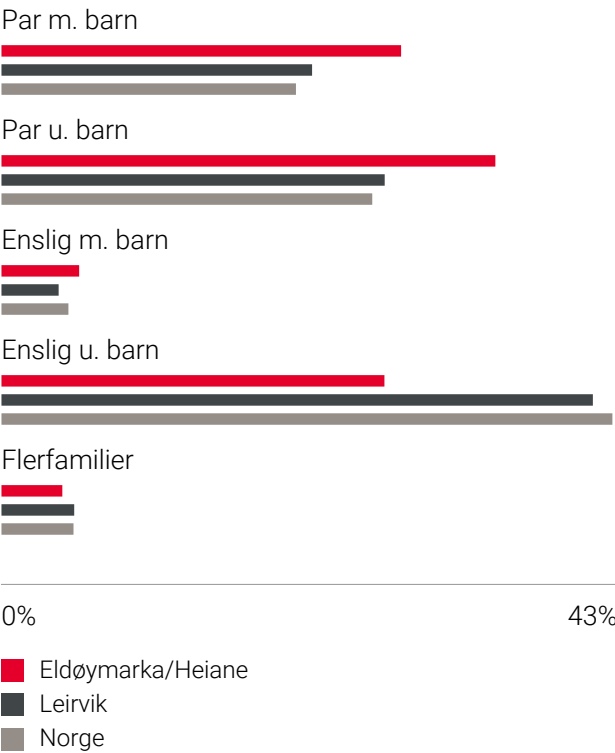
Varer/Tjenester

	Heiane Storsenter	11 min	
	Apotek 1 Heiane	11 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

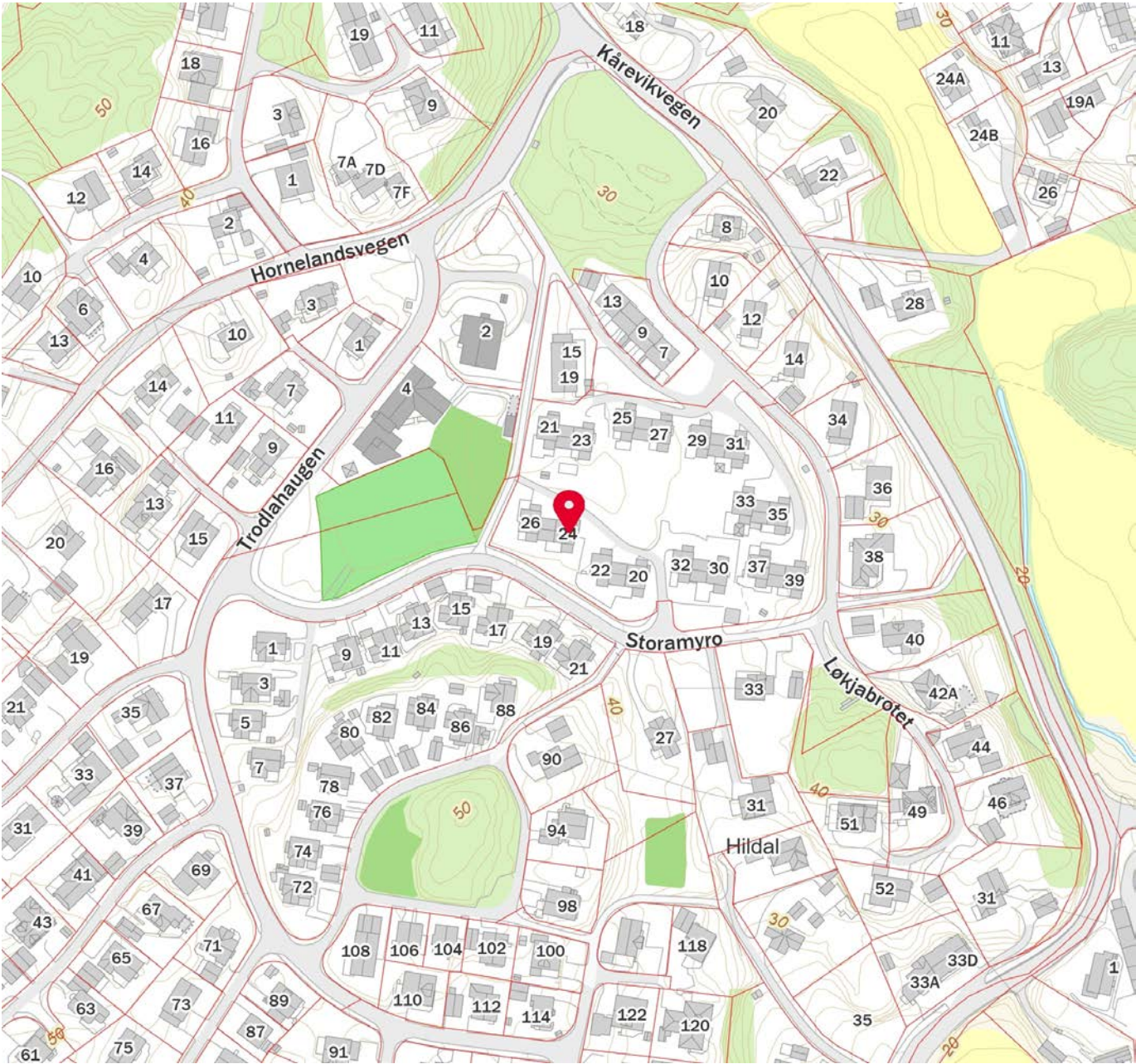
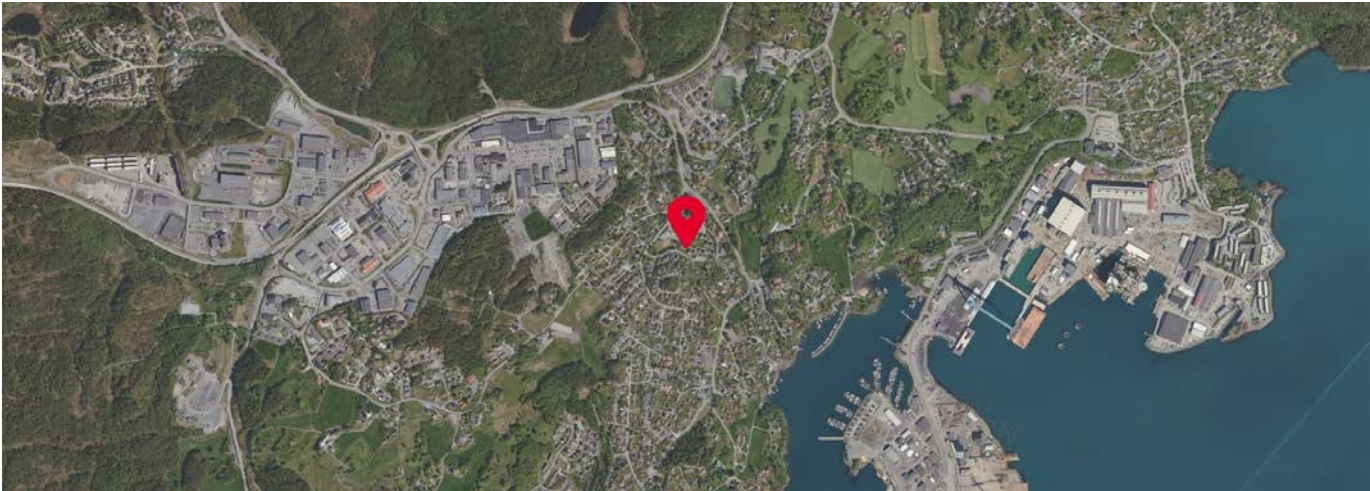


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Vedtekter for Eldøy burettslag

Org. nr 941 893 813, knytt til Vestlandske Boligbyggelag, vedtekne på konstituerande generalforsamling

den 14.04.2004, sist endra den 07.05.2014.

1. Innleiing

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningstilhøve

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

2. Luter og luteigarar

2-1 Luter og luteigarar

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

2-2 Sameige i lut

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

2-3 Overføring av lut og godkjenning av ny luteigar

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovudregel for forkjøpsrett

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

3-2 Fristar for å gjere forkjøpsretten gjeldande

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

3-3 Nærare om forkjøpsretten

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

4. Burett, bruksrett og bruksoverføring

4-1 Burett og bruksrett

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

4-2 Bruksoverføring

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

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

- Luteigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av deler av den til andre utan godkjenning.

- Overlating av bruken reduserer ikkje luteigaren sine plikter overfor burettslaget.

5. Vedlikehald

5-1 Luteigaren si vedlikehaldsplikt

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

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

5-2 Burettslaget si vedlikehaldsplikt

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

6. Pålegg om sal og fråviking

6-1 Misleghald

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

6-2 Pålegg om sal

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

6-3 Fråviking

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

7. Felleskostnader og pantesikring

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Burettslaget si pantesikring

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

8. Styret

8-1 Styret

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

8-2 Styret sine oppgåver

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

8-3 Styret sine vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget ut mot omverda.

9. Generalforsamlinga

9-1 Myndigheit

Den øvste myndigheit i burettslaget vert utøvd av generalforsamlinga.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

9-4 Saker som skal handsamast på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteleiing og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlinga

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

10. Inhabilitet, teieplikt og mindretalsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Teieplikt

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

10-3 Mindretalsvern

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

11. Vedtektsendringar og forholdet til burettslovene

11-1 Vedtektsendringar

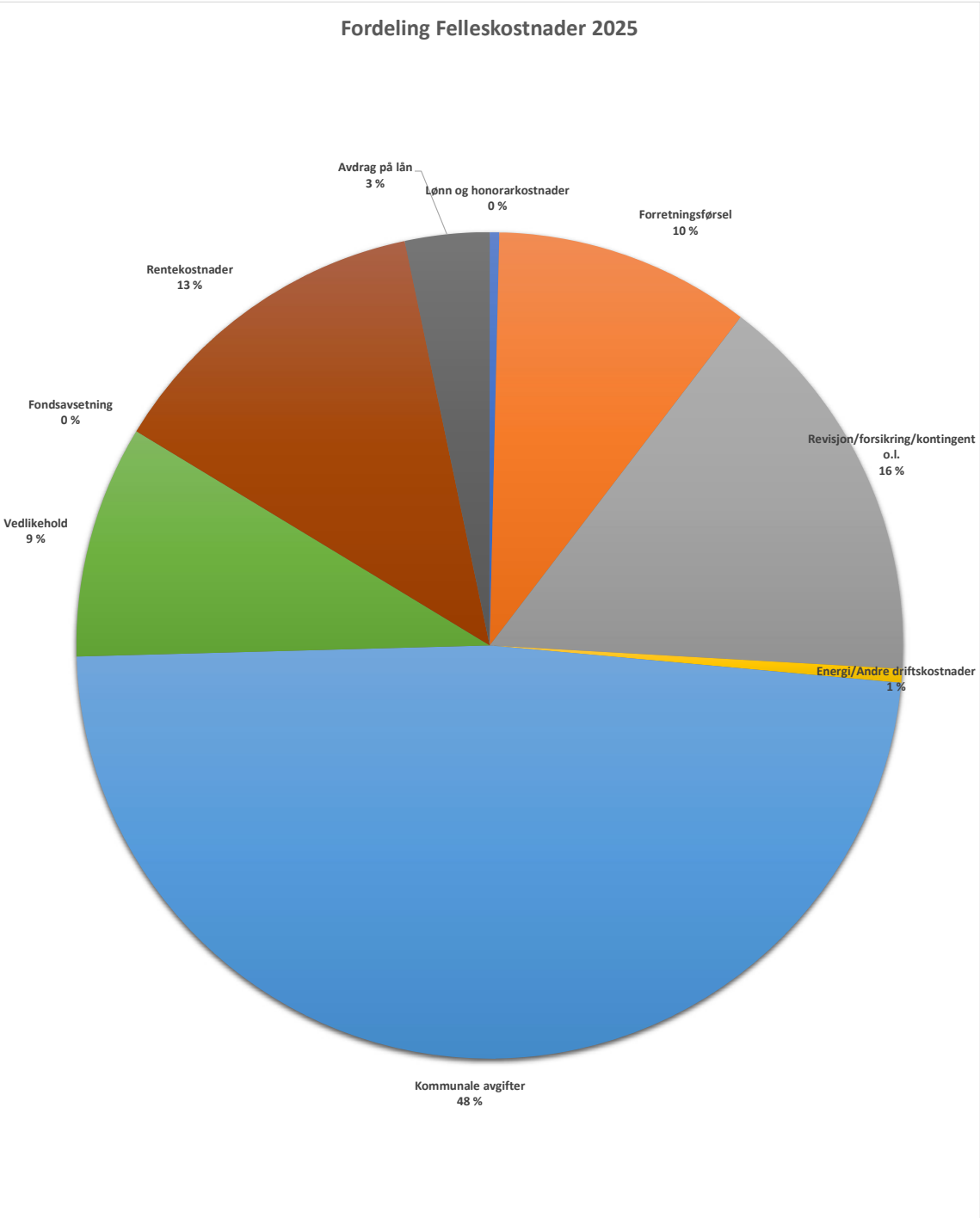
- (1) Endringar i burettslaget sine vedtekter kan berre gjerast av generalforsamlinga med minst to tredjedelar av dei avgjevne stemmene.
- (2) Følgjande endringar av vedtektene kan ikkje skje utan samtykke frå bustadbyggelaget, jf burettslagslova § 7-12:
 - vilkår for å vere luteigar i burettslaget
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

11-2 Forholdet til burettslovene

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

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

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

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

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 2

Antall fremlagte fullmakter:

Hvilket utgjorde 2 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Kjartan Skulstad

1.4 Valg av referent

Vedtak:

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

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

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

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Ingen ble valgt

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

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

4. Valg

4.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Styreleder er ikke på valg i 2025

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble følgende valgt:

4.2 Valg av styremedlemmer

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

Styremedlem Torill Haslum er på valg i 2025

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt: Torill Haslum

4.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:

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

4.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Kjartan Skulstad styreleder valgt for 2 år i 2024

Roy Åge Landa Solberg styremedlem valgt for 2 år i 2024

Torill Haslum styremedlem valgt for 2 år i 2025

Roar Eikenes varamedlem valgt for 1 år i 2025

Frida T. Mehammer varamedlem valgt for 1 år i 2025

4.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

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

5. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Vedtak:

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

Protokoll for Eldøy Burettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjartan Skulstad (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Frida T. Mehammer (sign.)	06.05.2025



Innkalling til
Generalforsamling
Eldøy Burettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Eldøy Burettslag

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

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

3 Fastsetting av godtgjørelse til styret

4 Valg

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

5 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

22.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

4. Valg

4.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Styreleder er ikke på valg i 2025

4.2 Valg av styremedlemmer

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

Styremedlem Torill Haslum er på valg i 2025

4.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

4.5 Valg av valgkomité

5. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):

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

Sted: Dato:

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

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

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

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

248 Eldny BurettslagBALANSE2024			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIEDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Tomter	2, 3	1 451 672	1 451 672
Eiendom	2, 3	13 346 293	13 346 293
Sum anleggsmidler		14 797 965	14 797 965
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		1 312	1 087
Vestbo i mellomregning		232 563	351 434
Andre fordringer		93 401	439
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		327 276	352 960
SUM EIEDELER		15 125 241	15 150 925

248 Eldny BurettslagBALANSE2024			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	6 724 195	8 283 740
Sum opptjent egenkapital		6 724 195	8 283 740
Sum egenkapital	4	6 725 795	8 285 340
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev p n	5, 6	1 788 098	110 003
Borettsinnskudd	6	6 480 000	6 480 000
Sum langsiktig gjeld:		8 268 098	6 590 003
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		130 807	275 544
Annen kortsiktig gjeld		541	37
Sum kortsiktig gjeld		131 348	275 581
Sum gjeld:		8 399 446	6 865 584
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 125 241	15 150 925

Sted: _____, dato: _____

Kjartan Skulstad
Styreleder

Roy i ge Landa Solberg
Styremedlem

Torill Haslum
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vly re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

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

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

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

Inntekter
Innkrevde felleskostnader fjres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

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

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Tomt	Bygningsmessige anlegg	Breidband	Takoverbygg inngang
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 451 672	12 716 665	30 400	599 228
i rets tilgang :	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 451 672	12 716 665	30 400	599 228
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 451 672	12 716 665	30 400	599 228
Anskaffelses ³ r :	1988	1988	2007	2009
Antatt levetid i ³ r :				

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

Note 3 - Balansefjrt verdi av de pantsatte eiendelene utgjnr

	Regnskap 2024
1150 Tomt	1 451 672
1100 Bygningsmessige anlegg	12 716 665
1101 Rehabilitering/p³ kostning	629 628
Sum	14 797 965

Note 4 - Egenkapital

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

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Form³ l:		Rehabilitering
L³ nenummer:	95217588163	95217444374
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2024	2016
Rentesats:	5.55 %	6.49 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende
Beregnet innfridd:	30.06.2054	02.07.2024
Opprinnelig l³ nebelnjp:	1 800 000	797 000
L³ nesaldo 01.01:	0	110 003
Avdrag i perioden:	11 902	110 003
Opptak i perioden:	1 800 000	0
L³ nesaldo 31.12:	1 788 098	0
Saldo 5³ r frem i tid:	1 649 152	0

Langsiktig gjeld

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

Noten viser fellesgjeld fordelt p³ de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet njkning ved fjrste avdrag, beregnet i hht. dagens renteniv³.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjnr

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

Note 7 - Andre inntekter

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

Note 8 - Ljnn/pensjonkostnader/Styrehonorar

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

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskaps³ ret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

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

Note 10 - Vedlikehold

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

Resultat og balanse med noter for Eldøy Burettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Eldøy Burettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 5FQYA-T6p9M-761YA-7LYOK-KFVLI-HGVU7

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

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

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

Bergen, 15. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-04-15 09:47:25 UTC

bankID

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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



Stord boligbyggelag A/L

5400 S t o r d

BRUKSLØYVE - ELDØY BURETTSLAG - GNR 44 BNR 401 I STORD

Etter paragr. i PLAN OG BYGNINGSLOVA er det halde synfaring for bruksløyve på 16 husvære i Eldøy burettslag. På fylgjande vilkår vert det gjeve bruksløyve:

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



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

TEKNISK ETAT

Postboks 310
5401 Stord
Telefon 054 11211

Ein reknar med at leikeareal og utstyr vert laga til på felles-areal og at kommunalt leikeareal på barnehageomtå ikkje vert nytta. Vilkåra må etterkomast innan rimeleg til.

Det er ikkje funne noko anna som strir imot byggjeløyve og gjeldande bygningslovgjeving.

Med helsing

J. Sætrevik
John Sætrevik
fung. tekn. sjef

E. Eide
Egil Eide
bygn. kontr.

Kopi: Aage Nygaard
Engdevik & Tislevoll A/S
Stord kommune v/Halleraker med oppmoding
om grenseoppgang.



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Storamyro 24
5412 STORD

Meglerforetak: Aktiv Bergen Vest
Saksbehandler: Sigbjørn Helland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre