

aktiv.



Jens Hystadvegen 13, 5417 STORD

**Moderne 3-roms eierleilighet.
Solrik balkong & carport.**



Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 390 000,-
Omkostn.: Kr 86 140,-
Total ink omk.: Kr 3 476 140,-
Felleskostn.: Kr 4 048,-
Selger: Preben Helland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 79/79 kvm
Tomtstr.: 722.5 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 27, bnr. 398
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1505260154

Jens Hystadvegen 13!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland presenterer Jens Hystadvegen 13!

Dette er en moderne og innbydende 3-roms eierleilighet med sentral beliggenhet. Her bor du med gangavstand til det meste du trenger i hverdagen. Leiligheten ligger i høy 1. etasje i et bygg fra 2011 og holder god standard.

Kort fortalt:

Bygg fra 2011 og god standard

Høy 1. etasje

2 soverom

Nytt gulv fra 2026

Balansert ventilasjon

Fast parkeringsplass i carport (mulighet for lading).

Solrik balkong på ca. 12 m²

Felles takterrasse

Gasspeis i stue

Kun TG1!

Heis i bygget

Ekstern bod i samme etasje

TV/internett inkludert i felleskostnad

Leiligheten inneholder entré/gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom og to soverom.



ALEX COPPO
FOTOGRAF

Planteregningen er ikke målbart, og avvik kan forekomme

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	17
Egenerklæring	33
Nabolagsprofil	91
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 kvm

BRA totalt: 79 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 kvm Entré/gang - 9.4m², stue/kjøkken - 33.4m², bad - 5.5m², vaskerom - 5m², soverom - 7.2m², soverom - 11.7m²

BRA-i: 5 kvm Ekstern bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

722.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Leirvik med kort gangavstand til "alt".

Her bor du med umiddelbar nærhet til alt sentrum har å tilby, som butikker, spisesteder, skoler og gode kollektivforbindelser.

For deg som liker en aktiv livsstil, er det kort vei til fine turområder og sjøen. Leirvik har også et rikt kulturliv med blant annet ulike arrangementer gjennom året. I tillegg er det gode transportmuligheter i området, med kort avstand til både busstasjon og hurtigbåt, som gjør det enkelt å reise videre til Haugesund, Stavanger og Bergen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong med tilkosmt fra stue/kjøkken, oppmålt til 12m2

Innhold

I gangen er det god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko. For ekstra oppbevaring disponerer leiligheten en ekstern bod i samme etasje.

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir maksimal utnyttelse av arealet. Her er det god plass til både sitte- og spisegruppe. Gulvet er nytt fra 2026. Rommet har rikelig med naturlig lys fra store vindusflater. Til kalde kvelder varmer gasspeisen i stuen godt.

Fra stuen er det utgang til leilighetens balkong, som måler ca. 12 m². Her kan man nyte fine sommerdager med utsikt over nærområdet. Balkongen er delvis overbygget og kan derfor benyttes selv på gråværsdager. Varmelampe er installert på balkongen. Sameiet har også en felles og solrik takterrasse.

Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass, med innredning som har glatte fronter og benkeplate av laminat. Integrerte hvitevarer inkluderer kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn.

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet er romslig og kan enkelt innredes med dobbeltseng, nattbord og kommode. Det andre soverommet passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Badet er utstyrt med to nedfelte servanter, vegghengt toalett og dusjkabinett. Gulvet har varmekabler.

Leiligheten har også et separat og praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Ingen forhold er gitt TG2 eller TG3.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV/Internett er inkludert i felleskostnadene. Eventuelle oppgraderinger besørges av den enkelte.

Parkering

Det medfølger fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0003228223

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming: Varmekabler på bad og vaskerom. Gasspeis i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger

eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 390 000

Omkostninger kjøper

3 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

84 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

86 140 (Omkostninger totalt)

98 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 476 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 488 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 490 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 18 306 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 2 160,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter

Formuesverdi primærbolig

Kr 642 950 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 571 800 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

81/954

Felleskostnader inkluderer

TV/internett, felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, vedlikehold, forretningsførsel

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 048

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Jens Hystadvegen 9 & 13

Organisasjonsnummer

994506005

Om sameiet

Leiligheten er tilknyttet Sameiet Jens Hystadvegen 9 & 13.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ikke fellesgjeld. Det er tatt opp et byggelån som vil bli erstattet av et nedbetalingslån. Se punkt "Regnskap, budsjett/kostnadsøkninger" i salgsoppgaven for mer informasjon.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Hentet fra årsresultat 2024:

Driftsinntekter: 1 112 714

Driftskostnader: 1 193 094

Sameiet hadde pr. 31.12.24 et negativt årsresultat på kr -251 291,-. Resultatet skyldes vedlikehold og reparasjoner i sameiet.

Sameiet har tatt opp et byggelån på kr 4 000 000 i forbindelse med flere lekkasjer i bygget. Styreleder opplyser at sameiet har hatt flere lekkasjer som er utbedret, samt at det er skiftet kledning på én vegg.

Pågående prosjekt gjelder lekkasje fra tak og nedover i etasjene, samt inn i et teknisk rom i nr. 13. Fremtidige planer inkluderer bl.a. utskifting av kledning på en yttervegg ved inngangspartiet.

Styret har besluttet at fellesutgiftene vil øke gradvis årlig, ettersom sameiet snart skal begynne nedbetaling av byggelånet. Byggelånet gjelder fra 01.12.2020 til 30.06.2028. Når byggelånet erstattes av et nedbetalingslån vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte andel. Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende.

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse. Sameiet og forretningsfører skal underrettes ved salg.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 27, bruksnummer 398, seksjonsnummer 3 i Stord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4614/27/398/3:

02.10.1954 - Dokumentnr: 2880 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4614 Gnr:27 Bnr:398

Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1954 - Dokumentnr: 2881 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4614 Gnr:27 Bnr:398

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1962 - Dokumentnr: 3433 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4614 Gnr:27 Bnr:398

Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2011 - Dokumentnr: 37365 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 81/954

01.01.2020 - Dokumentnr: 687936 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1221 Gnr:27 Bnr:398 Snr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 29.03.2012. Tiltaket gjelder nybygg bustad/forretningsbygg.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 30.03.2010. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.03.2012.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til annet byggeområde herunder bolig/forretning/kontor.

PlanID: R065000

Plannavn: Øvre Borggata

Delareal: 723 kvm

Konferer megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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

Det er avtalt vederlag kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Betalingsutsettelse

15 000 Grunnpakke

22 900 Markedspakke

9 000 Oppgjørshonorar

10 000 Tilrettelegging

2 000 Visninger/overtakelse per stk. (Fakturerer kun for 1 visning, uavhengig av antall).

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

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

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

01.04.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Jens Hystadvegen 13, 5417 STORD



STORD kommune



gnr. 27, bnr. 398, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 01.04.2026

Oppdragsnr.: 21285-1248

Eiendomsverdi ref nr: FT2061

Autorisert foretak: TBDU AS



Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

 **NITO**

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

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

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

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong med tilkøst fra stue/kjøkken, oppmål til 12m2

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat fra 2026. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.
Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 5.5m2
Bad med overflater fra byggeår
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm.
Det er nyere stålsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken. RH i vegg ble målt til 39.6%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 39.6% ved en temperatur på 19 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Vaskerom - 5m2
Vaskerom med overflater fra byggeår
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.5cm.
Det er nyere stålsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.
Hulltaking er ikke foretatt på vaskerom, det er søkt i overflater inne på vaskerommet uten avvik i målinger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast i leiligheten.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Elektrisk oppvarming:
Varmekabler på bad og vaskerom.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.
Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

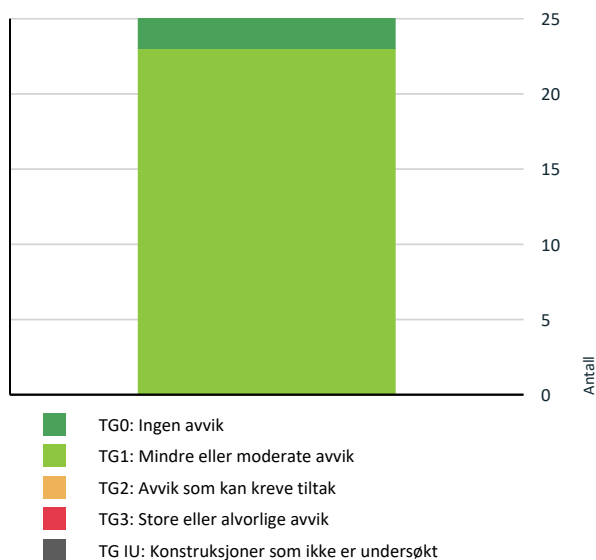
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunal informasjon som tegninger og andre byggesaks dokumenter er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

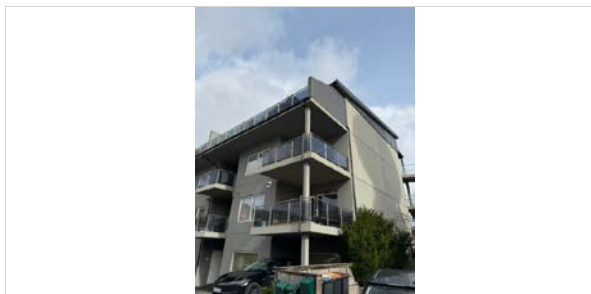
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2011

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med tilkosmt fra stue/kjøkken, oppmålt til 12m2



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat fra 2026. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

ETASJE > BAD - 5.5M2

Generell

Beskrivelse

Bad med overflater fra byggeår



ETASJE > BAD - 5.5M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

ETASJE > BAD - 5.5M2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm.

ETASJE > BAD - 5.5M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD - 5.5M2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD - 5.5M2

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørbånd og terskel.

ETASJE > BAD - 5.5M2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken. RH i veggen ble målt til 39.6%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 39.6% ved en temperatur på 19 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

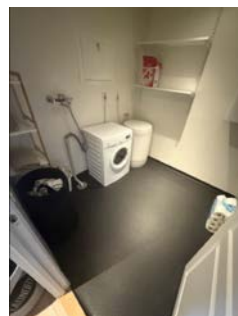


ETASJE > VASKEROM - 5M2

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med overflater fra byggeår



ETASJE > VASKEROM - 5M2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

ETASJE > VASKEROM - 5M2

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.5cm.

ETASJE > VASKEROM - 5M2

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



ETASJE > VASKEROM - 5M2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM - 5M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

ETASJE > VASKEROM - 5M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på vaskerom, det er søkt i overflater inne på vaskerommet uten avvik i målinger.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN - 33.4M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.



ETASJE > STUE/KJØKKEN - 33.4M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

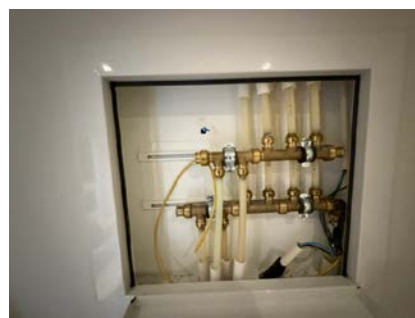
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming:
Varmekabler på bad og vaskerom.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2011
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

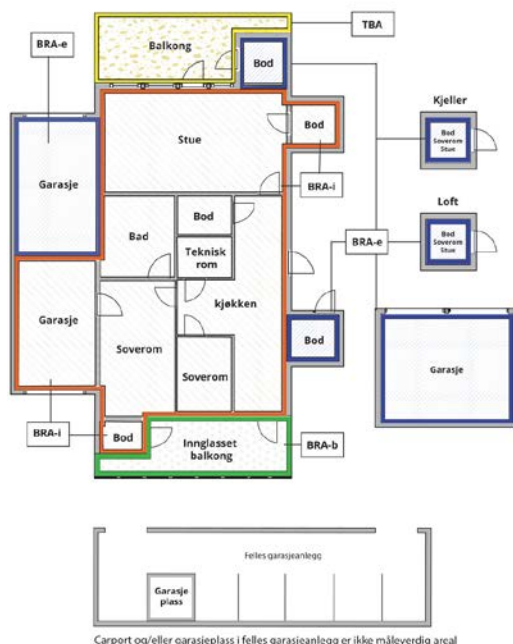
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	74	5		79	12
SUM	74	5			12
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang - 9.4m ² , stue/kjøkken - 33.4m ² , bad - 5.5m ² , vaskerom - 5m ² , soverom - 7.2m ² , soverom - 11.7m ²	Bod - 5m ²	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunal informasjon som tegninger og andre byggesaks dokumenter er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4614 STORD	27	398		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jens Hystadvegen 13

Hjemmelshaver

Helland Preben

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Jens Hystadvegen 13 ligger i et etablert boligområde på Stord, i et område med hovedsakelig småhusbebyggelse. Området fremstår som rolig og oversiktlig med et stabilt bomiljø.

Det er kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk i nærområdet, samt til servicetilbud og handel i Leirvik sentrum. Heiane handelssområde med et bredere utvalg av butikker ligger også innen kort kjøreavstand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Parkeringsplass i carport

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Preben Helland

Boligen

Jens Hystadvegen 13
5417 Stord

4614-27/398/0/3

- ♦ Boligen ble kjøpt 2018
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Lekkasje i yttervegg på tilhørende nabobygg. Det skyltes dårlig drenering langs bygget. Det ble gravd opp så lagt ny drenering. Dette ble utbedret for rundt 4 år siden.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Engevik og Tislevoll

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje i yttervegg på tilhørende nabobygg. Det skyltes dårlig drenering langs bygget. Det ble gravd opp så lagt ny drenering. Dette ble utbedret for rundt 4 år siden.

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

♦ **Ja**

Det var noe i hjørnet på det ene vinduet i stue. Det skyltes en ødelagt fuge i elementet på utsiden. Fuge ble fjernet /renset, så fuget på nytt. Dette ble utbedret for rundt 4 år siden. Det har ikke vært noen tegn til fuktighet/råte etter dette.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Engevik og Tislevoll

Beskrivelse av arbeidet: Det skyltes en ødelagt fuge i elementet på utsiden. Fuge ble fjernet/renset, så fuget på nytt. Dette ble utbedret for rundt 4 år siden.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Regulerings-føresegner for Øvre Borggata Leirvik, Stord.

§1. Generelt:

- 1.1 Det regulerte området er delt i 3 delområde, og strekkjer seg frå Fengselet og Sorenskrivargarden i vest til sjøen i aust - frå Åsringen i nord til Hagerupshuset og Søndre Kaisving i sør. Området er synt på planen med plangrenser. Hovudintensjonen med planen er å verne det som er att av den særprega gamle bygningsmassen i sentrum av Leirvik, og vidare-utvikle området i tråd med dette. Reguleringsplanen byggjer på intensjonane i:

Bygningsvernplan for Stord vedteken 12/12-91
Kommunedelplan for Leirvik, 22/2 -96.

- 1.2 Etter at regulerings-planen er vedteken er det ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar som er i strid med reguleringsplanen eller føresegnene.

- 1.3 Området omfattar både verneområde og område for nybygg, men heile området må likevel sjåast på som eit verneområde i den forstand at omsynet til dei verna bygningane skal vere retningsgjevande også ved utforming av nybygg. Nye bygningar i dei aktuelle byggjeområda må vurderast spesielt med tanke på kva verdi dei vil tilføre det totale bygningsmiljøet. Ved byggemelding kan det stillast krav om illustrasjonar som syner bygningar i høve til omgivnadene.

1.5 Reguleringsføremål:

Planområdet er delt i fylgjande reguleringsføremål i samsvar med Plan- og bygningslova:

•Vern av bygningar og anlegg (Spesialområde vern etter §25.6 i Plan- og bygningslova):

- Bustader med tilh. anlegg (villamiljø Åsringen , Prestlio/Skjæret, Ingebrigtschaugen)
- Bustad/ Forretning/ Kontor (m.a Øvre Borggata, Søndre Kaisving).
- Administrative bygg (Sorenskrivargarden)
- Almennyttig føremål (Fengselet og Rettsbygningen, Hagerupshuset, Ungdomshallen, Trafo).
- Vern av anlegg (Nordre Kaisving).

•Byggjeområde (Pl.b.§25.1 og §25.2)

- Område for bustader med tilhøyrande anlegg.
- Område for blanda føremål (bustad/ kontor/ forretning, offentleg-/almennyttig-/forretning)
- Garasjeanlegg/ parkering

•Offentlege friområde (Pl.b §25.4)

- Park.
- Offentleg friområde / leikeplass.

• **Offentlege trafikkområde** (Pl.b §25.3)

- Gatetun/ miljøgate
- Gate med fortau/ køyreveg
- Gangveg
- Trafikkområde i sjø
- Hamneområde

• **Fellesområde** (Pl.b §25.1)

- Felles gangveg.

§2 **VERN AV BYGNINGAR:**

2.0 **Generelt.**

Dei fleste av bygningane i verneområda er bygde før 1940, og er difor registrerte i SEFRAK-registeret for Stord kommune. Nokre av bygningane har fått vernestatus ut frå sin spesielle eigenverdi, andre område er verna ut frå at dei til saman utgjer interessante bygningsmiljø. Dei ulike miljøa er nærare skildra i Bygningsvernplanen for Stord kommune, vedteken 12.12.91.

Ei kvar endring av bygningar, innvendig så vel som fasademessig må vurderast spesielt med tanke på å betra branntryggleiken. Der bygningar ligg nærare einannan enn dagens lovverk tillet, skal branntryggleiken vurderast ved ei kvar endring og ved nybygg.

Der parkering ikkje let seg innpasse på ein naturleg og god måte, skal parkering leggjast til felles parkeringsanlegg. Der det arealmessig let seg innpasse bil, skal det likevel maksimalt tillatast 1 biloppstillingsplass pr buening, eller max 15 % av tomtearealet.

Alle byggjearbeid skal meldast i samsvar med plan og bygningslova, men innanfor dei verna områda skal også mindre endringar som skifte av vindauger, kledning etc. gjerast i samråd med bygningsvernkonsulenten. Endringar skal dokumenterast for ettertida med foto eller teikningar. Fargebruk på bygningar skal godkjennast av kommunen.

Alle endringar skal gjerast i samråd med bygningsvernkonsulenten, og i tvilstilfelle skal det innhentast uttale frå fylkeskonservatoren.

2.1 Vern av bygningar/ bustader med tilhøyrande anlegg.

Vb 14 16 (Åsringen).

Bygningar (og uthus) med tilhøyrande hagar i dette området er verna ut frå sin verdi som historiske objekt. Den eine villaen vart flytta hit 1916-18, og hadde før det vore bustad for direktøren ved gullgruvane på Løking (Bømlø), også dei to andre villaene er bygde 1916-18. (På eigedom 27/130 er det i seinare tid oppført ein ny bustad i tillegg til det gamle hovedhuset.)

Villastrukturen og dei store hageanlegga er noko av det særprega for dette området, og vidare fortetting i form av nye bustader eller tilbygg bør difor som hovudregel unngåast. Både bygningar og hageanlegg må vernast. Eventuelle uthus som ikkje er i bruk kan likevel innreiast til bustadføremål.

Dersom utskifting av bygningsdelar må gjerast, skal dette skje i tråd med det opprinnelege; dette gjeld dimensjonar og profilar på bygningsdelar, og så langt råd er også fargesetting..

2 **Vb 10-13.** (Prestlio/Skjæret/Øvre Borggata).

Bygningane skal vere med og fortelje ei bygningshistorie. Så langt det er mogeleg skal bygningane vernast slik dei står eller førast attende til opprinneleg utsjånad. Nye tilbygg kan godkjennast, men utforminga må tilpassast nøye til det gamle bygningsmiljøet i form og dimensjon. Fasade på nybygg/tilbygg kan likevel formast meir i tråd med ei moderne tid.

.3 **Vb 21-23.** (Ingebrigtshaugen).

Så langt det er mogeleg skal bygningane førast attende til opprinneleg utsjånad. Nye tilbygg kan godkjennast, men utforminga må tilpassast nøye til det gamle bygningsmiljøet i form og dimensjon.

2.2 **Vern av bygningar / bustad, forretning, kontor**

.1 **Vf 1-8, Vf 20** (Øvre Borggata, S. Kaisving)

Eksisterande bygningar i området skal vernast slik dei er eller så langt råd er førast attende til opprinneleg utsjånad. Mindre heldige tilbygg kan/skal rivast eller formast om så dei høver i det gamle bygningsmiljøet. Nye tilbygg kan godkjennast, men må tilpassast i form og volum, og det må spesielt takast omsyn til at gløtta frå Borggata mot sjøen ikkje vert bygde igjen. Fasadeuttrykk på nye tilbygg også i dette området kan ha eit moderne formspråk dersom utforminga elles innordnar seg i heilskapen. På gateplan skal det vere forretningslokale ut mot gata.

Det skal utarbeidast ein samla plan som regulerer trafikk og parkering i gata.

2.3 **Vern av bygningar / administrative bygg.**

.1 **V 17** (Sorenskrivargarden).

Delar av hovedbygningen vart bygd av sakfører Olsen i 1862. Eigedomen vart sorenskrivargard og bygd om etter teikningar av arkitekt Schau i Bergen 1912-13. Historisk er denne eigedomen nær knytt til fengselet. Den bakre bygningen vart erstatta av nybygg i 1994. Sunnhordland heradsrett held i dag til i bygningane. Også i det vidare vernet av bygningane må ein finne ein balanse mellom reint bygningsvern og ein funksjonell og moderne bruk.

2.4 **Vern av bygningar / almennyttig føremål.**

.2 **V 18** (Fengselet/Rettsbygningen).

Fengselet vart oppført 1863-64, og hadde opprinneleg både fjøs, åker og eng, som no er borte. Bygningane har likevel høg historisk verdi. Bygningane er i dag i etter måten god stand, og vidare vern og bruk skal så langt råd er synleggjere den historia bygningen har.

.3 **V 19 (Hagerupshuset.).**

Hagerupshuset som er datert til ca 1790, vart flytta til Leirvik rundt 1850, og husa då m.a den fyrste telegrafstasjonen på Leirvik.

Bygningen er i dag i rimeleg god stand. Vidare vern må så langt råd er ta vare på bygningen slik han står.

.4 **V21 («Ungdomshallen»).**

Bygningen skal ha eit almennyttig føremål, og så langt råd er skal bygningen takast vare på eller førast attende til tidlegare utsjånad.

§3 **Vern av anlegg.**

1 **V22 (Nordre Kaisving).**

Nordre Kaisving med natursteinsmur og stabbesteinar er ein av dei få gamle veganlegga som er att i sentrum. For å ta vare på dette veganlegget må trafikkbelastninga på vegen vurderast nøye, og alle inngrep må gjerast med respekt for eksisterande anlegg.

§4 **BYGGJEOMRÅDE /
Område for bustader med tilhøyrande anlegg.**

4.0 **Generelt:**

Før det vert sett i gang byggjearbeid i desse områda skal det utarbeidast utbyggingsplan.

B1 («Vindusfabrikken») og område B2-B3.

Det kan innreias bustader i inntil 3 høgder inkl. loft i den eksisterande bygningen. Mønehøgde og breidde på bygningen skal ikkje vere større enn på eksisterande bygning. Den delen av «Vindusfabrikken» som ligg lengst mot sør kan fjernast eller byggjast om. All parkering skal leggjast til felles parkeringsanlegg, (bak Hamnebygget, i Ø. Borggata eller anna fellesanlegg). Det skal utarbeidast ein felles utbyggingsplan for område B1, B2, og B3 som tek omsyn til gløtt til sjøen, og elles syner uteareal for alle bueiningane i området. Gangvegen gjennom området skal innarbeidast i planen, mindre justeringar av traseen kan gjerast, men i den øvre del bør den gamle vegen følgjast.

Tillate bygd areal for heile området BYA max 30%. Det kan byggjast inntil 3 høgder inkl. loft, dersom løyst slik at tre kan nyttast som hovedmateriale i fasadane. Mindre delar kan tillatast med større høgde evt. annan materialbruk.

Minste uteopphaldsareal p.r bustad.UA=60 m2, og minimum 250 m2 opparbeida fellesareal for lek og opphald.

Nye bygningar skal harmonere med det gamle bygningsmiljøet i Borggata/ Prestlio i form og dimensjonar, men kan elles ha eit moderne uttrykk. Bygningar kan plasserast nærare ein annan enn 8 meter når ein tek omsyn til dette brannteknisk. Utbygginga skal ikkje hindre kontakten mellom Borggata og sjøen. Det må leggjast vekt på god terrengtilpassning.

.3 B4, B5, B6, B7 (eksisterande bygningar).

Nybygg og endringar av eksisterande bygningar skal ta omsyn til heile bygningsmiljøet. Bygningane i desse områda er ikkje verna, men bygningsstrukturen med frittliggjande bustader skal oppretthaldast.

Tillate bygd areal (BYA)=30%. Mønehøgde max 9 m.

Tal på bueiningar: max 2 bueining pr bustad.

.4 B8 (eigedom 27/152 og 27/762).

Området kan nyttast til frittliggjande småhus med inntil 2 høgder. Mønehøgde max 9 m.. Tillate bygd areal (BYA)=30%, inkl. eksisterande bygning.

§5 BLANDA FØREMÅL bustad, kontor, forretning.

5.1 F 1-4 og F7-8 (Borggata).

Nybygg kan oppførast med inntil 3 høgder + loft. Gesimshøgda mot gata skal likevel ikkje vere over 7,5 m. Avvik frå byggjehøgda kan tillatast på delar av bygningen for å tilpasse til terreng eller gje variasjon i gatebiletet, men omsynet til nabobygningar skal då dokumenterast/ illustrerast nøye på teikningar og/eller i modell. All bygging må ta omsyn til dei karakteristiske gløtta mellom Borggata og sjøen.

Fasaden mot gata skal vere med å danne gate-rommet, og skal som hovedregel fylgje eksisterande fasadeliv/ gateløp, og skal tilpassast høgdemessig. Bygningane må løysast brannteknisk slik at tre kan vere hovedmateriale i fasaden..

5.2 F 5-6 (Jens Hystadveg).

Nybygg kan oppførast med inntil 3 høgder + loft. Gesimshøgda mot gata skal ikkje vere over 9 m. Det kan stillast krav om illustrasjonar/ perspektivteikningar som syner bygningen i gatebiletet..

Fasaden mot gata skal vere med å danne gate-rommet, og skal som hovedregel fylgje eksisterande fasadeliv/ gateløp, og skal tilpassast høgdemessig.

6.0 BYGGJEOMRÅDE garasjeanlegg/ kontor/forretning

Garasjeanlegg i Borggata og ved Hamnebygget skal avlaste området trafikkmessig. Det må difor leggjast til rette med god skilting og tilkomst til desse anlegga.

6.1 G1 (garasjeanlegg bak Hamnebygget)

Området bak Hamnebygget er sett av til parkeringsanlegg, innanfor/over arealet kan det innpassast areal til bustad-/kontorføremål og på bakkeplan kan det innarbeidast lager. Gangsamband direkte til Borggata skal innarbeidast i prosjektet. Ved evt. utbygging av parkeringsanlegget skal det takast omsyn til framtidig utbygging i fjell. Arealet på toppen av parkeringsdekket skal ha ei parkmessig opparbeiding. Det skal utarbeidast ein samla plan for utbygginga av området bak Hamnebygget før igangsetting. Planen skal gjere greie for planlagte bygningar, funksjonar, trafikkløysing og tilhøve til terreng og eksisterande bygningar.

6.2 G2 (garasjeanlegg i Øvre Borggata)

Garasjeanlegget i Øvre Borggata kan ikkje byggjast ut til andre føremål enn parkering før parkeringskapasiteten i området totalt er dekkja, evt. løyst på andre måtar.

§7 OFFENTLEG FRIOMRÅDE.

7.1 Park P1.

Parkanlegget i Nordre kaisving skal vere offentleg tilgjengeleg.

7.2 Anlegg for leik/ park P2.

Arealet på Ingebrigtshaugen skal opparbeidast parkmesig med vegetasjon som er med og dannar skjerm mot Skrivarvegen. Det skal leggjast til rette for ein felles leikeplass. Mot gnr 27, bnr 145 skal det setjast av ei stripe med grøntareal mot gangvegen.

7.3 Park P3.

Parkanlegget øverst i Borggata skal utformast slik at det er med og framhevar miljøet i gata. Det kan tillatast innarbeida ein plass for varelevering på ein mindre del av arealet.

§8 TRAFIKKOMRÅDE

8.1 Gatetun (Borggata med tilstøytande gater):

Opparbeiding av gateareala skal fylgja ein samla plan. Planen skal regulere gatebruk og kotehøgder som tek vare på fall og avrenning i gata. Planen skal også gje retningslinjer for materialbruk. I planen kan det innarbeidast mindre byggverk. Den utarbeida gateplanen skal fylgjast av alle utbyggjarar og eigarar i gata.

Køyring til bustadeigedomane og varelevering til forretningar skal ta omsyn til at Borggata er regulert til gatetun, dvs. all køyring skal ta omsyn til gåande, og til at leik og opphald er ein del av miljøet. Parkering i gata skal kun føregå på oppmerka stader. Maximalt 15% av tomtearealet på kvar einskild eigedom kan nyttast til parkering.

Skilt og reklame i gata skal fylgje Stord kommune sine generelle føresegner, men i tillegg kan det utarbeidast eigne retningslinjer for skiltbruk i Øvre Borggata.

8.2 Gate med fortau.

Området omfattar Skrivarvegen, Jens Hystadveg og Borggata ned til og med innkjøyringa til parkeringshuset. Lineføringar skal i prinsippet fylgja eksisterande kurvatur. Den delen som omfattar øvre del av Borggata skal detaljutformast i eigen plan.

8.3 Gangveg

Det er regulert inn ein samanhangande gangvegtrasè frå Skrivarvegen, gjennom Ingebrigtshaugen og vidare ned til den regulerte strandpromenaden.

Strandpromenaden skal opparbeidast som ein visuelt «lett» konstruksjon som let den naturlege strandlina vere synleg langs sjøen.

8.4 Trafikkområde i sjø.

Naustet på innsida av strandpromenaden skal ha tilkomst ut i sjøen ved at vegen t.d. vert laga som ei bru som mindre båtar kan gå under. Dimensjonering av brua skal ta omsyn til naudtrafikk inn i området.

8.5 Hamneområde

På bakkeplan kan området nyttast til trafikkareal for hamneområdet, forutan bygningar og konstruksjonar knytte til service for hamna. Utnyttinga av arealet skal likevel ikkje hindre tilkomst til tilgrensande eigedomar.

Teknisk etat 20.11.97.

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller ullofende tegnekantor ikke medvirker i.



REV	DATO	REVISJON	SIGN
C	27.04.10	Endret bredde på garasjebane skrå på garasje, diverse	
B	23.04.10	Endret vindus i front 15M, takvinkel fjradet	
A	13.04.10	Div. ender møte 08.04	

MESTERHUS

TELTARSHVER
BYGGEPASS: Jens Hystadveg
Q. H. H. H. H.
KOMMUNE: STORD

Utarbeidet av:
Engvik & Tjellevoll a.s.
Arkitekt og Bygghåndtering

TEK. TITTEL: Fasade 1
PROSJEKT: JENS HYSTADVEGEN 13
ARKTEKT: TERJE LAMO
DATO: 30.03.10
TEG: FT
PROSJEKT NR: 1
TEG. NR: 1

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



REV.	DATE	REVISJON	SEN
C	27.04.10	Endret bredde på gangbane, skrå på garasje, diverse	
B	23.04.10	Endret vindus i front 15M, takvinkel i grøder	
A	13.04.10	Div. etter møte 08.04	

MESTERHUS

TELTAKSHVER
BYGGEPÅSS
G. NØYER
KOMMUNE

Jens Hystadveg

STORD

Utbedret av
Engvik & Tallevoit a.s.
Arkitekt og Bygghåndtering
Sveinbjørn Engvik - Tallevoit

TEGNERPÅSS
Fasade 2

PROJEKT

JENS HYSTADVEGEN 13

ARKITEKT

TERJE LAMO

DATE

30.03.10

TEGN

FT

PROJEKT NR

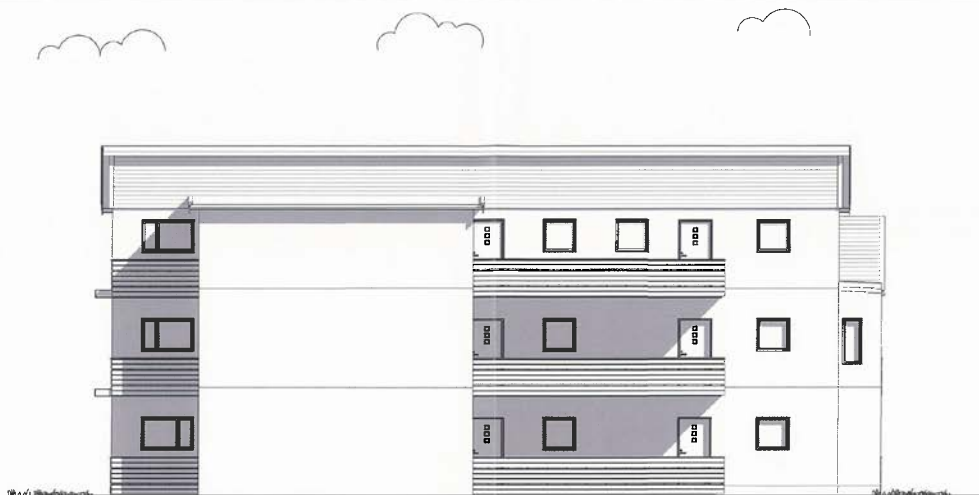
TEGN NR

2

TELTAKSART

1 : 100

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller tilførende tegnekontor ikke medvirker i.



REV	DATE	REVISJON	BYG
C	27.04.10	Endret bredde på gangbano, skrå på garasje, diverse	
B	23.04.10	Endret vindus i front 15M, takvinkel 8 grader	
A	13.04.10	Div. etter møte 09.04	

MESTERHUS

TELTAKSIVERT
BYGGER ASS
Jens Hystadveg
G nr 11
KOMMUNE: STORD



TEGA DRIFTELSE	TR FARGEM	MÅL
Fasade 3		1 : 100
PROSJEKT	JENS HYSTADVEGEN 13	
ARHITEKT	DATE	TEGN
TERJE LAMO	30.03.10	FT
PROSJEKT NR	TEGN NR	3

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



REV.	DATE	REVISJON	NOT.
C	27.04.10	Endret bredde på garasjene, skrå på garasje, diverse	
B	23.04.10	Endret vindus i front 15M, takvinkel 8 grader	
A	13.04.10	Div. etter møte 08.04	

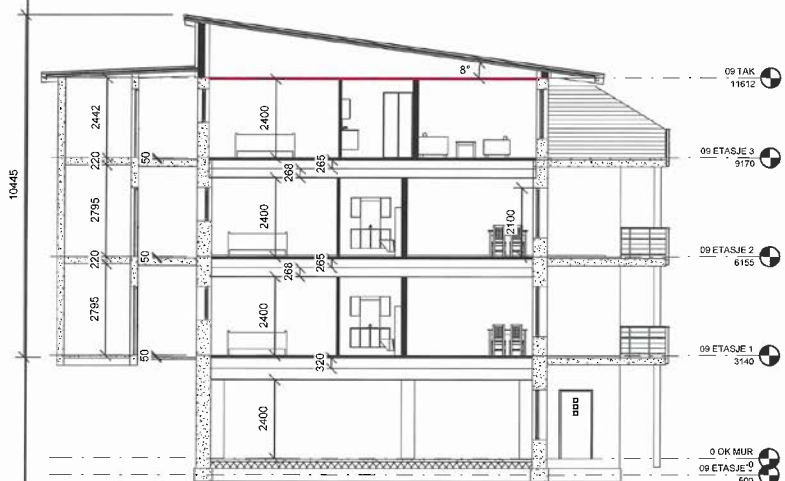
MESTERHUS

TILTAKSHAVER
BYGGEPÅSS: Jens Hystadveg
DIREKTØR:
KOMMUNE: STORD

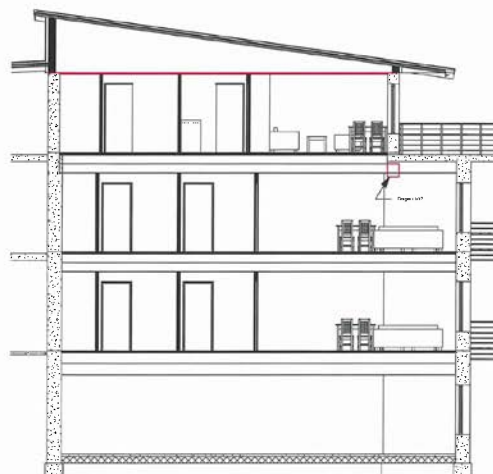
Utstedt av:
Engvik & Tallevoit a.s.
Arkitekt og Bygghåndtering
Kontor: 1100 Stord - Norge

TEGN PÅRISJØR
Fasade 4
PROSJEKT: JENS HYSTADVEGEN 13
ARKTEKT: TERJE LAMO
DATE: 30.03.10
TEGN: FT
FRODO P. K. AR: TEGN AR: 4

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller uttørende tegnkontor ikke medvirker i.



Snitt A



Snitt B

REV.	DATE	REVISJON	BYGGER
C	27.04.10	Endret bredde på garasjebane, skrå på garasje, diverse	
B	23.04.10	Endret vindus i front 15M, takvinkel skråder	
A	13.04.10	Div. etter møte 09.04	

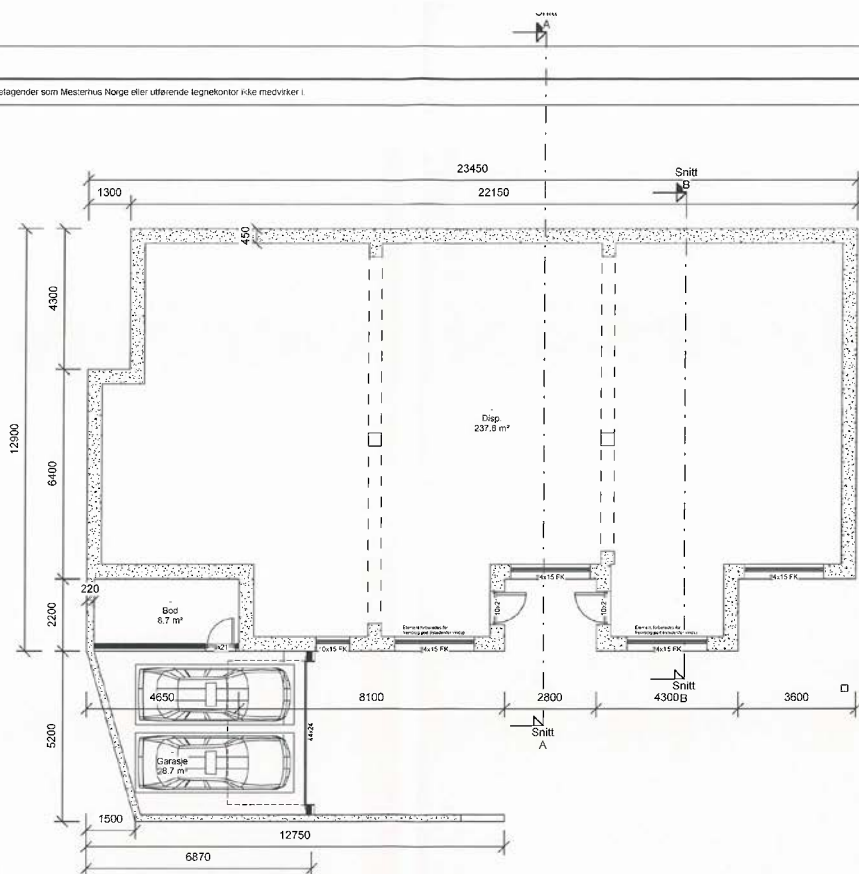
MESTERHUS

TEK. SNAKKE
BYGGER
Jens Hystadveg
Kommune
STORD

Utarbeidet av:
Engvik & Tallevik a.s.
Arkitekt og interiørarkitekt
Sveinungsgata 10 • 2015
0402 • 22 44 11 11

TEKST: INF: FOLD		UTTAKSART	MA.	
Snitt			1 : 100	
PROSJEKT				
JENS HYSTADVEGEN 13				
ARKT. EKT.	DATE	TF. OY.	PROSJEKT NR.	TF. OY. NR.
TERJE LAMO	30.03.10	FT		5

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



REV	DATE	REVISJON	BOK
C	27.04.10	Endret bredde på garasjens skrå på garasje, diverse	
B	23.04.10	Endret vindus i front 15M, takvinkel & grader	
A	13.04.10	Div. etter møte 08.04	

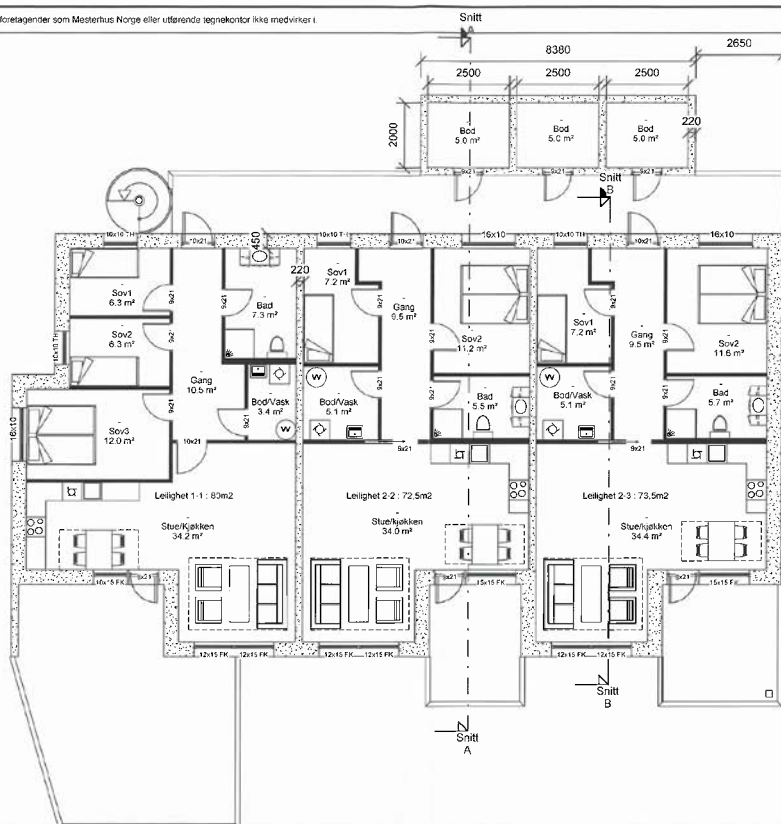
MESTERHUS

TILTAKSHVER
BYGGEPASS: Jens Hystadveg
G.nr/b.nr
KOMMUNE: STORD

Utarbeidet av:
Engvik & Tallevik a.s.
Prosjektleder: Terje Lamo

TEGN: INN-HO-0
KJELLERPLAN
PROSJEKT: **JENS HYSTADVEGEN 13**
ARKT. TEGN: TERJE LAMO
DATO: 30.03.10
TEGN: FT
PROSJEKT NR.:
TEGN NR.: **10**

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i



REV.	DATO	REVISJON	SGN
C	27.04.10	Endret bredde på gangbane, skrå på garasje, diverse	
B	23.04.10	Endret vindus i frosst 15M takvinkel tilgrader	
A	13.04.10	Div. etter møte 09.04	

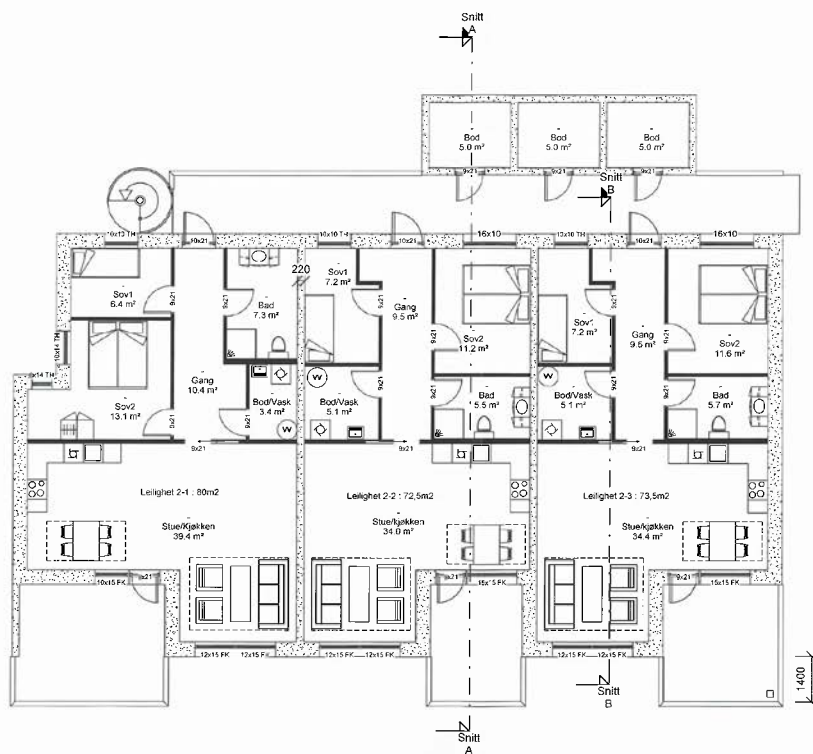
MESTERHUS

BYGGEPLAN: Jens Hystadveg
ROMMUNE: STORD

Engvik & Tallekløtt a.s.

1 ETG.
JENS HYSTADVEGEN 13
TERJE LAMO 30.03.10 FT 11

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
C	27.04.10	Endret bredde på gangbane, skrå på garasje, diverse	
B	23.04.10	Endret vindus i front 15M, takvinkel fgrader	
A	13.04.10	Div. etter møte 09.04	

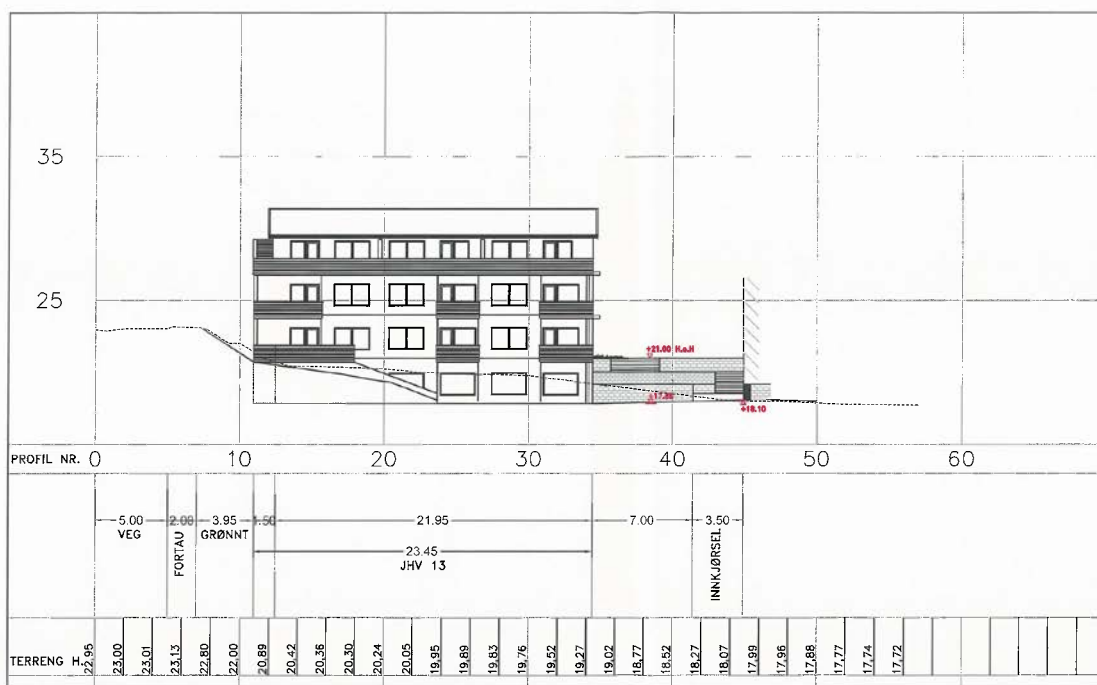
MESTERHUS

UTLEVERAVNER
BRUGSPASS: Jens Hystadveg
KONJURE: STORD

Utarbeidet av:
Engvik & Tallevoit a.s.
Arkitekt og Bygghåndtering
Rindnesveien 10 • 4610 Sandnessjøen

TEGN: INN-HOLD		TILTAKSART:		MÅL	
2. ETG				1 : 100	
PROSJEKT					
JENS HYSTADVEGEN 13					
ARKITEKT		DATO		TEGN	
TERJE LAMO		30.03.10		FT	
				PROSJEKT NR	
				TEGN NR	
				12	

Snitt B-B



- Skala:
- ☐ FORELØP.G TEGNING
 - ☐ RYGGEMPLEDINGSTEGNING
 - ☐ ANBUDSTEGNING
 - ☐ ARBEIDSTEGNING

nr.	dato	rev.	gelder	sign.	godkjent
oppdragsnr.	JENS HYSTADVEGEN 13AS				
gelder	Boliblokk				
	Snitt B-B				
	-				
sign. nr.	012009-216				
J. TUFTELAND AS					
RÅDGIVENDE INGENIØRER OG ARKITEKTER					

PROFIL NR. 0

eks. terreng

Fangselet

RAMPE

GRØNNT

GARASJE

GRØNNT

TERRENG H.

18.48

18.67

18.86

19.00

19.95

19.86

19.87

19.87

19.83

19.74

19.66

19.75

19.83

19.92

19.01

19.10

19.53

19.77

19.80

19.78

19.75

19.94

20.23

20.58

20.92

21.61

22.02

22.07

22.13

22.18

22.23

22.28

22.35

22.37

22.42

22.47

22.38

22.29

2.69

2.90

6.14

5.20

12.90

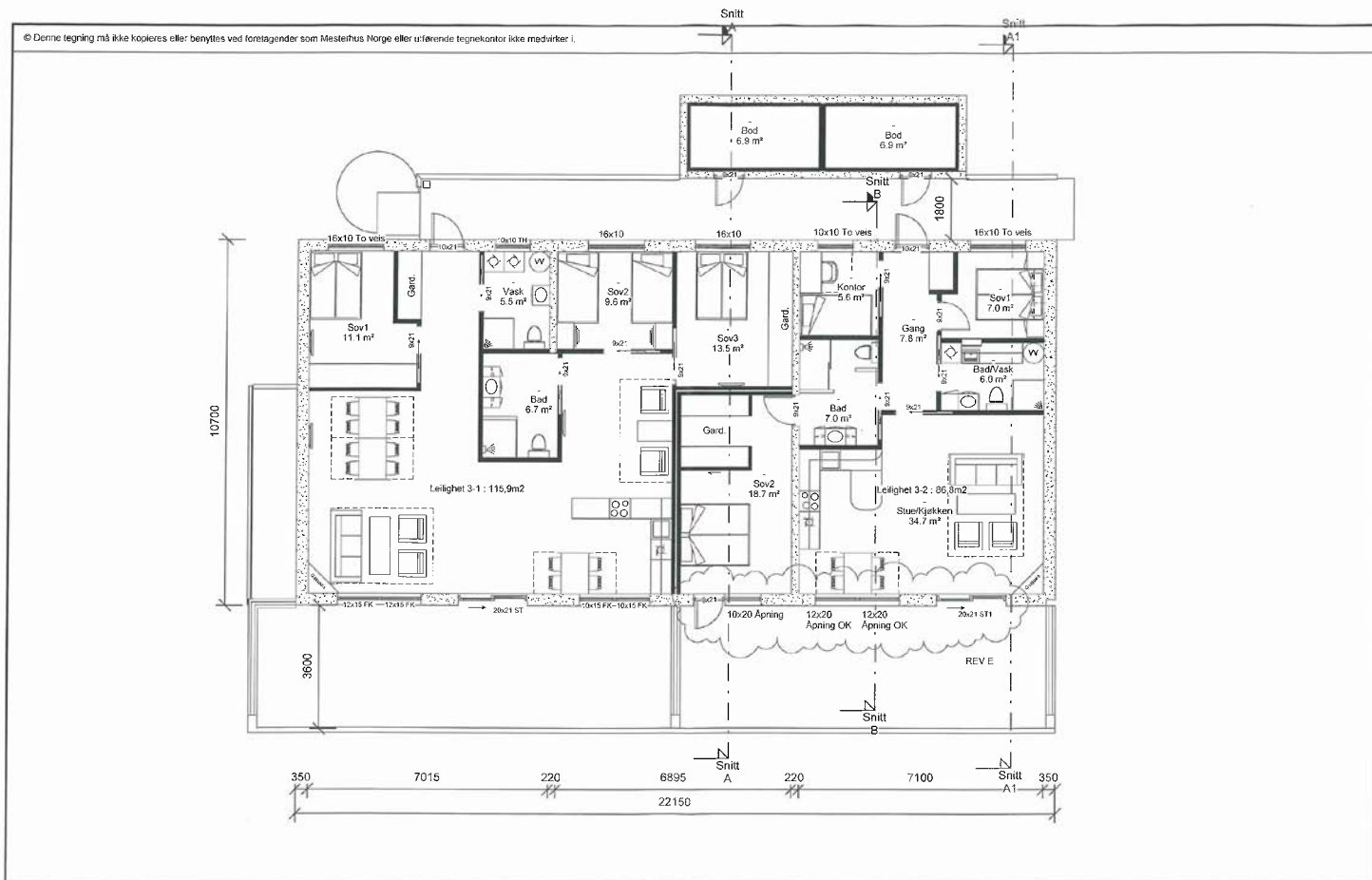
4.76

19.59

22.86



-		-		-		-	
nr. dato		nr. gje. da		nr. gje. da		nr. gje. da	
appr. og sign.				appr. og sign.			
JENS HYSTADVEGEN 13AS				dato 29.04.10 nr. 1:500 sk. 1:500 nr. 1:500			
gjeir: Boliblokk Snitt A-A -				nr. 1:500 nr. 1:500 nr. 1:500			
J. TUFTELAND AS RÅDGIVER I BYGGERI OG INNENRUMSTEKNIKK				012008-215 R. 01.04.10 R. 01.04.10 R. 01.04.10			



REV.	DATE	REVISJON	SKJEN
E	05.08.10	Vindu i front leilighet 3_2	
D	18.07.10	Omrissredning	
C	27.04.10	Endret bredde på gangbane, skrå på garasje, diverse	
B	23.04.10	Endret vindus i front 15M, takvinkel 8grader	
A	13.04.10	Div. eller møte 08.04	

MESTERHUS

VELTAKS-MAKER

BYGGFIRMA Jens Hystadveg

BYGG NR

BYGG NR

BYGG NR STORD

Uthuset av

Engvik & Tøstevoll a.s.

TEGNER

3. ETG

PROSJEKT

JENS HYSTADVEGEN 13

ARKITEKT

TERJE LAMO

DATE

30.03.10

TEGNER

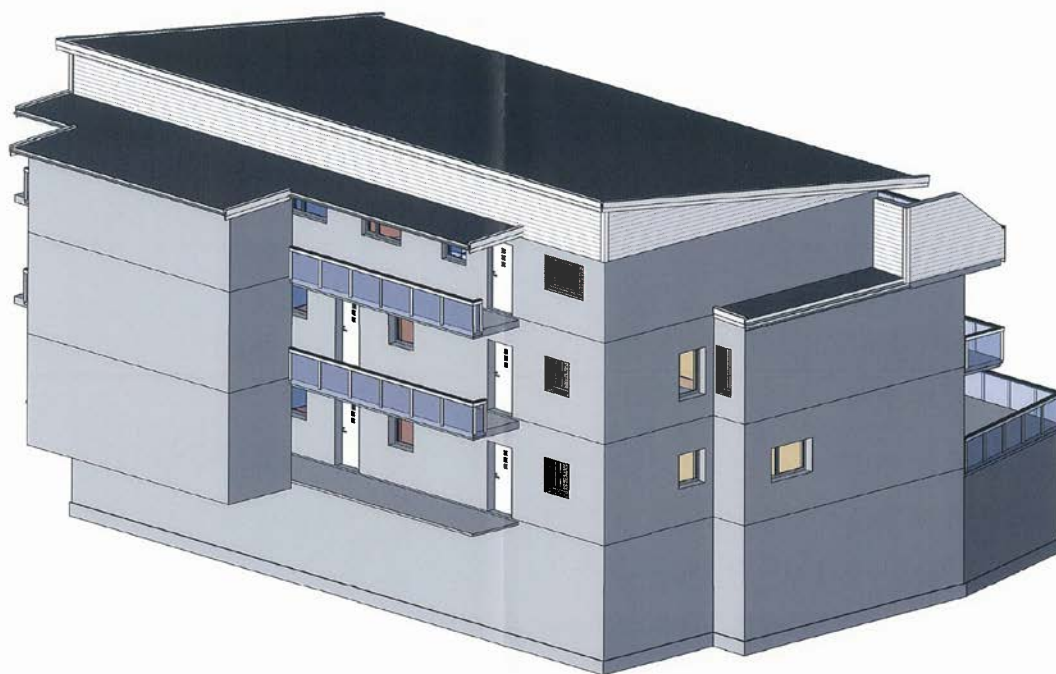
FT

PROSJEKT NR

TEGNER

13

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



F 10.09.10 Rekkverk

REV	DATE	REVISION	SKOV
C	27.04.10	Endret bredde på gangbane, skrå på garasje, diverse	
B	23.04.10	Endret vindus i front 15M, takvinkel 8 grader	
A	13.04.10	Div etter møte 08.04	

MESTERHUS

TILTAKSNAVER
BYGGEPLASS Jens Hystadveg
Gårds nr.
KOMMUNE STORD



TEGN. NIVÅ/BLD 3D 1	TILTAKSART	MAL
PROSJEKT JENS HYSTADVEGEN 13		
ARBEITER TERJE LAMO	DATE 30.03.10	TEGN FT
PROSJEKT NR	TEGN NR	21

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



F 10.09.10 Rekkverk

REV	DATE	REVISJON	SKYV
E	06.08.10	Vindu i front leilighet 3 2	
D	27.04.10	Endret bredde på gangbane, skrå på garasje, diverse	
C	27.04.10	Endret bredde på gangbane, skrå på garasje, diverse	
B	23.04.10	Endret vindus i front 15M takvinkel 6grader	
A	13.04.10	Div. etter møte 08.04	

MESTERHUS

TILTAKSNAVER

BYGGEKLASS Jens Hystadveg

Oppmåler

KOMMUNE STORD

Utarbeidet av
Engvik & Tislevoll a.s.
Byggeskisse og teknisk tegning

TEGN. INNHOLD

3D

PROSJEKT

JENS HYSTADVEGEN 13

ARKITEKT

TERJE LAMO

DATE

30.03-10

TEGN

FT

PROSJEKT NR

TEGN NR

20

TILTAKSART

J. Tufteland AS

Postboks 131

5401 STORD

Vår dato: 29.03.2012

Vår ref: 2010/666 - 5190/2012 / 27/398

Dykkar ref:

27/398 - Nybygg bustad/forretningsbygg i Jens Hystadvegen 13 - Ferdigattest etter plan- og bygningslova § 99 nr. 1

Førespurnad om ovannemnde dat. 20.03.12, motteke 22.03.2012.

Me syner til Dykkar førespurnad, som ansvarleg søkjar, dokumentasjon på plassering av tiltaket og til vedlagde dokument:

Kontrollerklæring frå følgjande føretak:

- Engevik Byggsenter AS dat. 14.02.11, Siv.ing. Petter J. Rasmussen AS dat. 10.02.11, Stord

Rørleggerforretning AS dat. 05.04.11

Søknad om ansvarsrett frå Engevik Byggsenter AS dat. 14.02.11 (motteke tidlegare).

Grunnlag:

Vedtak om disp frå plan for riving eksist. saksnr. PS 76/09

Vedtak endeleg rammeløyve, dat: 23.03.2010 Saks nummer: DS- 99/10

Vedtak igangs.løyve riving dat.: 24.03.2010 Saks nummer: DS- 102/10

Vedtak om endringsløyve dat.: 26.05.2010 Saks nummer: DS- 164/10

Vedtak igangs. m. unntak dat.: 26.05.2010 Saks nummer: DS- 183/10

Vedtak om inngangs.løyv rest dat.: 15.06.2011 Saks nummer. DS- 198/11

Vedtak om løyve til skilting dat.: 15.05.2011 Saks nummer: DS- 199/11

Dato for sluttkontroll: 20.03.123

Kontrollansvarleg: Øystein Tufteland

Det vert og vist til mellombels bruksløyve 02.02.11, 16.06.11

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

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

Med helsing

Ove Jarle Skaar

Kopi til:
Jens Hystadvei 13 AS Postboks 183 5402 STORD

Kopi til:
Jan Ove Anthun
Håvard Pedersen
Liv Dahl Clausen
Sunnhordland Likningskontor, Postboks 203, 5402 STORD



Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 25.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	398	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Jens Hystadvegen 13, 5417 STORD								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20090008		
Navn	Kommuneplan for Stord kommune 2010-2021		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	15.12.2011		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/725/Kdp%20Huglo%20-%20F%3b8resegner%20og%20retningslinjer%20vedteken%2016.12.2010%20.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/3470/Kdp%20Leirvik%20-%20F%3b8resegner%20og%20retningslinjer%20vedtekne%2006.12.2007.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/4301/Kommuneplan_Vedlegg_1_F%3b8resegner_og_retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/6707/Norm_for_uteopphaldsareal_21032024.pdf		
Delarealer	Delareal	434 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	288 m ²	
	KPHensynsonenavn	H210_92	
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442	

Delareal	723 m ²
KPHensynsonenavn	R065
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	R065000								
Navn	Øvre Borggata								
Plantype	Eldre reguleringsplan								
Status	Endelig vedtatt arealplan								
Ikrafttredelse	18.12.1997								
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/302/R-065-000_F%c3%b8resegner.pdf								
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>723 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Annet byggeområde</td></tr><tr><td>Feltnavn</td><td>F5</td></tr><tr><td>Utdyp.</td><td>Bustad/forretning/kontor</td></tr></table>	Delareal	723 m ²	Formål	Annet byggeområde	Feltnavn	F5	Utdyp.	Bustad/forretning/kontor
Delareal	723 m ²								
Formål	Annet byggeområde								
Feltnavn	F5								
Utdyp.	Bustad/forretning/kontor								



Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 25.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	398	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Jens Hystadvegen 13, 5417 STORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	7 888,20 kr
Renovasjon	1 282,56 kr
Vann	6 975,36 kr
Sum	16 146,12 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vatn abonnement bustad/fritid	15%	1 stk	5122.10	1/1	0 %	5 122,10 kr	1 280,54 kr
Vatn forbruk stipulert bustad	15%	83.7 m ³	29.31	1/1	0 %	2 453,54 kr	613,38 kr
Avløp abonnement bustad/fritid	15%	1 stk	5302.65	1/1	0 %	5 302,65 kr	1 325,66 kr
Avløp forbruk stipulert bustad	15%	83.7 m ³	36.93	1/1	0 %	3 090,75 kr	772,70 kr
					Sum	15 969,04 kr	3 992,28 kr

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

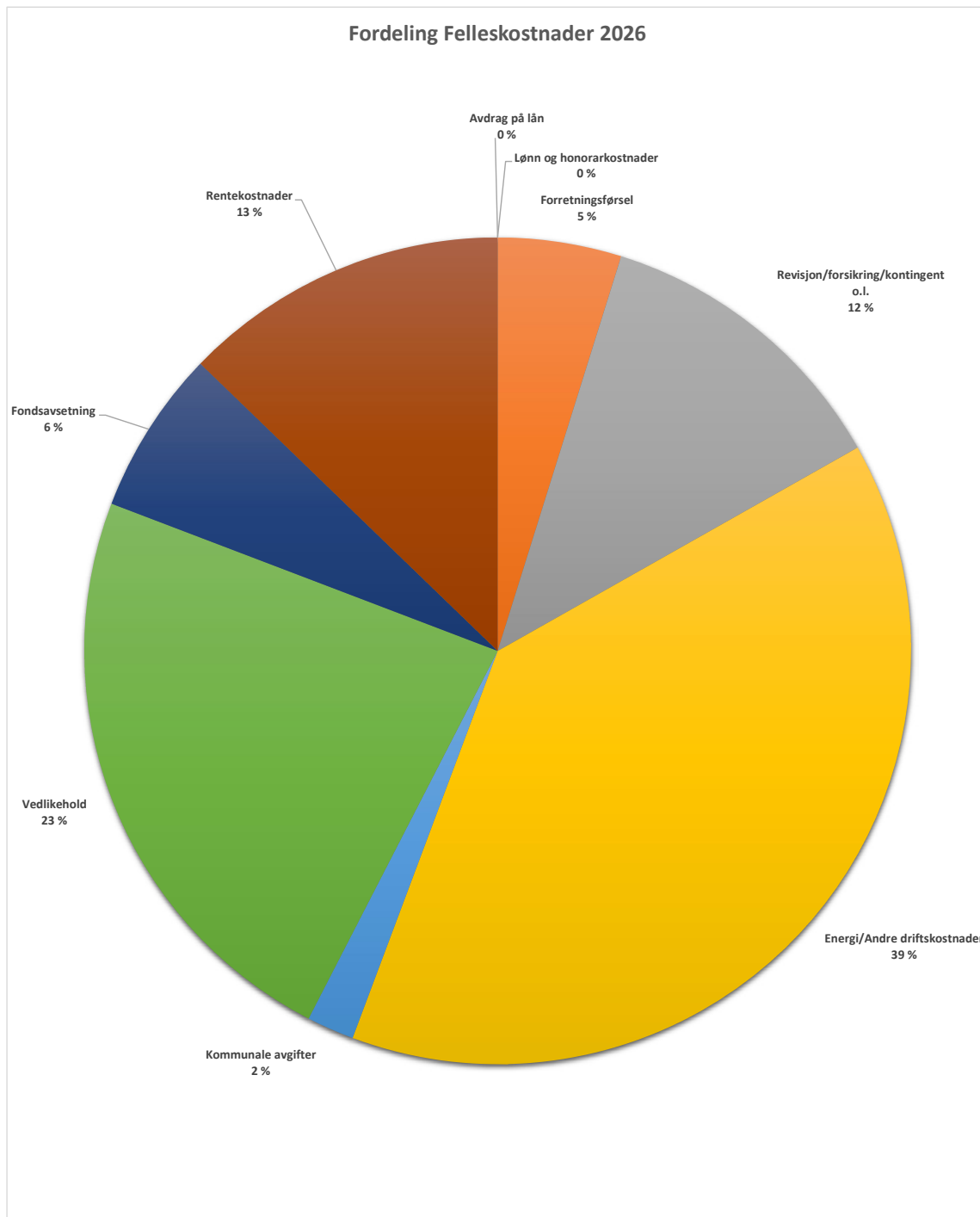
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

435 Sameiget Jens Hystadvegen 9&13

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiget Jens Hystadvegen 9 & 13 (Stord) torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Vestbo Møterom.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

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

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte: 7

Antall fremlagte fullmakter: 0

Hvilket utgjorde totalt 7 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Sonja Haugland

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Ketil Framnes Olsen

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Berit Hatlevik

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2024 ble godkjent.

Revisors beretning var en ren beretning.

Revisors beretning ble tatt til etterretning.

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 0 til fordeling blant styrets medlemmer.

4. Valg

4.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen. Styreleder Sonja Haugland står på valg.

Vedtak:

Som styreleder ble Lene Austheim valgt.

4.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen. Styremedlemmene Kjell Stokken og Grethe Brask står på valg.

Vedtak:

Som styremedlemmer ble følgende valgt: Kjell Stokken og Preben Helland

4.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:

Følgende ble valgt som varamedlemmer: Ingen ble valgt

4.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Lene Austheim styreleder valgt for 2 år i 2025

Preben Helland styremedlem valgt for 2 år i 2025

Kjell Stokken styremedlem valgt for 2 år i 2024

5. Endring av vedtekter.

Styret foreslår å ta inn et forbud mot salg og utleie av parkeringsplasser i sameiets vedtekter, se vedlegg. Vedtak krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Det ble ikke fattet vedtak vedr. sak om endring av vedtekter.

Protokoll for Sameiget Jens Hystadvegen 9 & 13 (Stord)

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Sonja Haugland (sign.)

30.04.2025

Protokollvitne

Berit M Hatlevik (sign.)

30.04.2025

Innkalling til
Årsmøte
Sameiget Jens Hystadvegen 9 & 13
(Stord)



Innkalling til ordinært årsmøte for Sameiget Jens Hystadvegen 9 & 13 (Stord)

Andelseierne i Sameiget Jens Hystadvegen 9 & 13 (Stord) innkalles herved til ordinært årsmøte torsdag 24.04.2025. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Vestbo Møterom.

Dagsorden

- 1 Konstituering
 - 1.1 Status fremmøtte
 - 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
 - 1.3 Valg av møteleder
 - 1.4 Valg av referent
 - 1.5 Valg av protokollvitne
- 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
- 5 Endring av vedtekter.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se eventuelle unntak i vedtektene). Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

11.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. 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 om gangen. Styreleder Sonja Haugland står på valg.

4.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen. Styremedlemmene Kjell Stokken og Grethe Brask står på valg.

4.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

5. Endring av vedtekter.

Styret foreslår å ta inn et forbud mot salg og utleie av parkeringsplasser i sameiets vedtekter, se vedlegg. Vedtak krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Vedtektene endres i samsvar med styrets forslag: "Ingen kan selge , leie eller låne parkeringsplassen i garasjeanlegget i Jens Hystadvegen 9"

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiget Jens
Hystadvegen 9 & 13 (Stord) torsdag 24.04.2025

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når
som helst tilbakekalles.

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.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		841 746	769 320	803 805	879 686
Andre inntekter	3	270 968	260 196	250 560	270 000
SUM INNEKTER		1 112 714	1 029 516	1 054 365	1 149 686
KOSTNADER:					
Forretningsførsel		51 966	49 188	51 968	57 167
Andre honorarer		8 004	2 975	3 500	8 000
Revisjon		6 700	6 200	6 700	7 200
Forsikringspremier		98 959	86 301	91 000	119 000
Energikostnader		44 516	74 456	45 000	50 000
Kommunale avgifter		22 898	22 897	24 000	25 000
Andre driftskostnader	4	369 512	368 252	330 560	360 000
Vedlikehold	5	590 539	809 636	580 000	405 000
SUM KOSTNADER		1 193 094	1 419 905	1 132 728	1 031 367
DRIFTSRESULTAT		-80 380	-390 389	-78 363	118 319
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		2 721	2 671	0	0
Finanskostnader		173 632	132 462	200 000	200 000
NETT O FINANSPOSTER		-170 911	-129 792	-200 000	-200 000
ARSRESULTAT	1, 2	-251 291	-520 181	-278 363	-81 681
Overføringer og disponeringer		-251 291	-520 181	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		0	10 064
Restanser felleskostnader		1 182	5 858
Vestbo i mellomregning		0	34 656
Andre fordringer		127 656	0
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		128 838	50 579
SUM EIENDELER		128 838	50 579

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPIT AL:			
Annen egenkapital	2	-2 883 339	-2 632 048
Sum opptjent egenkapital		-2 883 339	-2 632 048
Sum egenkapital	2	-2 883 339	-2 632 048
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Bygglelån, langsiktig gjeld uten pantesikring		2 786 093	2 633 486
Sum langsiktig gjeld:		2 786 093	2 633 486
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		190 903	34 190
Annen kortsiktig gjeld		35 181	14 950
Sum kortsiktig gjeld		226 085	49 140
Sum gjeld:		3 012 177	2 682 626
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		128 838	50 579

Sted: _____, dato: _____

_____ Sonja Haugland Styreleder	_____ Grethe Brask Styremedlem	_____ Kjell Stokken Styremedlem
---------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som 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 å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	1 439	-62 827
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-251 291	-520 181
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	152 606	584 447
B. Årets endring i disponible midler	-98 685	64 266
C. Disponible midler	-97 247	1 439
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	34 656
Kortsiktige fordringer	128 838	15 922
Omløpsmidler	128 838	50 579
Kortsiktig gjeld	-226 085	-49 140
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	-97 247	1 439

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	-2 632 048	-251 291	-2 883 339
Sum egenkapital 31.12.	-2 632 048	-251 291	-2 883 339

Sameiets egenkapital er negativ, felleskostnadene som innbetales dekker ikke alle løpende kostnader inkludert evt. avdrag på lån pga av større vedlikeholdskostnader. Underskudd finansieres med byggelån.

Basert på dette er det styrets vurdering at det ikke er behov for ekstraordinære innbetalinger fra sameierne.

Forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	222 755	216 128
3685 Diverse inntekter fri	12 213	8 068
3900 Annen driftsinntekt	36 000	36 000
Sum	270 968	260 196

Konto 3900 vindusvask. Konto 3685 Fakturert strøm elbil og utbetaling forsikring.

Note 4 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6300 Leie lokale	500	0
6330 Vaktmestertjenester	31 500	29 850
6360 Renhold	103 992	101 405
6500 Verktøy	0	549
6550 Driftsmateriale	3 297	17 617
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	598	0
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	229 625	217 325
7781 Bomiljø	0	1 505
Sum	369 512	368 252

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	348 720	27 297
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	4 331	18 434
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 750	0
6640 Periodisk vedlikehold	233 739	747 402
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	3 504
6695 Forsikringsskadesaker	0	13 000
Sum	590 539	809 636

Andre opplysninger

Negative disponible midler er sikret gjennom byggelån i Vestbo Finans AS med en ramme på kr 4 000 000 til 30.06.2028.

Selskapet har ingen ansatte i regnskapsåret.

Resultat og balanse med noter for Sameiget Jens Hystadvegen 9 & 13 (Stord).

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiget Jens Hystadvegen 9 & 13 (Stord)

Styreleder	Sonja Haugland (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Kjell Stokken (sign.)	15.03.2025
Styremedlem	Grethe Brask (sign.)	07.03.2025

Til årsmøtet i Sameiget Jens Hystadvegen 9 & 13

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiget Jens Hystadvegen 9 & 13 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 sameiets 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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 sameiets 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 sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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, 3. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-03 21:21:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 11VFL-AJIMID-VK7E5-VQPFJ-GC6IW-NCI07

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Forslag til endring av vedtekter – Sameiet Jens Hystadvegen 9 og 13

Styret i sameiet Jens Hystadvegen 9 og 13 har fått en henvendelse fra en person, som ikke har tilknytning til sameiet, med spørsmål om kjøp/leie av parkeringsplass i garasjeanlegget i Jens Hystadvegen 9.

Styret ønsker imidlertid at ingen utenfor sameiet skal ha tilgang til garasjeanlegget av hensyn til å ha kontroll over hvem som har tilgang og sikre driften av garasjeanlegget.

Sameiets gjeldende vedtekter setter i dag ingen begrensninger mot utlån, utleie og salg av parkeringsplassene. Styret foreslår derfor å ta inn et forbud mot salg og utleie av parkeringsplasser i sameiets vedtekter.

Styret foreslår følgende: «Ingen kan selge, leie ut eller låne ut parkeringsplassen i garasjeanlegget i Jens Hystadvegen 9»

Endringer i vedtektene krever tilslutning/samtykke fra de seksjonene som har bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegget eller har parkeringsplass tinglyst som en tilleggsdel til seksjonen.

Forslag til vedtak: vedtektene endres i samsvar med styrets forslag.

Det er tre parkeringsplasser som er tinglyst på Jens Hystadvegen 11, dette gjelder plassene 11, 12 og 13. Disse vil ikke være omfattet av et forbud mot salg/utlån/utleie i sameiets vedtekter. Her må sameiet inngå en egen avtale med de det gjelder om et eventuelt forbud mot salg/utleie/utlån.



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

**VEDTEKTER
FOR
BOLIGSAMEIET JENS HYSTADVEGEN 9 & 13**

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 16.06.2009
Endret på ekstra ordinært sameiermøte den 05.09.2011

**§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL**

Sameiets navn er Boligsameiet Jens Hystadvegen 9 & 13

Sameiet har forretningskontor på Leirvik, Stord

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr 27 bnr. 831 og 398 i Stord med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**

Sameiet består av 28 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring datert (For Jens Hystadvegen nr 9) og oppdelingsbegjæring datert (for Jens Hystadvegen nr 13).

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon med tilleggsareal og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til. Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 19, 5. ledd.

Seksjonseiere i Jens Hystadvegen 13 vil ha rett til bruk av heis, garasjeanlegg og fellesareal med unntak av takterrasse på Jens Hystadvegen 9.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt e.likn.

Fellessanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass eller lignende.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameierne.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

FELLESKOSTNADER, HEFTELSEFORM OG PANTERETT

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Det skal utarbeides særskilt fordeling av felleskostnad knyttet til garasjeanlegget.

Fellesutgifter til garasjeanlegget fordeles 1/26 per parkeringsplass for rettighetshaver til parkeringsplass.

Det skal utarbeides særskilt fordeling av felleskostnader knyttet til vindusvask i jens Hystadvegen 9.

Felleskostnadene for øvrig skal fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameiebrøken.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

Styret fastsetter a kontobeløp som forfaller forskuddsvis hver måned.

Kjøper er ansvarlig for ubetalt andel av driftsutgifter til boligsameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt dersom ikke selger har betalt pr. fraflytting/overtagelsestidspunkt.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. I tillegg har sameiet tinglyst panterett i hver seksjon med kr 15.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter første gangs overdragelsessum og senere etter 90 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt.

Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som innglassing, levegger, gjerder o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon eventuelt fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekkes av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6

OVERDRAGELSE/UTLEIE AV SEKSJON

Salg av seksjon skal meldes til styret for registrering.

Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

§ 7

STYRE OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Styret skal ha minimum en representant fra hvert av byggene. Det velges et varamedlem i styret som har ansvar for dugnaden.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte kan også tas i styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 8 STYREMØTE

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs, dog minst to ganger i året. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styre sammenkalles.

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 9 SAMEIERMØTE

De øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkalle til sameiermøte.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett.

Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

En sameier kan møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår.

Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt over foregående år
- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer- og leder (når valgperioden er utløpt).

§ 11

INNKALLING OG MØTELEDER

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameierne med kjent adresse.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

§ 12

SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet eller til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak som salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13 HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i sameiermøte som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel ovenfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27

§ 14 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha autorisert revisor som velges av ordinært sameiermøte.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det høres inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, fore tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret på legge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage og sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapitel 13.

§ 18 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtekter strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Nabolagsprofil

Jens Hystadvegen 13

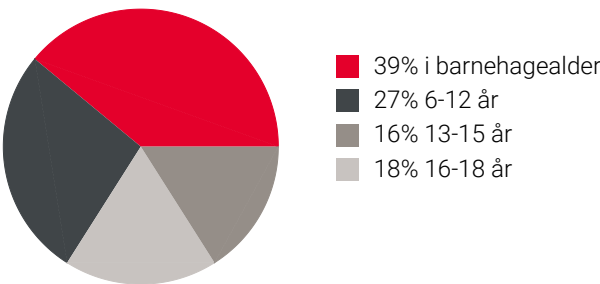
Offentlig transport

🚶 Leirvik turnhall	2 min
Linje 654, 671, 673, 676, 678, 700	0.1 km
✈ Stord Lufthamn Sørstokken	16 min

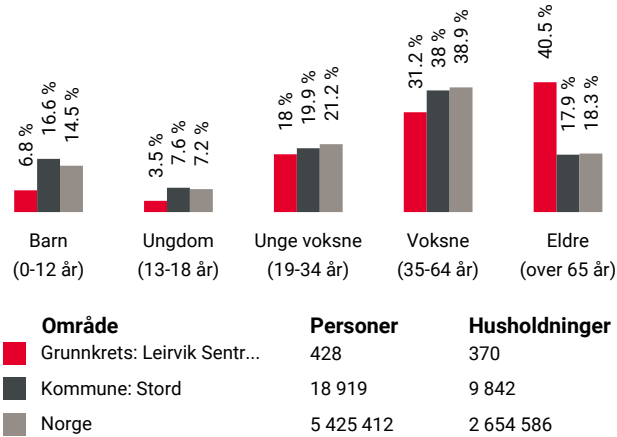
Skoler

Leirvik skule (1-7 kl.)	9 min
345 elever, 25 klasser	0.7 km
Stord Kristne skule (1-10 kl.)	13 min
40 elever, 4 klasser	1.1 km
Hystad skule (1-7 kl.)	4 min
312 elever, 22 klasser	2.5 km
Stord ungdomsskule (8-10 kl.)	15 min
381 elever, 30 klasser	1.2 km
Stord vgs avd. Saghaugen	12 min
900 elever	0.9 km
Stord vgs avd. Vabakkjen	16 min
300 elever	1.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

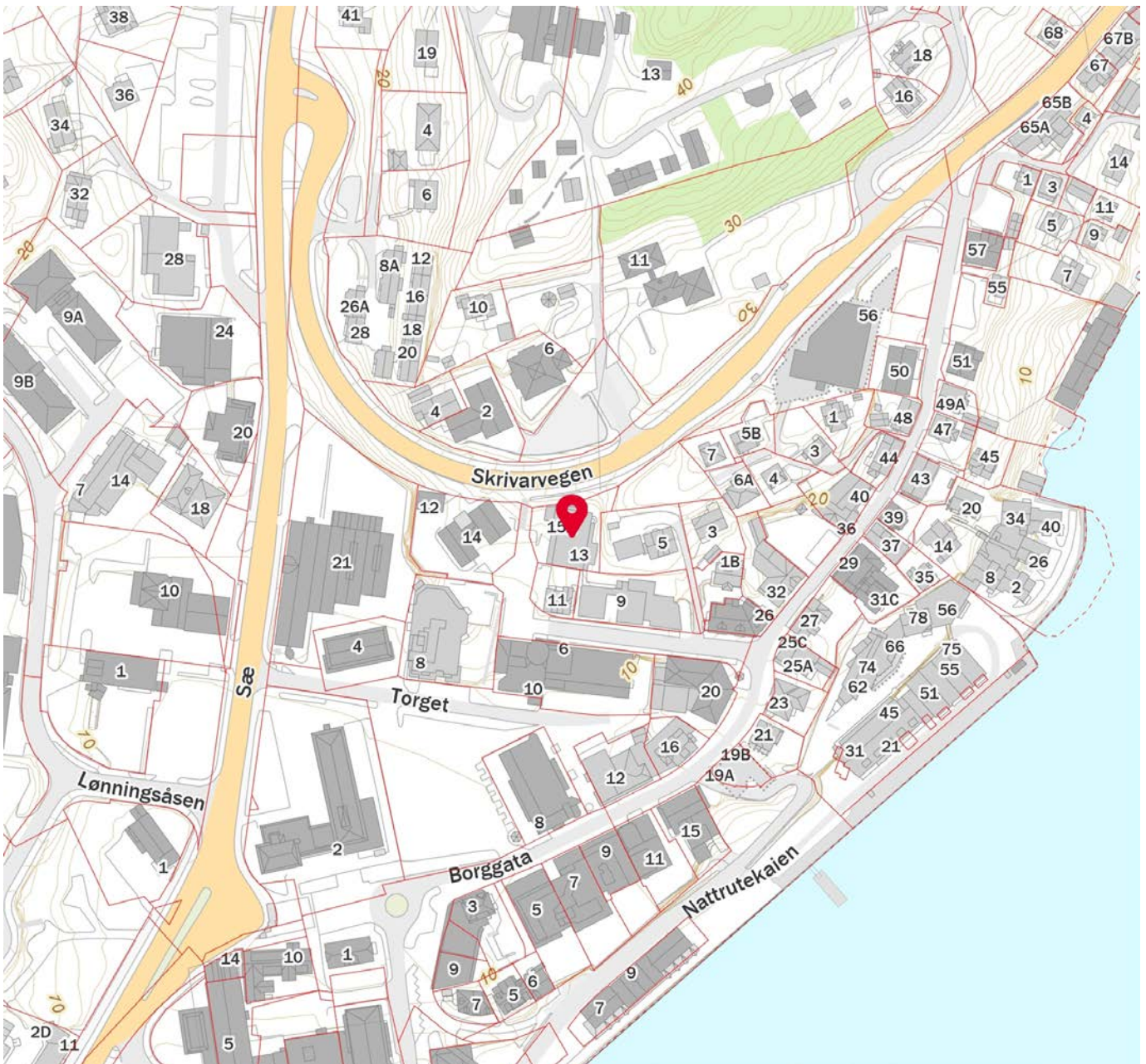
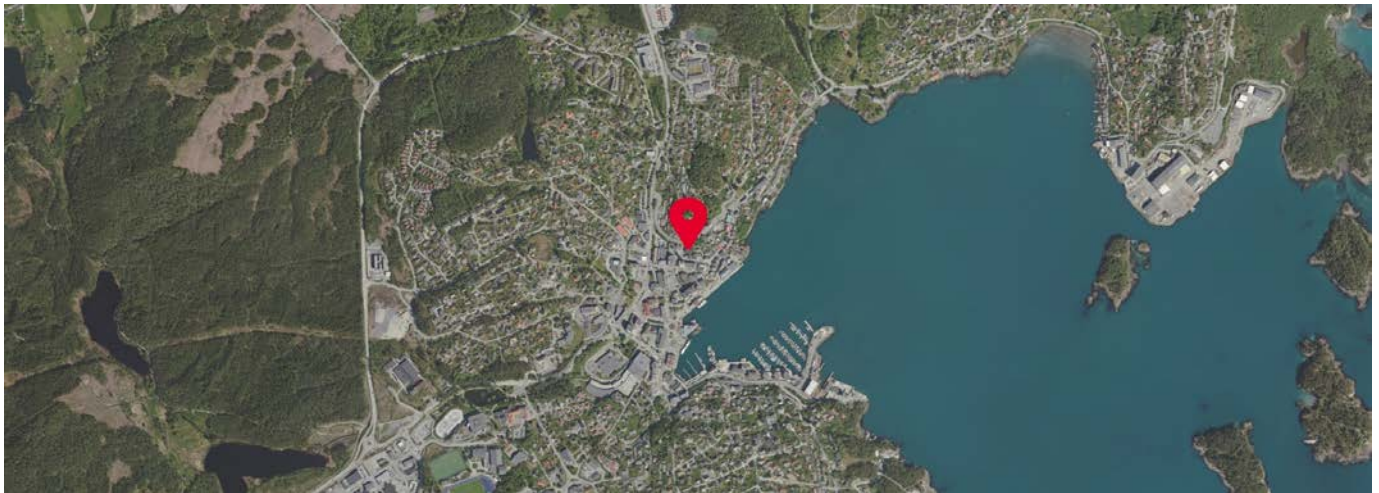
Sæ barnehage (0-5 år)	8 min
123 barn	0.7 km
Ås barnehage (0-5 år)	10 min
79 barn	0.8 km
Skogatufto barnehage (1-5 år)	14 min
63 barn	1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Leirvik	7 min
Post i butikk	0.6 km
Kiwi Kunnskapshuset	9 min
PostNord	0.8 km

Sport

Leirvik skule	10 min
Ballspill	0.8 km
Ås idrettsplass	11 min
Ballspill, fotball	0.9 km
Sport-Treff	1 min
MOVA Stord	8 min





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Jens Hystadvegen 13
5417 STORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre