



aktiv.

Olvikvegen 34, 5416 STORD

**Oppussingsobjekt. Rekkehus m/
frodig hage & solrik terrasse. God
takhøyde! Parkering/biloppstilling.
Skap din drømmebolig**



Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 51 785,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 443 175,-
Felleskostn.: Kr 4 792,-
Selger: Vivi Christine Dalmo

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 136/136 kvm
Tomtstr.: 11239 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 117
Andelsnr.: 17
Oppdragsnr.: 1505260120

Velkommen til visning! - Husk å melde deg på.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Olvikvegen 34! Her får du muligheten til å skape din egen drømmebolig i et rekkehus med stort potensial. Boligen fremstår som et oppussingsobjekt og gir en unik sjanse til å sette ditt personlige preg på både planløsning og materialvalg.

Verdt å nevne:

God takhøyde og masse lysinnslipp

Parkering/biloppstillingsplass

Terrasse med masse sol

3 interne boder

Romslige soverom

Barnevennlig og fin beliggenhet på Ådland

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

1. etasje: Entré, gang, bad, toalettrom, gang, bod, bod, bod/vaskerom, soverom og soverom.

2. etasje: Stue/kjøkken og soverom.

Hjertelig velkommen til hyggelig visning - Husk påmelding hos megler!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	22
Egenerklæring	40
Nabolagsprofil	80
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 136 kvm

BRA totalt: 136 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 kvm Entré 3.5 m², gang 11.2 m², bad 4.7 m², toalettrom 2.9 m², gang 5.2 m², bod 5.2 m², bod 5 m², bod/vaskerom 5 m², soverom 7.7 m² og soverom 11.3 m²

2. etasje

BRA-i: 66 kvm Stue/kjøkken 57.9 m² og soverom 11.2 m².

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 kvm Terrasse på bakkeplan med tilkomst fra stue/kjøkken 10 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11239 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget og er fint opparbeidet med plen, busker og beplantning.

Beliggenhet

Rekkehuset har en attraktiv og sentral beliggenhet i et veletablert og familievennlig boligområde på Ådland. Nærområdet består hovedsakelig av frittliggende eneboliger og leiligheter, noe som gir et rolig og trivelig bomiljø.

Fra boligen er det kort vei til det meste av daglige servicetilbud. Barnehage og barneskole ligger i kort kjøreavstand, noe som gjør området svært praktisk for barnefamilier. Leirvik sentrum ligger også kun en kort kjøretur unna, hvor du finner et godt utvalg av butikker, servicetilbud, kaféer og restauranter. Her ligger blant annet kjøpesenteret Stord Amfi.

For daglige innkjøp ligger Spar-butikken like ved borettslaget, noe som gjør hverdagen ekstra enkel og praktisk.

Området byr på gode turmuligheter og et trivelig nærmiljø, samtidig som man har enkel tilgang til sentrum og øvrige fasiliteter på Stord.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Furuly barnehage (0-5 år) 0.2 km

Prestagardskogen FUS barnehage 1 km

Tyse FUS barnehage (0-5 år) 1.5 km

Skoler:

Hystad skule (1-7 kl.) 0.7 km

Leirvik skule (1-7 kl.) 2.8 km

Nordbygdo ungdomsskule (8-10 kl.) 0.8 km

Stord vgs avd. Saghaugen 3.1 km

Stord vgs avd. Vabakkjen 3.6 km

Sport:

Ådland Nord aktivitetsløkke Ballspill 0.5 km

Hystad skule (Aktivitetshall, ballspill, fotball) 0.7 km

Sport-Treff 2.5 km

MOVA Stord 7.0 km

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daneil Ulvatn:

Dører: Bygningen har teak hovedytterdør og PVC balkongdør.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Det er 2 vinduer med trekarmer på soverom, vinduene skal byttes i regi av borettslaget.

Etasjeskiller: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

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

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrassebord ligger i kontakt med gress, dette kan føre til råte av bord og konstruksjon.

Innvendig - Overflater: TG2 grunnet alder, det er ingen større avvik eller skader.

Innvendig - Innvendige dører: Enkelte dører av eldre dato. Enkelte dørene har behov for justering.

Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Kjøkken - 2.etasje - Stue/Kjøkken - Overflater og innredning: Innredning er av eldre dato.

Våtrom - 1.etasje - Bad - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Spesialrom - 1.etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Overflater med eldre dato.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

Våtrom - 1.etasje - Bod/Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som et dødsbo.

Selger har kjennskap til eiendommen.

Boligen selges med fullmakt.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

Våtrom, tak og fasade:

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.

Firmanavn: Heiane Røyr AS.

Beskrivelse av arbeidet: Fullrenovering av bad ble utført for gi bedre tilkomst for eieren som var ufør. Arbeidet ble utført av Bademiljø Heiane Røyr i oktober 2021.

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

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Ja det er utført etter gjeldende krav og norner.

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 er 2 vindu på soverom i 2. etg. som er meldt inn til styret i borettslaget, som dårlige. (Vanskelige å åpne) Disse skal nå skiftes ut i nær fremtid. Alle andre vinduer i boligen er skiftet ut for noen år tilbake.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

1.etg: 70 m² BRA / 70 m² BRA-i

2.etg: 66 m² BRA / 66 m² BRA-i

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

1. etg: Entré 3.5 m², gang 11.2 m², bad 4.7 m², toalettrom 2.9 m², gang 5.2 m², bod 5.2 m², bod 5 m², bod/vaskerom 5 m², soverom 7.7 m² og soverom 11.3 m².

2. etg: Stue/kjøkken 57.9 m² og soverom 11.2 m².

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Innvendig er det gulv av belegg. Gulvet på badet har vinylbelegg.

Vegger: Veggene har trepanel og Strie. Veggene på badet har baderomsplater.

Tak: Innvendige tak har trepanel. Taket på bad har panel.

Velkommen inn!

Entré

Velkommen inn! Boligen har en romslig entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Her får man et praktisk inngangsparti og et godt utgangspunkt for å skape en innbydende velkomstsone.

Stue

Romslig stue med gode møbleringsmuligheter og plass til både sofagruppe og spisestue. De store vindusflatene slipper inn godt med dagslys og gir rommet en lys og åpen atmosfære – et fint utgangspunkt for å sette sitt eget preg.

Stue/kjøkken

Åpen stue- og kjøkkenløsning på ca. 57,9 m² som gir god plass til både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Her har du muligheten til å skape et samlingspunkt i hjemmet og forme rommet etter egne ønsker og behov.

Kjøkken

Romslig kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Et funksjonelt kjøkken som gir mulighet til oppgradering for den som ønsker å tilpasse løsningen til sin egen stil.

Terrasse/Balkong

Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca. 10 m². Her kan man nyte fine dager ute og skape en hyggelig uteplass med møbler og beplantning. Det er også et eget drivhus i hagen – perfekt for deg som liker hagearbeid og ønsker å dyrke egne planter og grønnsaker.

Bad

Badet ble oppgradert i 2021 og har varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med baderomsplater på vegger, vinylbelegg på gulv samt baderomsinnredning med servant og høyskap.

Toalettrom

Praktisk separat toalettrom som gir en funksjonell løsning i boligen.

Vaskerom

Eget vaskerom med plass til vaskemaskin og nødvendig utstyr – en praktisk løsning i hverdagen.

Soverom

Boligen har tre gode soverom med plass til seng og garderobeløsninger. Rommene gir fleksible muligheter til både barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bod

Boligen har to boder som gir god lagringsplass til sesongutstyr, verktøy og annet man ønsker å oppbevare.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Ny eier tegner eget abonement.

Parkering

Parkering utenfor boligen og ellers gjesteparkering på felles tomt i borettslaget.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0000438432

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler på badet.

Energimerke

E

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 390 000

Omkostninger kjøper

2 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 391 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 400 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 403 090 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 568 002 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 272 009 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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 abonnement til tv og internett (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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet kommunale avgifter, vedlikehold av fellesarealer, revisjon/forsikring, forretningsførsel, rentekostnader samt øvrige driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 792

Andel Fellesgjeld

Kr 51 785

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

08.03.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Ådlandstunet Borettslag
Organisasjonsnummer
951623768

Andelsnummer
17

Om borettslaget

Ådlandstunet Borettslag består av 24 rekkehus, 12 - 3 roms og 12 - 4 roms.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

Regnskap/budsjett

Ådlandstunet Borettslag har en solid økonomi. Regnskapet for 2024 viser et overskudd på ca. kr 347 000, og egenkapitalen ved årsslutt var ca. kr 3,05 mill. Borettslaget har samtidig redusert gjelden, og et tidligere lån ble nedbetalt i løpet av 2024.

Vedlikeholdskostnadene i 2024 har vært moderate. I budsjettet for 2025 er det lagt opp til høyere vedlikeholdsaktivitet, noe som kan gi økte kostnader fremover dersom planlagt arbeid gjennomføres.

På generalforsamlingen ble det også diskutert enkelte mindre tiltak på fellesarealene, blant annet etablering av petanquebane, mulig bålgrøp samt utbedring av hull i asfalt. Disse tiltakene er av begrenset omfang og vil eventuelt bli vurdert nærmere av styret.

Borettslaget har byggelån hos Heder Bank på inntil kr 2.500.000 med løpetid til 31.12.2026. Lånet er tatt opp i forbindelse med utskifting av tak, vedtatt på generalforsamling i mai 2021. Etter endt byggeperiode vil byggelånet bli konvertert til langsiktig gjeld, og borettslagets fellesgjeld vil øke tilsvarende for hver andel. Ref. styret.

Styregodkjennelse

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

andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold må søkes om til styret iht. borettslagets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 117 i Stord kommune. Andelsnr. 17 i Ådlandstunet
Borettslag med orgnr. 951623768

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets grunnboksblad er det tinglyst borettslagets fellesgjeld og heftelser/servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av 3-manns bolig datert 13.05.1977.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.05.1977.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan

Ådland, vedtatt 23.09.1976.

Eiendommen omfattes også av detaljreguleringsplan Del av gnr/bnr 28/38 m.fl., Skyttarhaugsvegen, vedtatt 30.04.2015, hvor deler av arealet er regulert til blant annet boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, fortau og kjørevege.

Kommuneplaner:

Id: 20090008

Navn: Kommuneplan for Stord kommune 2010-2021

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 15.12.2011

Delarealer:

Delareal: 11 106 m

KPHensynsonenavn: R011

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal: 26 m

KPHensynsonenavn: R049

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner:

Id: 201111

Navn: Del av gnr/bnr 28/38 m.fl., Skyttarhaugsvegen

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 30.04.2015

Delarealer:

Delareal: 7 m

RPHensynsonenavn: H140_10

RPSikring: Frisikt

Delareal: 412 m

Formål: Fortau

Feltnavn: o_SF4

Delareal: 172 m

RPHensynsonenavn: H410_4

RPInfrastruktur: Krav vedrørende infrastruktur

Delareal: 172 m

Formål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn: BKS6

Delareal: 4 m
Formål: Kjøreveg
Felt navn: o_SV2

Id: R011000
Navn: Ådland
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 23.09.1976

Delarealer:
Delareal: 10 545 m
Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid:
Id: 202102
Navn: Olvikvegen, gnr/bnr 28/113 mfl.
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Detaljregulering

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Provisjon: 2% inkl. mva
Grunnpakke: 15 000,-
Markedspakke: 22 900,-
Oppgjørshonorar: 9 000,-
Tilrettelegging: 10 000,-
Visninger/overtakelse per stk: 2 500,-

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

13.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Olvikvegen 34 , 5416 STORD

 STORD kommune

 gnr. 28, bnr. 117

 Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 06.03.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 21285-1202

Referansenummer: HA2096

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



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

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

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

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

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

Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Det er 2 vinduer med trekarmar på soverom, vinduene skal byttes i regi av borettslaget.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Bygningen har teak hovedytterdør og PVC balkongdør.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Terrasse på bakkeplan med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmål til ca 10m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har trepanel og Strie.
Innvendige tak har trepanel. Overflater av eldre dato.
Gulv mot grunn i betong, Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv er kontrollert for høyde avvik med laser.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. RH i veggen ble målt til 44%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 44% ved en temperatur på 17.7 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
Boligen har lakkert tretrapp. Trappen har flere HMS avvik. Se eget punkt angående dette.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører, noen glatte dører av eldre dato.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bod/vaskerom - 5m²
Grunnet alder på overflater og installasjoner må det påberegnes tiltak på våtrom.
Hulltaking er foretatt i vegg mot bad, uten avvikende målinger.

Bad - 4.7m²

Bad er renovert i 2021.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
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 3cm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og høyskap.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i veggen ble målt til 44.2%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 44.2% ved en temperatur på 18,4 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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kitchenboard på vegg over benkeplate. Ingen integrerte hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast i leiligheten.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmans kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. 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.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

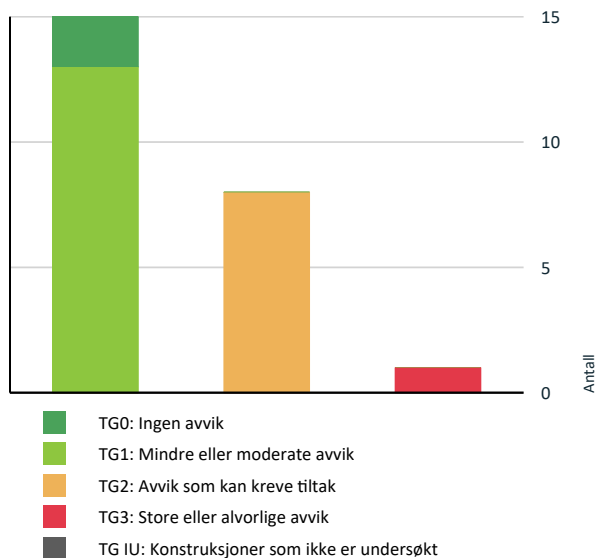
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunal informasjon som tegninger / ferdigattest er ikke oversendt til takstmann for kontroll/gjennomgang.

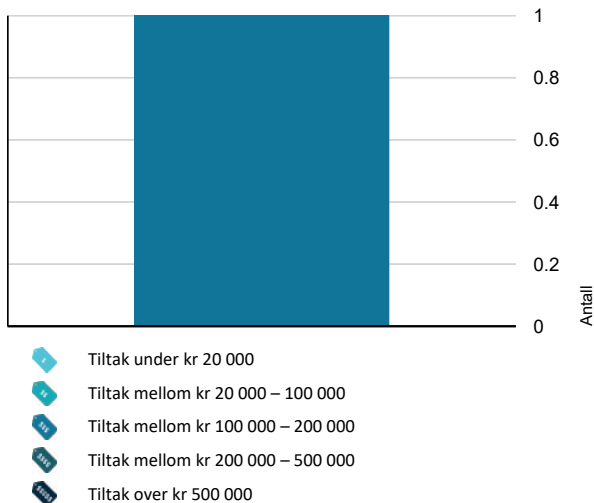
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.Etasje > Bod/vaskerom - 5m2 > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken - 57.9m2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 4.7m2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom - 2.9m2 > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1976

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Innvendig er overflater av eldre dato, badet er renoveret i 2021. Bygget er jevnlig vedlikeholdt utvendig. Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer 2.Etasje

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Det er 2 vinduer med trekarmer på soverom, vinduene skal byttes i regi av borettslaget. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og PVC balkongdør. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på bakkeplan med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til ca 10m2.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebord ligger i kontakt med gress, dette kan føre til råte av bord og konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Grunnet påvist avvik må det påberegnes tiltak.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har trepanel og Strie. Innvendige tak har trepanel. Overflater av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder, det er ingen større avvik eller skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alder må det påberegnes modernisering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn i betong, Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv er kontrollert for høyde avvik med laser.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

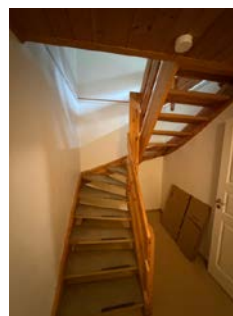
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. RH i vegg ble målt til 44%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 44% ved en temperatur på 17.7 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

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp. Trappen har flere HMS avvik. Se eget punkt angående dette.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, noen glatte dører av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører av eldre dato.

Enkelte dørene har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påberegnes grunnet alder på enkelte dører.



Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD - 4.7M2

Generell

Beskrivelse

Bad er renoveret i 2021.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD - 4.7M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD - 4.7M2

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 3cm.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD - 4.7M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD - 4.7M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servent og høyskap.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD - 4.7M2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD - 4.7M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. RH i vegg ble målt til 44.2%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 44.2% ved en temperatur på 18,4 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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BOD/VASKEROM - 5M2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Grunnet alder på overflater og installasjoner må det påberegnes tiltak på våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG3 grunnet alder på overflater på våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BOD/VASKEROM - 5M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg mot bad, uten avvikende målinger.



Måling under 6%

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 57.9M2

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kitchenboard på vegg over benkeplate. Ingen integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påberegnes grunnet alder på innredning.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 57.9M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM - 2.9M2

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv, malte vegger, trepanel i tak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Overflater med eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Tiltak:

Tiltak må påberegnes grunnet alder på overflater.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

teknisk forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på 50år.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



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

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

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 befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.



Tilstandsrapport



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

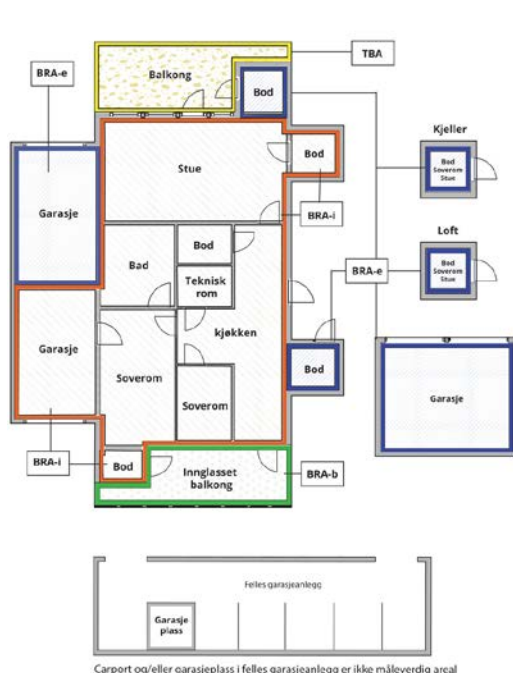
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	66			66	
1.Etasje	70			70	
SUM	136				
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Stue/kjøkken - 57.9m2, soverom - 11.2m2		
1.Etasje	Entré - 3.5m2, gang - 11.2m2, bad - 4.7m2, toalettrom - 2.9m2, gang - 5.2m2, bod - 5.2m2, bod - 5m2, bod/vaskerom - 5m2, soverom - 7.7m2, soverom - 11.3m2		

Kommentar

1.Etasje
Entré - 3.5m2
Gang - 11.2m2
Bad - 4.7m2
Toalettrom - 2.9m2
Gang - 5.2m2
Bod - 5.2m2
Bod - 5m2
Bod/vaskerom - 5m2
Soverom - 7.7m2
Soverom - 11.3m2

2.Etasje
Stue/kjøkken - 57.9m2
Soverom - 11.2m2

Aralet 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 / ferdigattest er ikke oversendt til takstmann for kontroll/gjennomgang.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bad er renoveret i 2021

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4614 STORD	28	117		0	11133.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Olvikvegen 34

Hjemmelshaver

Ådlandstunet Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951623768		Vestbo Bbl	Myhre Kerry

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

17

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Olvikvegen 34 ligger i et etablert boligområde på Stord, i området mellom Leirvik og Sagvåg. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse langs interne boligveier og fremstår som et rolig og oversiktlig bomiljø.

Det er kort vei til dagligvarebutikk, skole og barnehage i nærområdet, samt til servicetilbud og handel i både Sagvåg og Leirvik sentrum. Leirvik fungerer som kommunesenter med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, kulturhus og offentlige funksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	11.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	

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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Vivi Christine Dalmo

Boligen

Olvikvegen 34
5416 STORD

4614-28/117/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ 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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Heiane Røyr AS

Beskrivelse av arbeidet: Fullrenoering av bad ble utført for gi bedre tilkomst for eieren som var ufør. Arbeidet ble utført av Bademiljø Heiane Røyr i oktober 2021.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ja det er utført etter gjeldende krav og norner.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er 2 vindu på soverom i 2. etg. som er meldt inn til styret i borettslaget, som dårlige. (Vanskelige å åpne) Disse skal nå skiftes ut i nær fremtid. Alle andre vinduer i boligen er skiftet ut for noen år tilbake.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelse 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Innkalling til
Generalforsamling
Ådlandstunet Burettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Ådlandstunet Burettslag

Andelseierne i Ådlandstunet Burettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 17.06.2025. kl. 19:00. Møtet vil bli holdt i Olvikvegen 46 .

Dagsorden

1 Konstituering

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

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 Saker.

- 5.1 Forslag om petanquebane på fellesarealet.
- 5.2 Forslag til å lage ei bålgrøp på fellesarealet.
- 5.3 Fylle hull i asfalt

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

21.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

4. Valg

4.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år. Styreleder er på valg.

Marianne Johannesen stiller ikkje til igjenvalg

4.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen. Styremedlem Trine Kaland er på valg.

4.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges normalt for en periode på 1 år: Varamedlemmene Aina Stegen og Rolf Breidvik er på valg

4.4 Styrets sammensetning etter valget

Styret ønsker å redusere antall styremedlemmer pga dårlig rekruttering.

Iflg vedtektene kan styret bestå av minimum en styreleder, minst to styremedlemmer og to varamedlemmer.

5. Saker.

5.1 Forslag om petanquebane på fellesarealet.

Det er kommet inn forslag for bebuarar om å opprette petanquebane på fellesarealet. Dette fordi me har fleire aktive petanque spelarar som bur i burettslaget.

5.2 Forslag til å lage ei bålgrøp på fellesarealet.

Det er kommet inn forslag frå bebuarar om å opprette ei bålgrøp i fellesarealet.

dette for å opne for feller kveldar i lager som for eksempel Sankthansfeiring.

Er dette noko som laget ønskjer seg?

5.3 Fylle hull i asfalt

Det er fleire hull i asfalten på nedre parkeringen samt fremfor rekka 26-28-30 som treng å fylles igjen. Ønsker laget at me her bestille inn eige firma for å gjøre arbeidet eller vil me be entreprenør som arbeider med ganvei om å gjøre det i samme vending som gangveien. Det er ofte mykje billegare å få arbeidet gjort i samband med allerede utført arbeid.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Ådlandstunet
Burettslag tirsdag 17.06.2025

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

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

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

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 225 512	1 225 512	1 225 570	1 225 570
SUM INNETEKTER		1 225 512	1 225 512	1 225 570	1 225 570
KOSTNADER:					
Ljnnskostnader	7	8 000	0	0	0
Styrehonorar	7	40 000	40 000	40 000	40 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	7	6 768	5 640	5 640	5 640
Andre personalkostnader	7	159	0	0	0
Forretningsfjrsel		86 844	82 788	86 841	92 052
Kontingent BBL		7 200	7 200	7 200	7 200
Andre honorarer		19 710	14 985	18 000	20 000
Revisjon		10 000	9 500	10 000	10 500
Forsikringspremier		79 806	74 236	78 000	96 000
Energikostnader		0	2 200	3 000	3 000
Kommunale avgifter		495 099	470 725	491 000	545 000
Andre driftskostnader	8	13 723	18 967	19 100	20 300
Vedlikehold	9	27 255	45 715	345 000	805 000
SUM KOSTNADER		794 564	771 955	1 103 781	1 644 692
DRIFTSRESULTAT		430 948	453 557	121 789	-419 122
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		3 563	1 157	0	0
Finanskostnader		87 359	93 232	106 500	100 000
NETTO FINANSPOSTER		-83 796	-92 075	-106 500	-100 000
i RSRESULTAT	1, 4	347 151	361 482	15 289	-519 122
Overføringer og disponeringer		347 151	361 482	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EIENDELER</u>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Tomter	2, 3	536 973	536 973
Eiendom	2, 3	5 268 680	5 268 680
Sum anleggsmidler		5 805 653	5 805 653
<u>OMLØPSMIDLER</u>			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		730	501
Andre fordringer		100 384	0
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		101 114	501
SUM EIENDELER		5 906 767	5 806 154

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	3 049 515	2 702 363
Sum opptjent egenkapital		3 049 515	2 702 363
Sum egenkapital	4	3 051 915	2 704 763
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev p n	5, 6	0	186 053
Bygglep n, langsiktig gjeld uten pantesikring		1 389 422	1 544 907
Borettsinnskudd	6	1 308 000	1 308 000
Sum langsiktig gjeld:		2 697 422	3 038 960
Kortsiktig gjeld:			
Leverandrgjeld		157 285	62 221
Annen kortsiktig gjeld		145	210
Sum kortsiktig gjeld		157 431	62 431
Sum gjeld:		2 854 853	3 101 391
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 906 767	5 806 154

Sted: _____, dato: _____

Marianne Kongsvik Johannessen
Styreleder

Monica Brekke Fosse
Styremedlem

Trine Kaland
Styremedlem

d ystein Borchgrevink
Styremedlem

Ana Marie Latorre
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til 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. De øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/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.	-61 930	-64 303
B. Endring disponible midler		
i resultat (se resultatregnskap)	347 151	361 482
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-341 538	-359 109
B. i retts endring i disponible midler	5 613	2 373
C. Disponible midler	-56 316	-61 930
<u>Spesifikasjon av disponible midler:</u>		
Kortsiktige fordringer	101 114	501
Omløpsmidler	101 114	501
Kortsiktig gjeld	-157 431	-62 431
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	-56 316	-61 930

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Tomt	Bygningsmessige anlegg	Breidband
Anskaffelseskost pr.01.01 :	536 973	5 200 280	68 400
i retts tilgang :	0	0	0
i retts avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	536 973	5 200 280	68 400
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	536 973	5 200 280	68 400
Anskaffelses³ r :	1976	1976	2007
Antatt levetid i ³ r :			

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

Note 3 - Balansert verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1150 Tomt	536 973
1100 Bygningsmessige anlegg	5 200 280
1101 Rehabilitering/p³ kostning	68 400
Sum	5 805 653

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	i rets resultat	31.12.2024
<u>Endring av egenkapital i 3 r</u>			
Innskutt egenkapital	2 400	0	2 400
Annen egenkapital	2 702 363	347 151	3 049 515
Sum egenkapital 31.12.	2 704 763	347 151	3 051 915

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Form ³ l:	Rehabilitering
L ³ nenummer:	95217443645
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2016
Rentesats:	6.24 %
Betingelser:	Flytende
Beregnet innfridd:	30.12.2024
Opprinnelig ³ nebeløp:	1 348 000
L ³ nesaldo 01.01:	186 053
Avdrag i perioden:	186 053
L ³ nesaldo 31.12:	0

Noten viser fellesgjeld fordelt p³ de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens renteniv³.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantel ³ n	0	186 053
2250 Borettsinnskudd	1 308 000	1 308 000
Sum	1 308 000	1 494 053

Note 7 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	8 000	0
5330 Styrehonorar	40 000	40 000
5400 Arbeidsgiveravgift	6 768	5 640
5995 Andre sosiale kostnader	159	0
Sum	54 927	45 640

Selskapet har hatt sporadisk ekstrahjelp gjennom regnskaps³ ret.

Note 8 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6330 Vaktmestertjenester	0	6 600
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	1 497
6550 Driftsmateriale	0	495
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	7 073	6 500
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	108	144
7140 Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	4 847	0
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	1 226	1 226
7720 Generalforsamling	0	938
7781 Bomiljø	469	1 567
Sum	13 723	18 967

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	7 927	5 868
6640 Periodisk vedlikehold	8 378	12 545
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	10 950	17 302
6695 Forsikringskadesaker	0	10 000
Sum	27 255	45 715

Andre opplysninger

Negative disponible midler er sikret gjennom byggeplass hos Vestbo Finans AS med en ramme på kr 2 500 000 til 31.12.2026.

Resultat og balanse med noter for Ådlandstunet Burettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ådlandstunet Burettslag

Styreleder	Marianne Kongsvik Johannesen (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Ana Marie Latorre (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Monica Brekke Fosse (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Øystein Borchgrevink (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Trine Kaland (sign.)	17.03.2025

Til generalforsamlingen i Ådlandstunet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen, 15. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

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

2025-04-15 20:11:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8Q1HZ-XXVVC-18BNS-MATFI-7UG3-7TVGI

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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.



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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ådlandstunet Burettslag tirsdag 17.06.2025 kl. 19:00 - Olvikvegen 46 .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

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

Vedtak:

Fra andelseierne møtte:10

Antall fremlagte fullmakter:0

Hvilket utgjorde 10 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Marianne Johannesen

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Øystein Borchgrevink

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Lars Magne Salvesen

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 40 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

18000kr til Styreleiar

5000kr pr Styremedlem

1000kr pr vara

4. Valg

4.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år. Styreleder er på valg.

Marianne Johannesen stiller ikkje til igjenvalg

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble følgende valgt: Christine Aarre

4.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen. Styremedlem Trine Kaland er på valg.

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

Det vert ikkje valgt inn nye styremedlemmer då generalforsamlinga bestemmer å redusere antall medlemmer i styret.

4.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges normalt for en periode på 1 år: Varamedlemmene Aina Stegen og Rolf Breidvik er på valg

Vedtak:

Varamedlem som ble valgt til 1 år ble:

Marianne Johannesen

Rolf Breidvik

4.4 Styrets sammensetning etter valget

Styret ønsker å redusere antall styremedlemmer pga dårlig rekruttering.

Iflg vedtektene kan styret bestå av minimum en styreleder, minst to styremedlemmer og to varamedlemmer.

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Christine Aarre styreleder valgt for 2 år i 2025-2027

Monica Brekke Fosse styremedlem valgt for 2 år i 2024

Ana Marie Latorre styremedlem valgt for 2 år i 2024

_____ styremedlem valgt for 2 år i 20__

Marianne Kongsvik Johannesen varamedlem valgt for 1 år i 2025

Rolf Breidvik varamedlem valgt for 1 år i 2025

5. Saker.

5.1 Forslag om petanquebane på fellesarealet.

Det er kommet inn forslag for bebuarar om å opprette petanquebane på fellesarealet. Dette fordi me har fleire aktive petanque spelarar som bur i burettslaget.

Vedtak:

Generalforsamlinga gir styret fullmakt til å undersøke pris på bygging og setter eit budsjett på

+/- 10 000 kr til formålet

Utføringa va arbeid kan evt planlegges på seinere dugnad.

5.2 Forslag til å lage ei bålgrup på fellesarealet.

Det er kommet inn forslag frå bebuarar om å opprette ei bålgrup i fellesarealet.

dette for å opne for feller kveldar i lager som for eksempel Sankthansfeiring.

Er dette noko som laget ønsker seg?

Vedtak:

Generalforsamlinga er positiv til initiativet, men bestemmer at styret må gjere eit arbeid i form av budsjetering, prosjektering og planlegging.

5.3 Fylle hull i asfalt

Det er fleire hull i asfalten på ned nedre parkeringen samt fremfor rekka 26-28-30 som treng å fylles igjen. Ønsker laget at me her bestille inn eige firma for å gjøre arbeidet eller vil me be entreprenør som arbeider med ganvei om å gjøre det i samme vending som gangveien. Det er ofte mykje billegare å få arbeidet gjort i samband med allerede utført arbeid.

Vedtak:

Styret forhøyrer seg med Vassbakk og Stol om dei kan utføre arbeidet i samband med asfaltering i Skytterhaugsvegen. evt fylle grus i midlertidig dersom det ikkje skal legges asfalt før til neste år.

Protokoll for Ådlandstunet Burettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Kongsvik Johannesen (sign.)	19.06.2025
Sekretær	Øystein Borchgrevink (sign.)	18.06.2025
Protokollvitne	Lars Magne Salvesen (sign.)	19.06.2025

Vedtekter for Ådlandstunet burettslag

Org. nr 951 623 768, knytt til Vestlandske Boligbyggelag.

vedtekne på konstituerande generalforsamling den 25.04.2004, sist endra 11.05.2022.

1. Innleiing

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningstilhøve

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

2. Luter og luteigarar

2-1 Luter og luteigarar

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

2-2 Sameige i lut

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

2-3 Overføring av lut og godkjenning av ny luteigar

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

3. Forkjopsrett

3-1 Hovudregel for forkjopsrett

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

3-2 Fristar for å gjere forkjopsretten gjeldande

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

3-3 Nærare om forkjopsretten

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

4. Burett, bruksrett og bruksoverføring

4-1 Burett og bruksrett

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

4-2 Bruksoverføring

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

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

- (3) Luteigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av deler av den til andre utan godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikkje luteigaren sine plikter overfor burettslaget.

5. Vedlikehald

5-1 Luteigaren si vedlikehaldsplikt

- (1) Kvar enkelt luteigar skal halda bustaden, og andre rom og anna areal som høyrer bustaden til, i forsvarleg stand og vedlikehalde slikt som vindauge, utvendig og innvendig på ytterdører (inngangsdør, terrassedør, kjellerdør og boddør) røyr, sikringsskap frå og med første hovudsikring/inntakssikring, leidningar med utstyr som høyrer til, varmekablar, inventar, utstyr inklusiv vannklosett, varmtvassstank og vaskar, apparat og innvendige flater. Våtrom må brukast og

haldast vedlike slik at ein unngår lekkasjar. Luteigar plikter å gjennomføre årlig utvendig vask av fasade, vindu, rekkverk og skillevegg.

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

5-2 Burettslaget si vedlikehaldsplikt

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

6. Pålegg om sal og fråviking

6-1 Misleghald

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

6-2 Pålegg om sal

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

6-3 Fråviking

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

7. Felleskostnader og pantesikring

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Burettslaget si pantesikring

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

8. Styret

8-1 Styret

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

8-2 Styret sine oppgåver

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

8-3 Styret sine vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget ut mot omverda.

9. Generalforsamlinga

9-1 Myndigheit

Den øvste myndigheit i burettslaget vert utøvd av generalforsamlinga.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle luteigarane om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ein ønskjer handsama.
- (2) Generalforsamlinga skal kallast inn skriftleg av styret med eit varsel som skal vere på minst åtte og høgst tjue dagar. Ekstraordinær generalforsamling kan om naudsynt kallast inn med kortare varsel som likevel skal vere på minst tre dagar. I begge høve skal det gjevast skriftleg melding til bustadbyggelaget.

- (3) I innkallinga skal dei sakene som skal handsamast vere bestemt nemnd. Skal eit forslag som etter burettslagslova eller vedtektene må verta vedtekne med minst to tredjedels fleirtal kunne handsamast, må hovudinnhaldet vere nemnd i innkallinga. Saker som ein luteigar ønskjer handsama på ordinær generalforsamling skal nemnast i innkallinga når styret har motteke krav om det etter punkt 9-3 (1) i vedtektene.

9-4 Saker som skal handsamast på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteleiing og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlinga

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

10. Inhabilitet, teieplikt og mindretalsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Teieplikt

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

10-3 Mindretalsvern

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

11. Vedtektsendringar og forholdet til burettsløvene

11-1 Vedtektsendringar

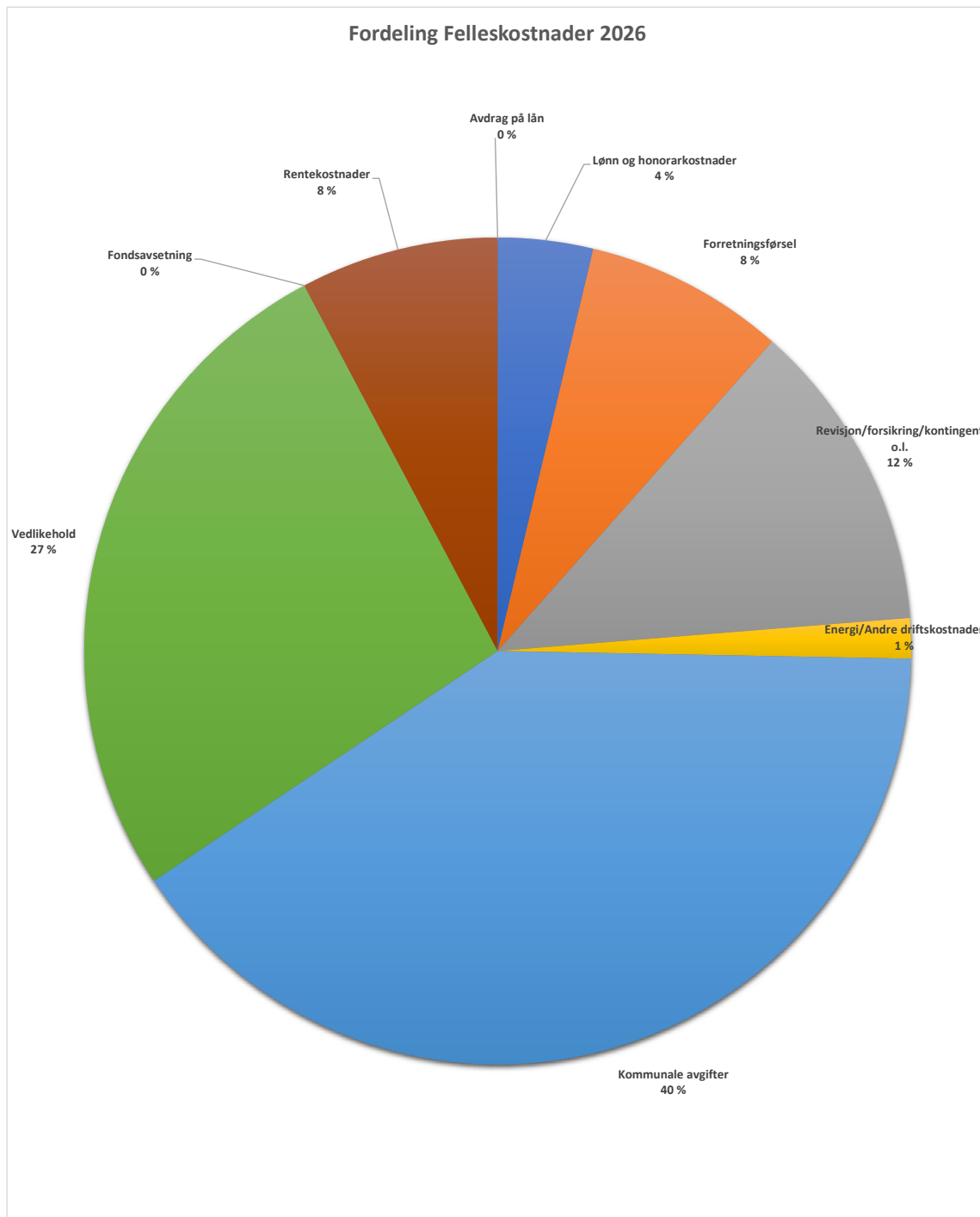
- (1) Endringar i burettslaget sine vedtekter kan berre gjerast av generalforsamlinga med minst to tredjedelar av dei avgjevne stemmene.
- (2) Følgjande endringar av vedtektene kan ikkje skjje utan samtykke frå bustadbyggelaget, jf burettslagslova § 7-12:
 - vilkår for å vere luteigar i burettslaget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

11-2 Forholdet til burettsløvene

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

241 Ådlandstunet brl

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett





Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 08.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	28	Bruksnr.	117	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Olvikvegen 34, 5416 STORD								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Reguleringsplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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%20c3%b8resegner%20og%20retningslinjer%20vedteken%2016.12.2010%20.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/3470/Kdp%20Leirvik%20-%20F%20c3%b8resegner%20og%20retningslinjer%20vedtekne%2006.12.2007.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/4301/Kommuneplan_Vedlegg_1_F%20c3%b8resegner_og_retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/6707/Norm_for_uteoppfaldsareal_21032024.pdf
Delarealer	Delareal 11 106 m² KPHensynsonenavn R011 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 26 m² KPHensynsonenavn R049 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

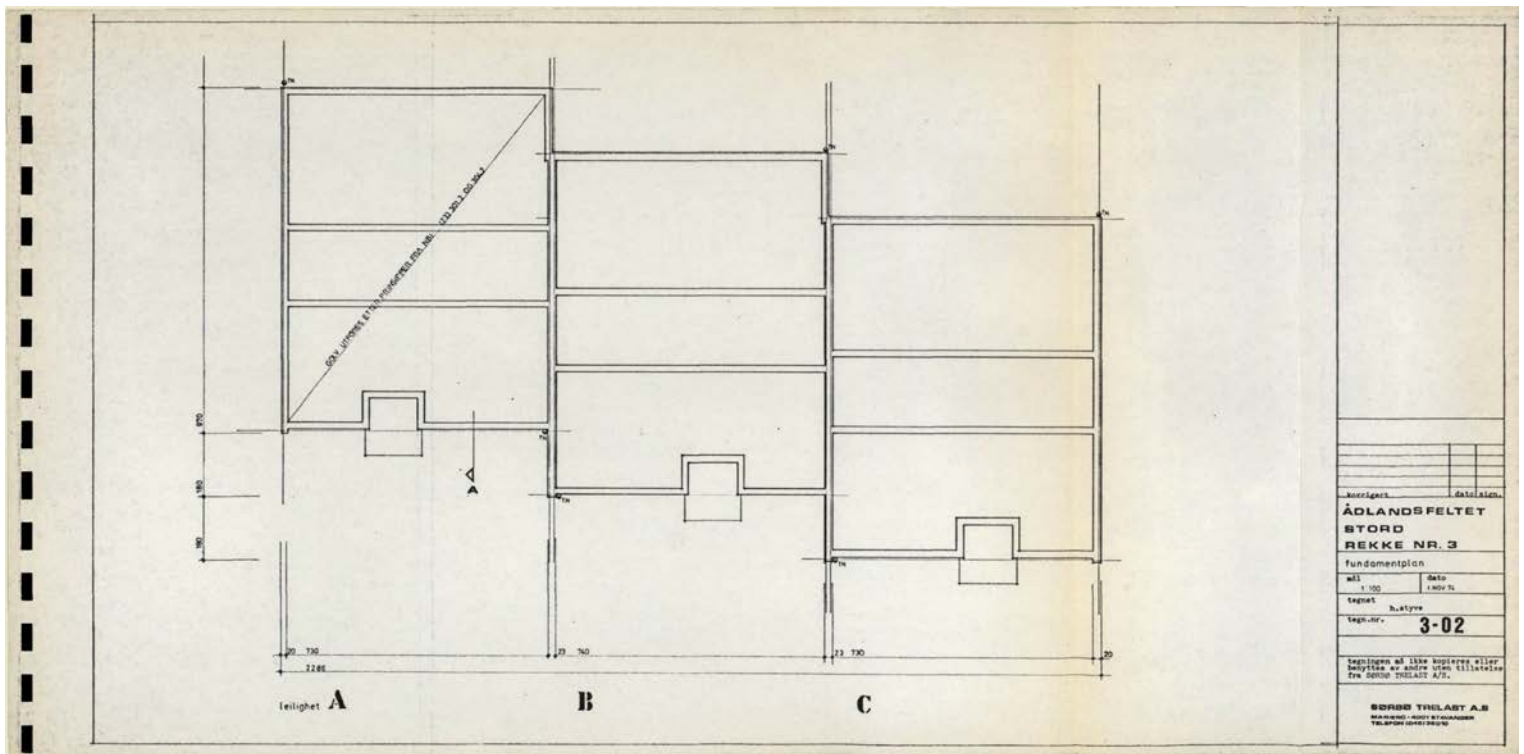
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

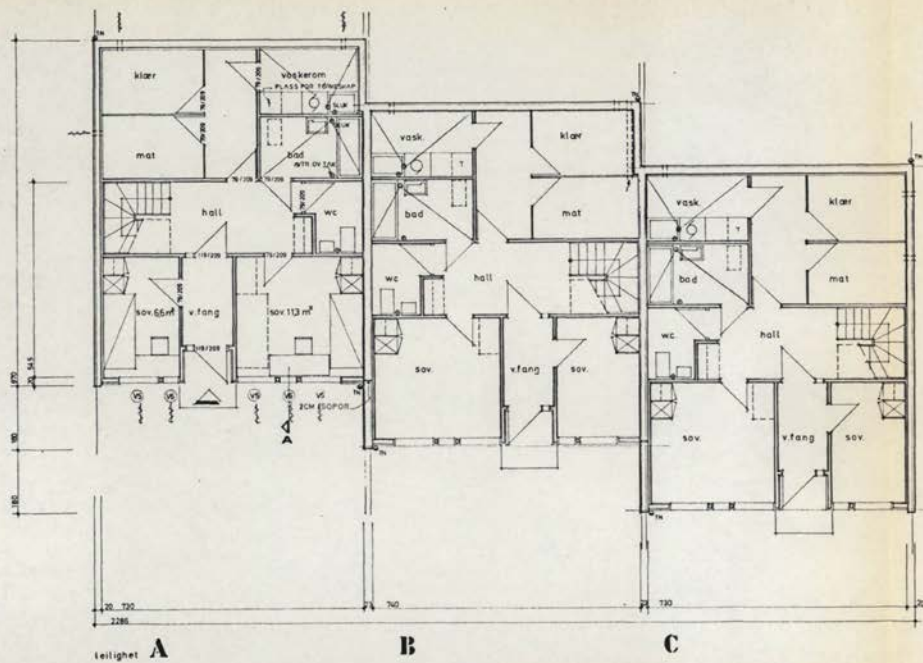
Id	201111
Navn	Del av gnr/bnr 28/38 m.fl., Skyttarhaugsvegen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.04.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/1459/201111_F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 7 m ²
	RPHensynsonenavn H140_10
	RPSikring Frisikt
	Delareal 412 m ²
	Formål Fortau
	Feltnavn o_SF4
	Delareal 172 m ²
	RPHensynsonenavn H410_4
	RPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 172 m ²
	Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn BKS6
	Delareal 4 m ²
	Formål Kjøreveg
	Feltnavn o_SV2
Id	R011000
Navn	Ådland
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.09.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/3035/20090008_KP_Vedlegg1.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/66/R-011-000_F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 10 545 m ²
	Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202102
Navn	Olvikvegen, gnr/bnr 28/113 mfl.
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering





SPESIFIKASJON FOR VINDUER

V1	Fukt vindu	280/162 m. spisevindu
V2		180/102
V3	Lukkeskruer	600/12
V4		430/121
V5		230/91
V6		430/81

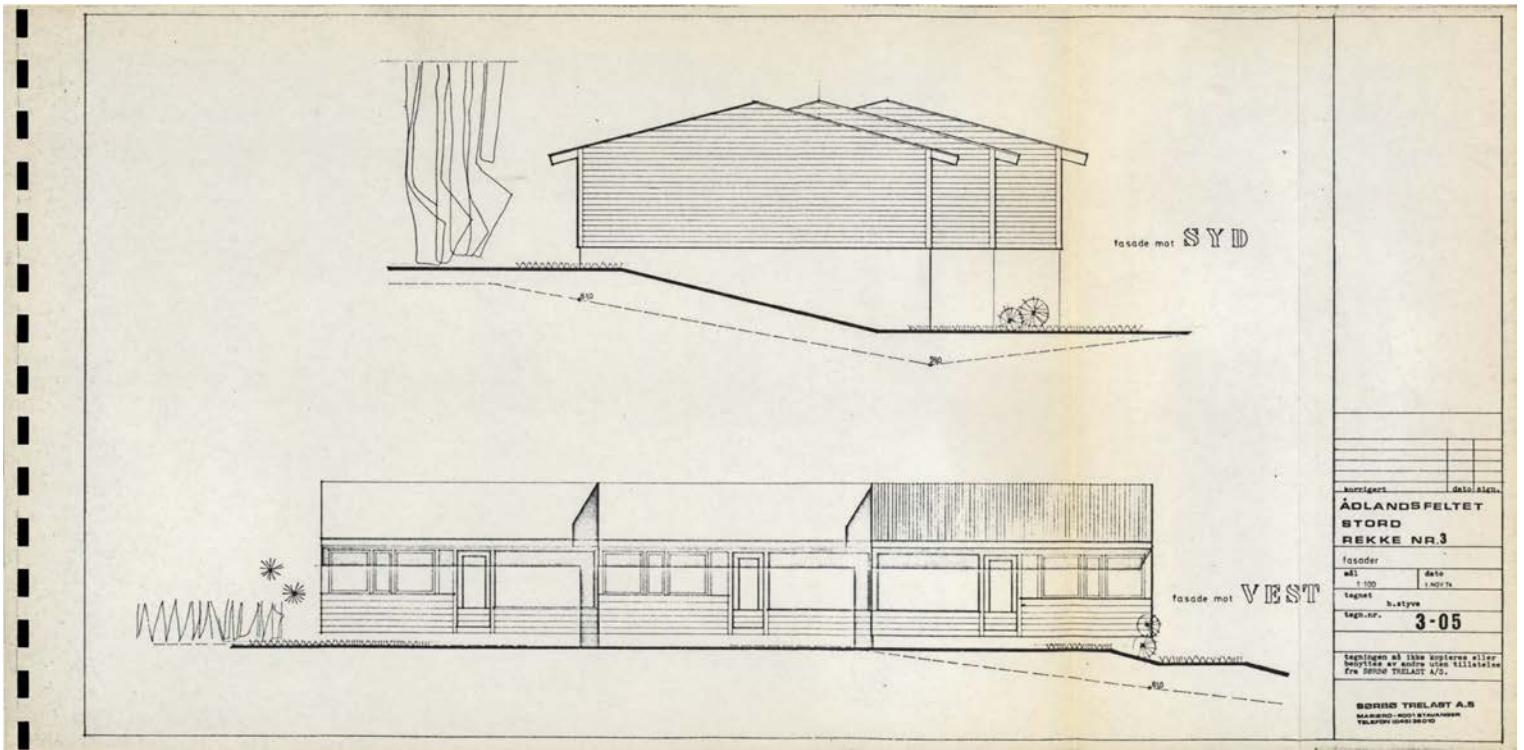
DØRER ER MÅLT PÅ TEKNISK.
NB! DØR TIL BAD HAR TEIKNEL
IFLO NS 100 DEL 2
DØR TIL BAD OG WC HAR VENT-
ILASJONSPILTE

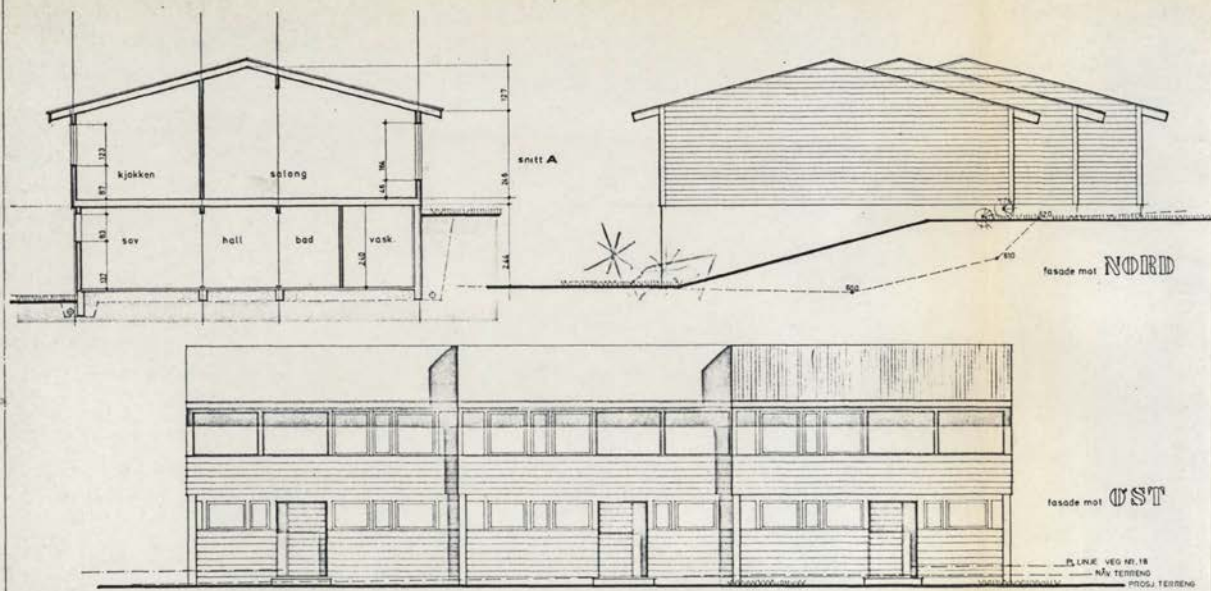
ADLANDSFELTET STORD REKKE NR. 3

underetasje	
all	date
1.05	1.05/15
tegnet	d. type
tegn. nr.	3-03

tegningen er ikke kopieret eller
brukt til andre formål
frem SORRO THELAST A/S.

SORRO THELAST A.S.
MAKING - MADE BY NORWAY
TELEFON: 0205 10 10





Anmerk.		dato. a. m.	
ÅDLANDSFELTET STORD REKKE NR. 3			
fasader			
skil.	1:500	dato	1. nov. 19
tegnet	h. styve		
teg. nr.	3-06		
Tegningen er ikke en kopi, eller benyttes av andre uten tillatelse fra STORD TRELAST A/S.			
STORD TRELAST A.S. 4010 STORD TELEFON 0420 0200			

Nabolagsprofil

Olvikvegen 34 - Nabolaget Ådland - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ådland Olvikvegen Linje 676	3 min 0.3 km
Stord Lufthavn Sørstokken	18 min
Stavanger Sola	101.8 km

Skoler

Hystad skule (1-7 kl.) 333 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Leirvik skule (1-7 kl.) 347 elever, 26 klasser	6 min 2.8 km
Nordbygdo ungdomsskule (8-10 kl.) 231 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Stord vgs avd. Saghaugen 900 elever	7 min 3.1 km
Stord vgs avd. Vabakkjen 300 elever	8 min 3.6 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100



Opplevd trygghet

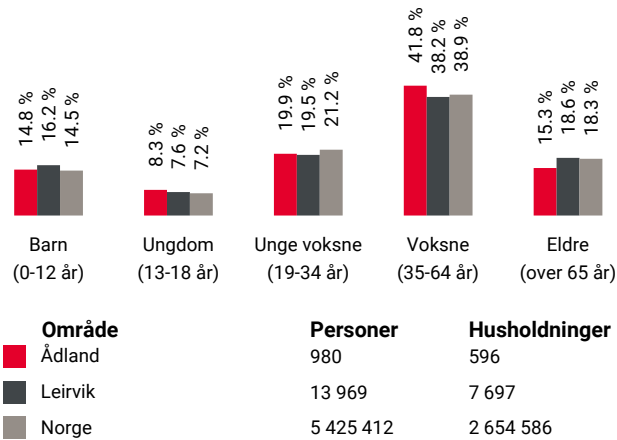
Veldig trygt 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Furuly barnehage (0-5 år) 43 barn	2 min 0.2 km
Prestagardskogen FUS barnehage (1-5 ... 58 barn	11 min 1 km
Tyse FUS barnehage (0-5 år) 95 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Spar Ådland Stord PostNord	2 min 0.2 km
Spar Haga Post i butikk, PostNord	16 min 1.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Gateparkering

Lett 87/100



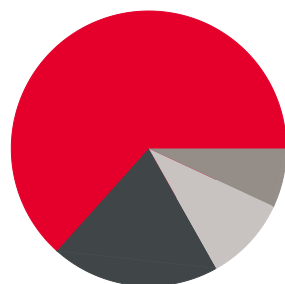
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

⚽	Ådland Nord aktivitetsløkke	6 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
⚽	Hystad skule	7 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.6 km	
🚴	Sport-Treff	22 min	🚶
🚴	MOVA Stord	10 min	🚗

Boligmasse



64% enebolig
20% rekkehus
7% blokk
10% annet

Varer/Tjenester



Bytunet

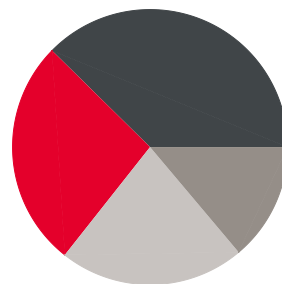
6 min 🚗



Apotek 1 Stord Helsepark

22 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
38% 6-12 år
14% 13-15 år
22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



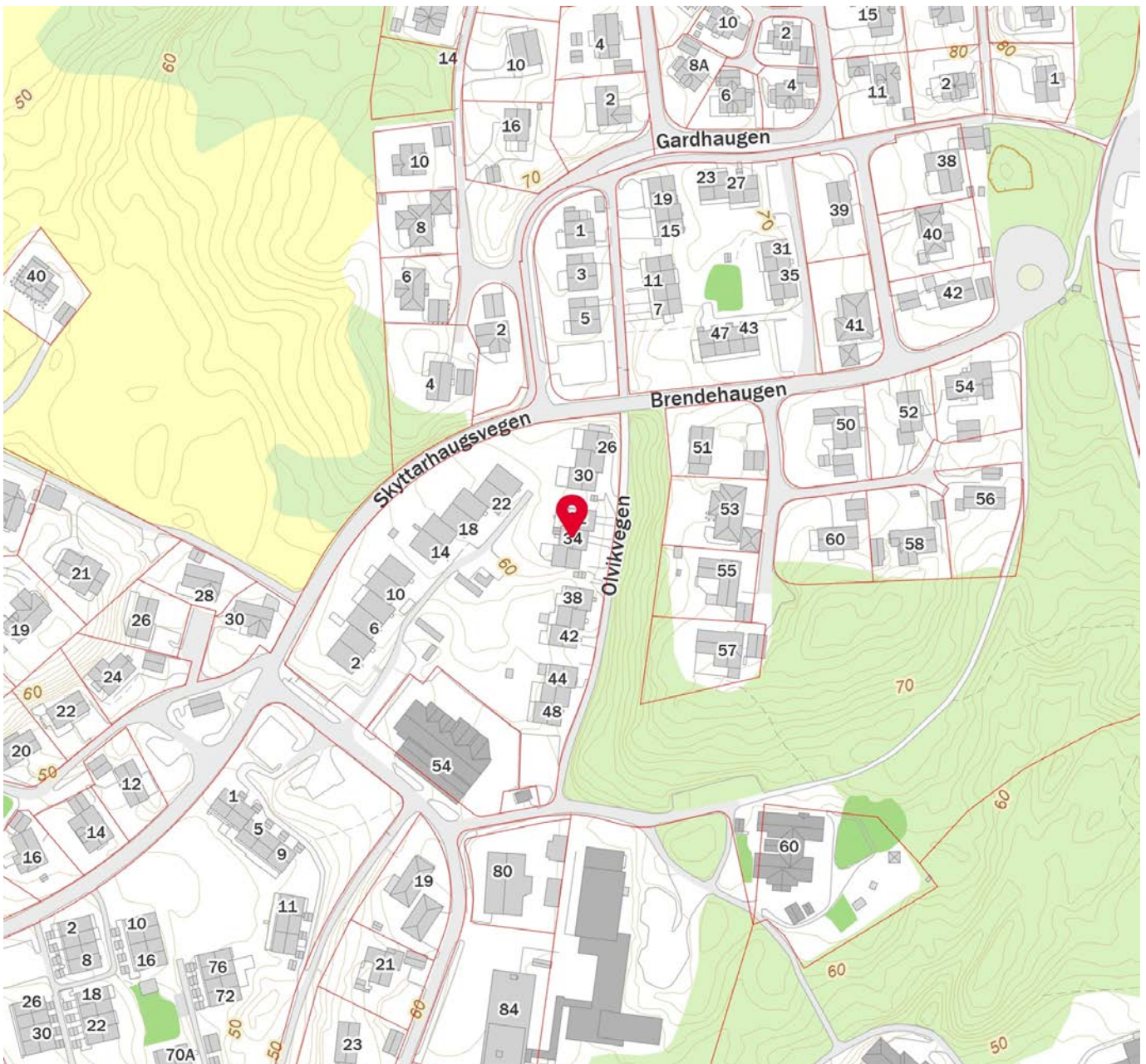
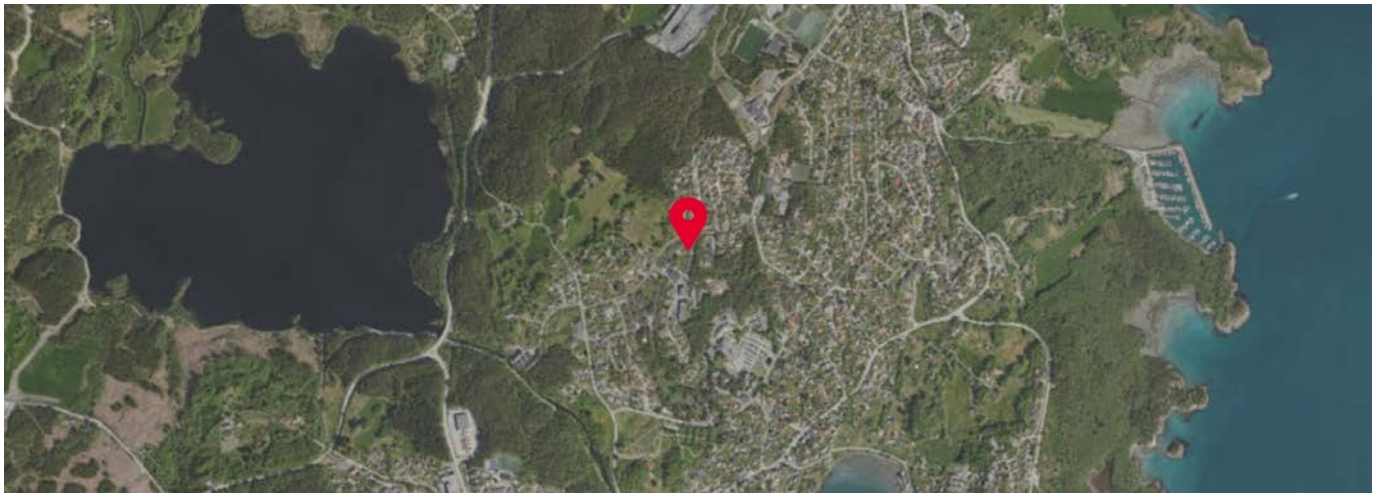
0%

43%

Ådland
Leirvik
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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.



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: Olvikvegen 34
5416 STORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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