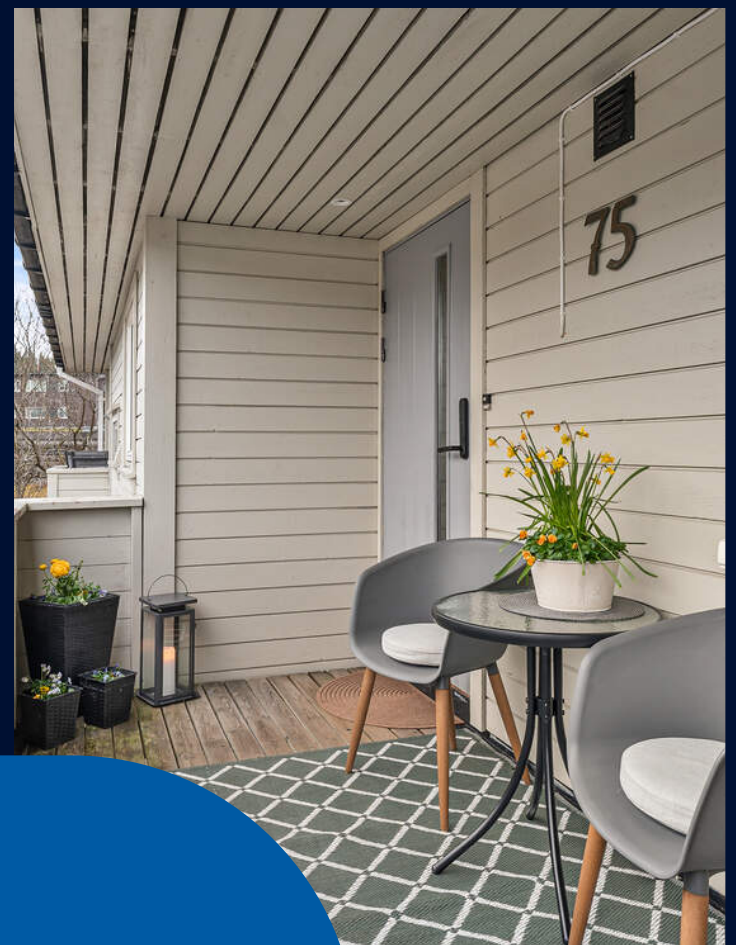




Velkommen til

Kroktjødnevegen 75
5412 Stord

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Kroktjødnevegen 75
5412 Stord

Modernisert leilighet i 2.etasje med sørvestvendt balkong og gangavstand til Heiane

Velkommen til Kroktjødnevegen 75, en tiltalende og modernisert leilighet i et populært og barnevennlig område på Stord. Sørvestvendt balkong med gode lys- og solforhold. Leiligheten ligger i 2.etasje og er innredet over en etasje på følgende vis: Vindfang, vaskerom, gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom. I tillegg er det loftsrom med god lagringsplass. Boligen fremstår som moderne og stedvis påkostet i senere år. El-bil lader installert i 2025.

Valvatnafeltet er et barnevennlig område med nærhet til barnehage, Heiane handelssentrum og flotte turterreng i Landåsen.

Velkommen på visning!

Nøkkelinformasj on

<u>Prisantydning</u>	kr	2 490 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	63 340
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	2 553 340
<u>BRA/BRA-I</u>		92/76 m ²
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Eiendomstype</u>		Leilighet
<u>Eierform</u>		Eierseksjon
<u>Byggeår</u>		1990
<u>Etasje</u>		2
<u>Energimerking</u>		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Marita Pedersen
Eiendomsmegler

476 31 695
marita.pedersen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	2 490 000
Omkostninger*	kr	63 340
Totalpris inkl. omk.	kr	2 553 340

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 62 250

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 63 340

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer:

Sameiet er ikke konstituert/formalisert med særskilte vedtekter, styre eller budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedr. bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende.

Seksjonene har felles bygningsforsikring via Fremtind forsikring (polisenr. 28073395). Årlig pris er på ca. kr 13 000 og gjelder alle 4 seksjoner, den enkelte seksjon blir fakturert 1/4 ca. kr 3 250,-.

Beløpet er opplyst av forr.fører pr 24.03.26, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 18 065 pr. år for 2025

I oppgitt beløp inngår vann, avløp, feiing, renovasjon og eiendomsskatt. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk. I oppgitt beløp er det tatt utgangspunkt i fakturert beløp i 2025 for vann, avløp, renovasjon og feiing, og eiendomsskatt for 2026.

Registerbetegnelse

Gnr. 55, bnr. 95, snr. 3 i Stord kommune. (Ideell andel 1/1.)

Forretningsfører

Marius Mælen Haukland

Areal

Leilighet:

BRA-i: 76 m2

BRA total: 76 m2

TBA: 6 m2.

Garasje:

BRA-e: 16 m2

BRA total: 16 m2

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype

Leilighet

Etasje

2

Parkering

Garasje, egnet for mindre kjøretøy. Ellers parkering i gruset tun foran boligen.

Sameiets eiendom

Tomteareal er 1 042 m² på festet tomt. Festetid: 80 Festekontrakt datert: 01.12.1989

Regulering av festeavgift: Se festekontrakt.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Festeren har ikke innløsningsrett, jf. festekontrakt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruset tun i front som er inngjerdet mot veien. Arealet som er opplyst er på felles tomt.

Boligen står på festet tomt, men festeavgiften er ikke blitt innkrevd i årene tilbake. Dette må man påregne kan skje i fremtiden jfr. info om festkontrakten for mer info. Ved salg av leiligheten kan fester krever selger for utestående festeavgift 3 år tilbake.

Sameiets forsikringsselskap

Fremtind forsikring

Polisenummer felles forsikring 28073395

Sameiebrøk

1/4

Byggeår

Ca. 1990 i følge kommunen.

Innhold

Leiligheten er innredet over en etasje på følgende vis: Vindfang, vaskerom, gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

Standard

Boligen fremstår som moderne og stedvis påkostet i senere år. Særlig fra 2021 til 2025 er det bl.a. utført nye stikkontakter ute, div. malingsarbeid inne. El-bil lader installert i 2025. Ny lås på inngangsparti. Montert varmepumpe i 2021, og vedovn i 2022.

Innvendige overflater består for det meste av laminat på gulv. Veggene har strie, tapet og brystningspanel.

Kjøkkenet ble malt i Ny kjøkkenvifte/ventilator i 2021. Nye knotter på skap og skuffer. Ny vask og blandebatteri/kran på kjøkken i 2025.

Badet er oppgradert i 2019, foruten røropplegg og sluk som er fra byggeår. Det er også byttet takdusjsett i tak og fuget i dusj i 2025.

Her er det fliser på gulv og baderomsplater på vegger.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med to servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk i tak og fuktstyrt vifte på vegg.

Vaskerommet er fra byggeår. Her er det vinylbelegg på gulv og strie på vegger.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og bereder. Elektrisk styrt vifte.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
 - Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.
 - Belegget har ikke oppbrett på vegger og terskel, noe som øker risikoen for fuktskader ved eventuell vannbelastning.
- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon:
 - Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
 - Viften er defekt og fungerer ikke som forutsatt. Dette medfører redusert ventilasjonsevne på våtrommet, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon:
 - Avtrekket i taket er koblet feil, slik at det blåser inn luft i stedet for å trekke ut. Veggviften vil deretter suge ut denne luften som blåses inn, noe som fører til at det dannes et område over veggviften uten luftsirkulasjon. I dette området er det observert muggvekst på himlingsspalter.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på avtrekksenheten. Enheten er plassert på kryploft.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

- Utvendig > Taktekking:
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
 - Omtrent halve kryploftet mangler gulv/gangvei, noe som begrenser adkomsten og inspeksjonsmulighetene på loftet.
- Utvendig > Vinduer:
 - Stedvis slitte overflater på vinduene er observert.
- Utvendig > Dører:
 - Hovedytterdøren har en skade på innsiden i nedre kant. Det er stedvis slitasje på overflatene til dørene.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
 - Det er målt 23 mm skjevhet/nedheng i ytterhjørnet på balkongen.
- Innvendig > Overflater - 2:
 - Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.
 - Det har vært en lekkasje rundt ventilasjonsrøret i himlingen på kjøkkenet. Platene er skiftet, men det er noe fargeforskjell. Under kjøleskapet er laminatet slitt og har tegn til fuktskade. På det ene soverommet er det åpning mellom laminat og gulvlist. Feielist mangler stedvis.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
 - Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tg2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tg2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Stedvis noe knirk.
- Innvendig > Pipe og ildsted:
 - På kryploftet er det observert noen fuktroser på pipen.
 - Sotluken lot seg ikke inspisere da den er plassert i leiligheten under, eller eventuelt i krypkjelleren. Dette medfører at tilstanden til sotluken ikke kunne vurderes ved befaringen.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger:
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
 - Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
 - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling:
 - Det er hull ved rørgjennomføring i vegg.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på at malingen som er benyttet på veggene er egnet for bruk i våtrom, noe som medfører usikkerhet rundt overflatens egnethet og holdbarhet i fuktutsatte områder.
- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er lite eller ingen fall mot sluk, noe som kan medføre redusert avrenning av vann fra gulvet og økt risiko for vannskader.
- Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:
- Innredningen har noen bruksmerker, og enkelte dører henger skjevt på hengslene.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
- Ved bruk av fuktindikator er det påvist utslag i nederkant av våtromsplater, kun på vegg ved dusjarmatur.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv:
- Det er fall til sluk, men fallet er noe mindre enn kravet i forskriften.
- Det er heller ingen membran opp på dørterskelen.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et barnevennlig område med nærhet til barnehage og lekeplasser. Gåavstand til Heiane handelssentrum med et godt utvalg av butikker og tjenester, og til turterreng i Langåsen. Ca. 4 km til Leirvik sentrum.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Barnehage like ved leiligheten.

Skolekrets: Tjødnalio barneskole og Nysæter ungdomsskole. .

Bebyggelse

Leiligheter, rekkehus, tomannsboliger, eneboliger og barnehage.

Adkomst

Fra Sagvågsvegen, følg Kroktjødnevegen rett frem, og du vil se leiligheten på høyre hånd, i enden av rekken.

Offentlig kommunikasjon

Busstopp i rundkjøringen like ved leiligheten samt oppe ved Sagvågsvegen.

Byggemåte

- Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og sutaksplater som undertak.
- Taktekkingen er av betongtakstein.
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
- Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 19.03.1990, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: frittstående kjøleskap, stekeovn/komfyr og oppvaskmaskin. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Varmepumpe og vedovn i stue. Varmekabler i gulv på bad. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvakten Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D.

TV/Internett/Bredbånd

Fibertilkobling fra Altibox.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig iht. reguleringsplan R121, vedtatt 12.03.1987. Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 511 000 for 2026.

Sekundærverdi: Kr 2 044 000 for 2026.

Formuesverdien er oppgitt av selger.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Johannes Malnes

Heftelser

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

16.02.1990 - Dokumentnr: 1916 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste. Festetid: 80 år
Årlig avgift NOK 450
Pant for forfalt festeavgift

16.02.1990 - Dokumentnr: 1916 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
Årlig avgift NOK 450
Pant for forfalt festeavgift

18.04.1990 - Dokumentnr: 4128 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:4614 Gnr:55 Bnr:95 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4614 Gnr:55 Bnr:95 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4614 Gnr:55 Bnr:95 Snr:4
Dette beskriver hvilke seksjoner som har bruksrett til garasje

18.04.1990 - Dokumentnr: 4128 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 3
Formål: Bolig. Sameiebrøk: 1/4
Eiendommen er oppdelt i 4 seksjoner
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Boligen står på festet tomt, men styreleder informerer om at festeavgiften ikke er blitt innkrevd i årene tilbake. Dette må man påregne kan skje i fremtiden jfr. info om festekontrakten for mer info. Ved salg av leiligheten kan fester krever selger for utestående festeavgift 3 år tilbake.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon 2% (forutsatt salgssum 2 490 000), kr 49 800,-
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke, kr 16 900,-
Oppgjørshonorar, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900,-
Visningshonorar per visning, kr 3 500,-
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 700,-
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 5 307,-

Totalt, kr 102 272,-

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting. Ev. utlegg for tilstandsrapport og andre utlegg i henhold til denne oppdragsavtalen gjelder ikke under salgsgarantien og må dekkes av oppdragsgiver uansett.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Sunnhordland Taksering AS den 10.04.2026.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsojektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Marita Pedersen

Eiendomsmegler

Telefon: 476 31 695

E-post: marita.pedersen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Stord

Postboks 1274

5406 STORD

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.























KROKTJØDNEVEGEN 75

Nabolaget Valvatna - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn

Etablerere

Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Valvatne snuplass	2 min
Linje 673	0.2 km
Stord Lufthamn Sørstokken	12 min
Stavanger Sola	98.8 km

SKOLER

Tjødnaio skule (1-7 kl.)	5 min
268 elever, 23 klasser	3.1 km
Langeland skule (1-7 kl.)	6 min
367 elever, 23 klasser	3.6 km
Stord Kristne skule (1-10 kl.)	7 min
53 elever, 4 klasser	4.4 km
Stord ungdomsskule (8-10 kl.)	8 min
345 elever, 28 klasser	4.5 km
Nysæter ungdomsskule (8-10 kl.)	10 min
214 elever, 18 klasser	5.8 km
Stord vgs avd. Vabakkjen	8 min
300 elever	4.1 km
Stord vgs avd. Saghaugen	8 min
900 elever	4.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Stord	15 min
-------	--------

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

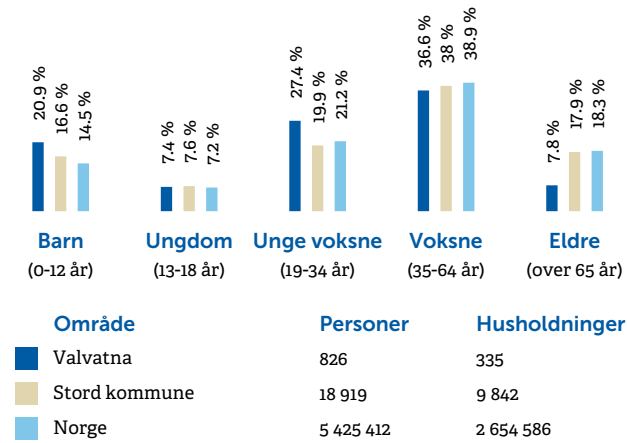
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Valvatna Fus barnehage (0-5 år)	3 min
64 barn	0.2 km
Heieane barnehage (1-5 år)	22 min
5 barn	1.9 km
Olderdalen Fus barnehage (0-5 år)	23 min
72 barn	2 km

DAGLIGVARE

Spar Heiane	18 min
Rema 1000 Heiane	18 min
PostNord	1.5 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

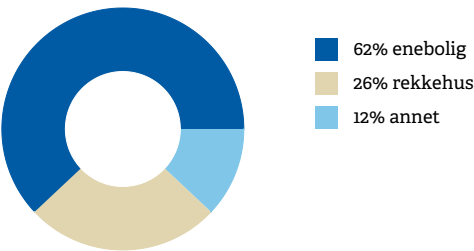
-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

-  **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 95/100
-  **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 89/100
-  **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 87/100

SPORT

-  **Langelandsbana** 4 min 
Ballspill, fotball 2.5 km
-  **Tjødnalio skule** 5 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 3.1 km
-  **Fitnesspoint Stord** 18 min 
-  **MOVA Stord** 21 min 

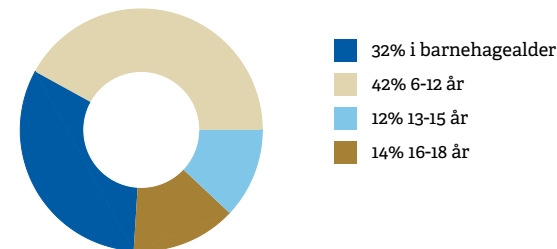
BOLIGMASSE



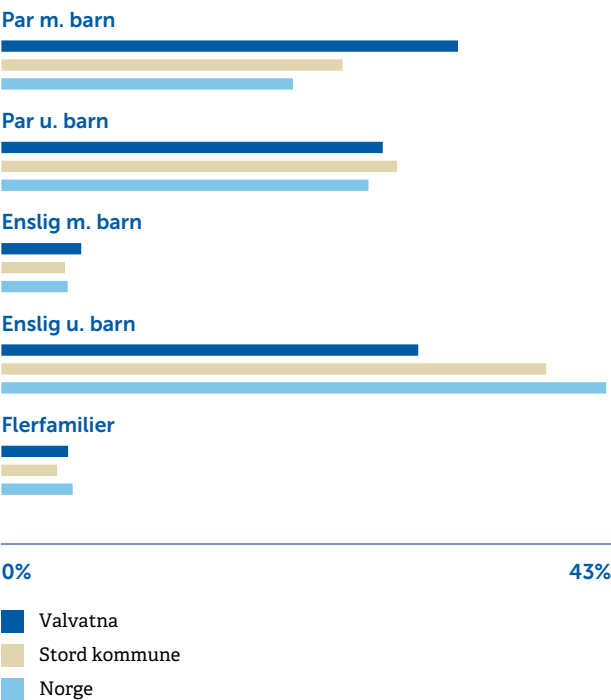
VARER/TJENESTER

-  **Heiane Storsenter** 19 min 
-  **Apotek 1 Heiane** 19 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

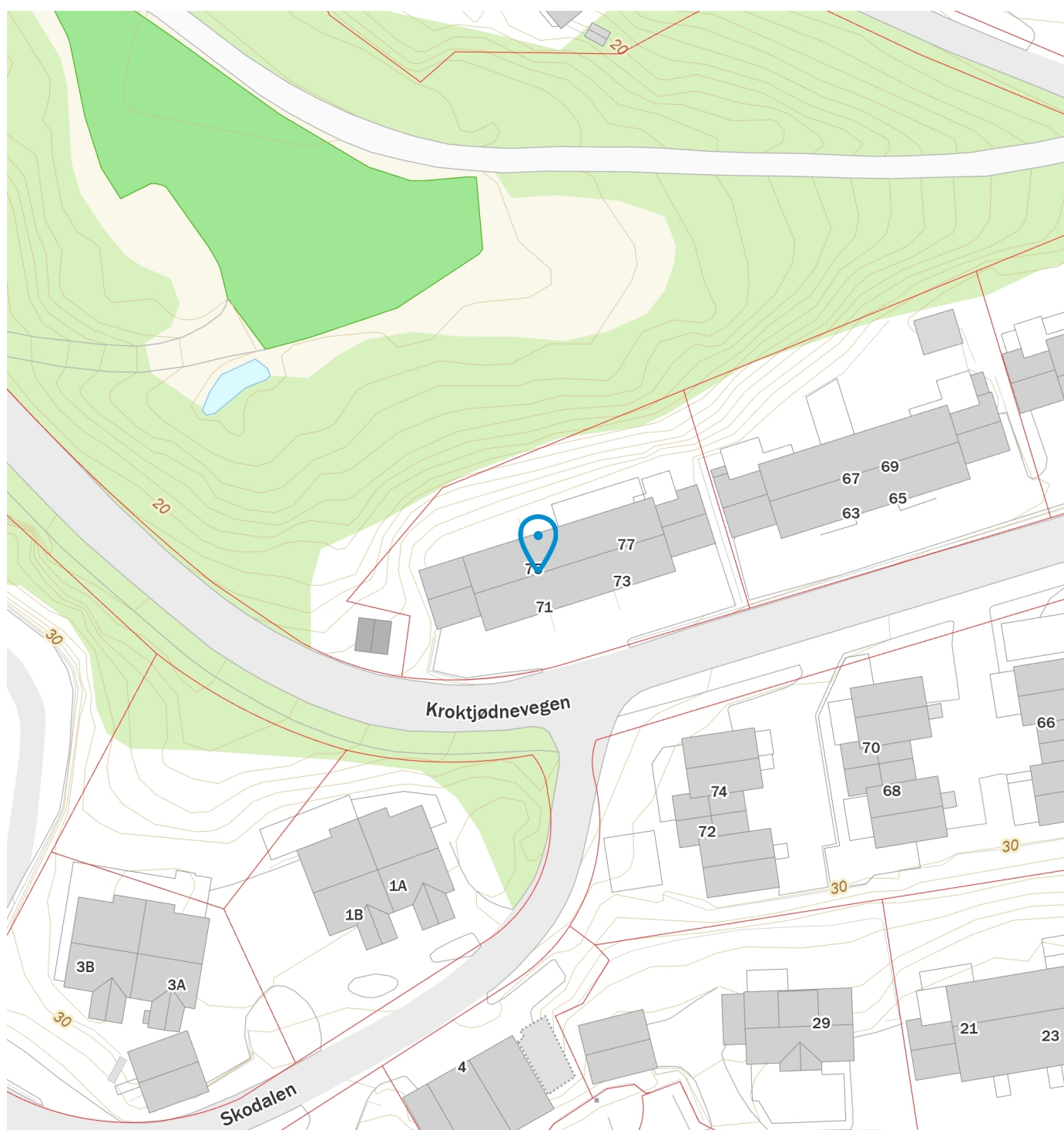
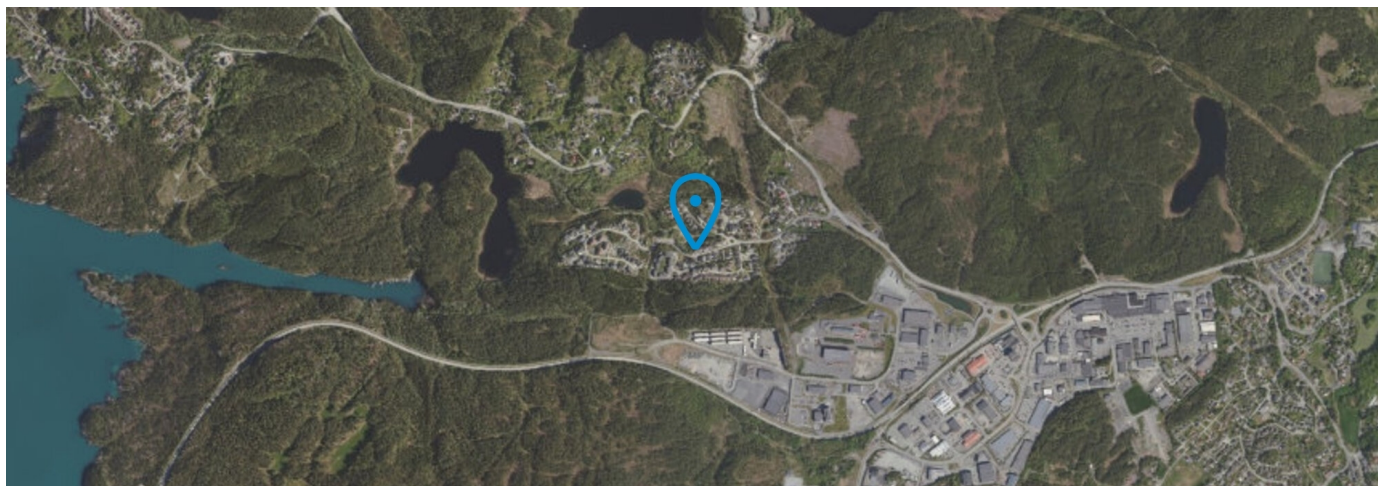


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Kroktjødnevegen 75 , 5412 STORD
 STORD kommune
 # gnr. 55, bnr. 95, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 10.04.2026

Oppdragsnr.: 18821-1771

Eiendomsverdi ref nr: VO2667

Autorisert foretak: Sunnhordland Taksering AS



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.

Vedlegg: Takstrapport

Sunnhordland Taksering AS

Sunnhordland Taksering AS ble startet i 2007 av Tore Vespestad som har over 30 års erfaring i takst/bygge-bransjen.

Vi betjener hele Sunnhordland og utfører et bredt spekter ulike takseringsoppdrag:

Verdi- og lånetakst, tilstandsrapport, verdivurdering tomter og byggelånskontroll.

Rapportansvarlig



Tore Vespestad

post@sunnhordlandtaksering.no

905 24 227

Kroktjødnevegen 75 , 5412 STORD
Gnr 55 - Bnr 95
4614 STORD

Sunnhordland Taksering AS
Hidleneset 10
5437 FINNÅS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og sutakplater som undertak.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkong i trematerialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av laminat.

Veggene har strie, tapet og brystningspanel.

Innvendige tak har himlingsplater.

Ukjent type etasjeskille mellom etasjene.

Boligen har elementpipe og vedovn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Bad er oppgradert i 2019 (rørøpplagg og sluk fra byggeår).

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med to servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk i tak og fuktstyrt vifte på vegg.

Vaskerom:

Vaskerom er fra byggeår.

Veggene har strie. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og bereder.

Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av ukjent merke.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg fra byggeår. Automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

På byggemeldte tegninger er det tegnet inn en innvendig bod, denne er innredet/tatt i bruk som vaskerom. Leiligheten har dermed ingen innvendige boder.

Mellombels bruksløyve datert 19.03.1990 er fremvist, ferdigattest er ikke fremvist.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

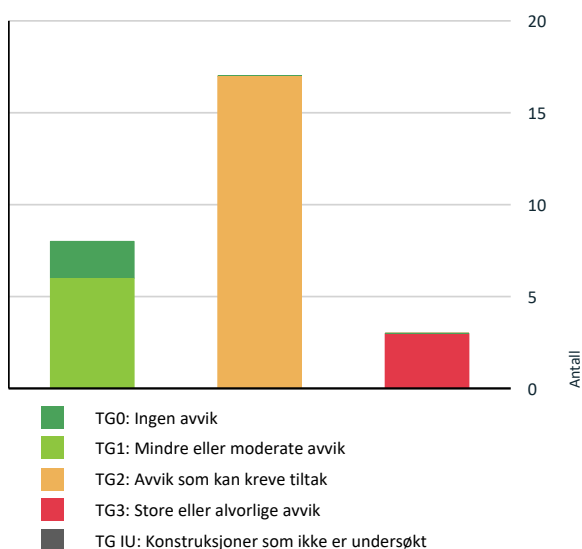
Garasje viser ikke på byggemeldte plantegninger, men garasje viser på fasadetegninger.

Kroktjødnevegen 75, 5412 STORD
Gnr 55 - Bnr 95
4614 STORD

Sunnhordland Taksering AS
Hidleneset 10
5437 FINNÅS

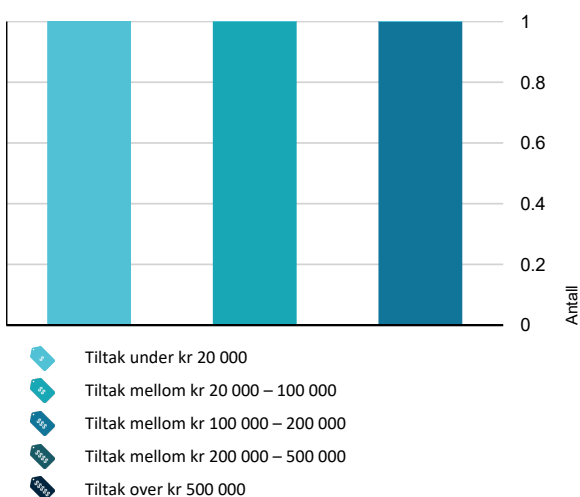
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler (med noen få tillegg) eller rom som ikke fremgår her.

Tilstandsvurdering gjelder leilighet. Ingen kontroll utført på garasje, her er det kun målt opp areal.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leiligheten/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

Kroktjødnevegen 75 , 5412 STORD
Gnr 55 - Bnr 95
4614 STORD

Sunnhordland Taksering AS
Hidleneset 10
5437 FINNÅS

Sammendrag av boligens tilstand

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

-  Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

-  Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

-  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

-  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

-  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
-  Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Kroktjødnevegen 75, 5412 STORD
Gnr 55 - Bnr 95
4614 STORD

Sunnhordland Taksering AS
Hidleneset 10
5437 FINNÅS

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1990

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard

Boligen fremstår med standard og utførelse fra byggeår. Hvis ikke annet er nevnt er bygningskomponentene fra byggeår.

Påkostninger/oppgraderinger utført:

2019: Modernisert bad.

2021: Montert varmepumpe.

2022: Montert vedovn.

2021-2025: Noe oppussing/oppgradering utført, se vedlegg for detaljer.

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, da mer enn halvparten av forventet brukstid på taktekking og undertak er passert. Konsekvensen av å ikke følge opp kan være at eventuelle skader eller svakheter ikke oppdages i tide, noe som kan føre til lekkasjer og følgeskader på bygningen.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning kun inspisert ved balkong og ved inngangsparti.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og sutaksplater som undertak. Omtrent halve kryp loftet har gulv, mens resten mangler gulv/gangvei. Vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på kryp loftet uten gangvei. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en besiktigelse av resterende del av kryp loftet kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av kryp loftet bør utføres etter at gangvei er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omtrent halve kryp loftet mangler gulv/gangvei, noe som begrenser adkomsten og inspeksjonsmulighetene på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres gangvei på kryp loftet slik at hele loftet kan inspiseres på en sikker måte.

Manglende gangvei medfører risiko for at skader eller feil på utilgjengelige deler av loftet ikke oppdages, noe som kan føre til skjulte fuktskader eller andre bygningsmessige problemer.

Kroktjødnevegen 75, 5412 STORD
Gnr 55 - Bnr 95
4614 STORD

Sunnhordland Taksering AS
Hidleneset 10
5437 FINNÅS

Tilstandsrapport



Hovedytterdøren har en skade på innsiden i nedre kant. Det er stedvis slitasje på overflatene til dørene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utbedres skade på innsiden av hovedytterdøren og overflatene bør vedlikeholdes for å forhindre ytterligere forringelse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert levetid, dårligere tetthet og økt risiko for fuktskader.

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

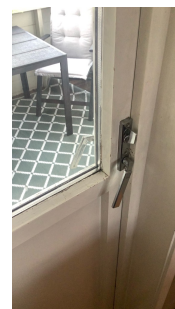
- Det er avvik:

Stedvis slitte overflater på vinduene er observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med slitte overflater bør vedlikeholdes og eventuelt males på nytt for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og fuktskader.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i trematerialer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt 23 mm skjevhet/nedheng i ytterhjørnet på balkongen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av skjevhet/nedheng i ytterhjørnet på balkongen for å hindre videre deformasjon og redusere risiko for konstruksjonsskader eller svekket sikkerhet.

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kroktjødnevegen 75, 5412 STORD
Gnr 55 - Bnr 95
4614 STORD

Sunnhordland Taksering AS
Hidleneset 10
5437 FINNÅS

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har strie, tapet og brystningspanel.
Innvendige tak har himlingsplater.
Normal slitasje/bruksmerker i forhold til alder.

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har strie.
Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det har vært en lekkasje rundt ventilasjonsrøret i himlingen på kjøkkenet. Platene er skiftet, men det er noe fargeforskjell.
Under kjøleskapet er laminatet slitt og har tegn til fuktskade.
På det ene soverommet er det åpning mellom laminat og gulvlist.
Feielist mangler stedvis.

Konsekvens/tiltak

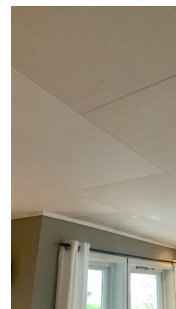
- Andre tiltak:

Overflater med slitasje, fuktskader og manglende feielist bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Fargeforskjell etter utskifting av himlingsplater kan utbedres ved maling eller bytte av plater for å oppnå jevn overflate.

Åpning mellom laminat og gulvlist bør tettes for å unngå oppsamling av smuss og fukt, som kan føre til ytterligere skader.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er økt risiko for ytterligere fuktskader, redusert levetid på overflater og svekket inntrykk av rommets standard.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Ukjent type etasjeskille mellom etasjene.
Målt høydeforskjell: Soverom 13 mm. Stue/kjøkken 16 mm - 15 mm innenfor 2 meter.
Høydeforskjell er målt på tilfeldig valgte rom, det kan dermed være større høydeforskjeller i andre rom.

Kroktjødnevegen 75, 5412 STORD
Gnr 55 - Bnr 95
4614 STORD

Sunnhordland Taksering AS
Hidleneset 10
5437 FINNÅS

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis noe knirk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter og knirk kan føre til problemer ved legging av nytt gulvbelegg, som oppsprekking i skjøter og økt knirk.

Utbedring bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering, da det sjelden er økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn. Vedovn montert i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På kryploftet er det observert noen fuktroser på pipen. Sotluken lot seg ikke inspisere da den er plassert i leiligheten under, eller eventuelt i krypkjelleren. Dette medfører at tilstanden til sotluken ikke kunne vurderes ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag over tak bør kontrolleres og eventuelt skiftes for å hindre videre fuktskader på pipen.

Det anbefales også å få inspisert sotluken for å avdekke eventuell skade eller mangler, da manglende kontroll kan medføre økt risiko for brann eller lekkasje.



VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom er fra byggeår.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har strie. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull ved rørgjennomføring i vegg.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at malingen som er benyttet på veggene er egnet for bruk i våtrom, noe som medfører usikkerhet rundt overflatens egnethet og holdbarhet i fuktutsatte områder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull ved rørgjennomføring i vegg bør tettes for å hindre fuktinntrengning og mulig skade på konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at malingen som er benyttet på veggene er egnet for våtrom. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt overflatens egnethet og holdbarhet, noe som kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og økt risiko for skader på veggkonstruksjonen.



2. ETASJE > VASKEROM

Kroktjødnevegen 75, 5412 STORD
Gnr 55 - Bnr 95
4614 STORD

Sunnhordland Taksering AS
Hidleneset 10
5437 FINNÅS

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0 mm.

Vurdering av avvik:

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

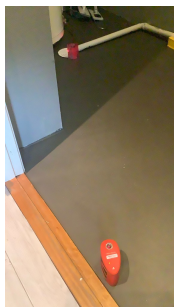
Det er lite eller ingen fall mot sluk, noe som kan medføre redusert avrenning av vann fra gulvet og økt risiko for vannskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk.

Manglende fall og høydeforskjell øker risikoen for at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



2. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Belegget har ikke oppbrett på vegger og terskel, noe som øker risikoen for fuktskader ved eventuell vannbelastning.

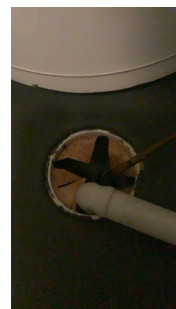
Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Det bør etableres tilfredsstillende oppbrett på vegger og terskel, samt vurdere utskifting av tettesjikt og sluk, for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen ved eventuell vannbelastning.

Manglende oppbrett og alder på membran og sluk medfører økt fare for vanninntrenging og skader på tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Viften er defekt og fungerer ikke som forutsatt. Dette medfører redusert ventilasjonsevne på våtrommet, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

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

Viften bør repareres eller byttes ut slik at ventilasjonen fungerer som forutsatt.

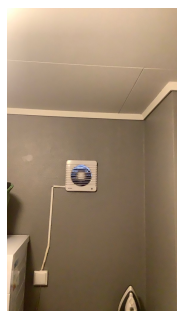
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader på våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Kroktjødnevegen 75, 5412 STORD
Gnr 55 - Bnr 95
4614 STORD

Sunnhordland Taksering AS
Hidleneset 10
5437 FINNÅS

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8. Hulltaking er foretatt fra gangvegg. Fuktmåling er kun utført i området ved/under hull, tilstand inni vegger på øvrige områder er dermed ikke undersøkt.



Protimeter MMS2 måler ned til 7,8% fukttinnhold i tre. Verdier under dette vil ikke vise på displayet.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er oppgradert i 2019 (røropplegg og sluk fra byggeår). Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Produktblader og kvitteringer på fliser. Følgende tekst er hentet fra tidligere tilstandsrapport: "Bad ble modernisert i 2019 hvor fagarbeider utførte legging av membran og fliser." Dette arbeidet er ikke dokumentert.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved bruk av fuktindikator er det påvist utslag i nederkant av våtromsplater, kun på vegg ved dusjarmatur.

Mulige årsaker til dette kan være fuktinntrengning ved rørgjennomføringer for dusjarmatur, eller at dusjen var i bruk for omtrent 24 timer siden. Fuktighet som kommer inn ved rørgjennomføringer vil ikke tørke ut like raskt på grunn av metallist og fugemasse i bunnen av platene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres videre undersøkelser for å avklare årsaken til fuktutslaget i nederkant av våtromsplater ved dusjarmatur.

Dersom fuktinntrengning skyldes utettheter ved rørgjennomføringer, bør nødvendige utbedringer utføres for å hindre ytterligere fuktskader og redusere risikoen for skade på omkringliggende konstruksjoner.



Dusjsone, vegg med dusjarmatur



Dusjsone, vegg uten dusjarmatur

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er fall til sluk, men fallet er noe mindre enn kravet i forskriften. Det er heller ingen membran opp på dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

For å tilfredsstille krav om fall til sluk må gulvet bygges om. Ved oppgradering av våtrom bør det etableres tilstrekkelig fall og høyde ved terskel for å unngå risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.

Manglende membranoppkant ved dørterskel og utilstrekkelig fall gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og forårsake skader på tilstøtende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ingen fremvist dokumentasjon vedrørende utførsel, type materialer, membran, hvem har utført arbeidet, signerte sjekklister mm.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse, materialvalg og membranløsning, samt hvem som har utført arbeidet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og øker risikoen for at membran og sluk ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med to servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er en liten dreneringsspalte som ikke er fuget under veggmontert toalett.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i tak og fuktstyrt vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Avtrekket i taket er koblet feil, slik at det blåser inn luft i stedet for å trekke ut. Veggviften vil deretter suge ut denne luften som blåses inn, noe som fører til at det dannes et område over veggviften uten luftsirkulasjon. I dette området er det observert muggvekst på himlingspalter.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på avtrekksenheten. Enheten er plassert på kryploft.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

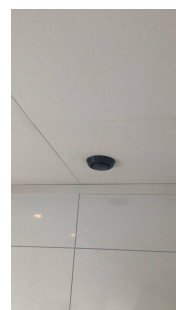
Avtrekksystemet bør utbedres slik at det fungerer etter hensikten, for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og hindre opphopning av fukt.

Service bør utføres på avtrekksenheten.

Himlingsplater med muggvekst må vaskes, eventuelt byttes ut.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for fuktskader og muggvekst, noe som kan gi dårligere innneklima og skade bygningskonstruksjonen.

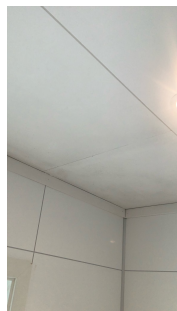
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kroktjødnevegen 75, 5412 STORD
Gnr 55 - Bnr 95
4614 STORD

Sunnhordland Taksering AS
Hidleneset 10
5437 FINNÅS

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangvegg bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8. Fuktmåling er kun utført i området ved/under hull, tilstand inni vegger på øvrige områder er dermed ikke undersøkt.



Protimeter MMS2 måler ned til 7,8% fuktinnhold i tre. Verdier under dette vil ikke vise på displayet.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av ukjent merke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har noen bruksmerker, og enkelte dører henger skjevt på hengslene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører bør justeres og eventuelle skjevheter utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

Bruksmerker vurderes som normalt for alderen, men kan på sikt medføre behov for utskifting av innredningen.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

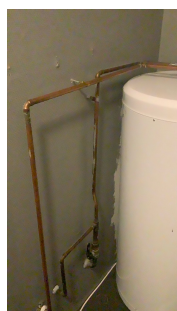
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjoner og innemiljø.



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt.

Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner og behov for kostbare utbedringer.

Nærmere undersøkelser må utføres vedrørende stakeluke på avløpsanlegget. Dersom det ikke finnes stakeluke, bør dette etableres for å sikre mulighet for rensing og vedlikehold.

Konsekvensen av manglende stakemulighet er økt risiko for tilstopping og vanskeliggjort vedlikehold, noe som kan føre til vannskader eller driftsproblemer på avløpssystemet.



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannsberederen bør vurderes skiftet grunnet høy alder, da risikoen for plutselige lekkasjer og påfølgende vannskader øker betydelig etter 20 år.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår. Automatsikringer.

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.
1990
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Kroktjødnevegen 75 , 5412 STORD
Gnr 55 - Bnr 95
4614 STORD

Sunnhordland Taksering AS
Hidleneset 10
5437 FINNÅS

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er montert nye utvendige stikkontakter i 2021, dette arbeid er det ikke fremvist samsvarserklæring for.

Det er montert el-bil lader og styring av bereder i 2025, dette arbeid er det fremvist samsvarserklæring for.

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Ja Med bakgrunn i at anlegget er fra byggeår, det ikke foreligger samsvarserklæring på alt arbeid som er utført, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, så anbefales det en gjennomgang av anlegget utført av el-fagmann.

Generell kommentar

Med bakgrunn i at anlegget er fra byggeår, det ikke foreligger samsvarserklæring på alt arbeid som er utført, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, så anbefales det en gjennomgang av anlegget utført av el-fagmann.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Håndslukkerutstyr har alder over 10 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøydene bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helse- og miljørisiko knyttet til radoneksponering.

Håndslukkerutstyr bør byttes ut med godkjent utstyr i henhold til gjeldende forskrift, da utstyr eldre enn 10 år kan ha redusert funksjon og dermed økt risiko for mangelfull brannslukking.

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

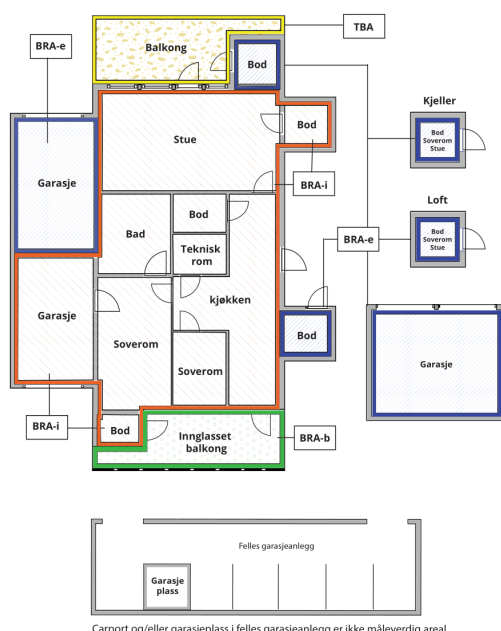
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 boder
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 avviki 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 byggtetnisk 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

Vedlegg: Takstrappport

Kroktjødnevegen 75 , 5412 STORD
Gnr 55 - Bnr 95
4614 STORD

Sunnhordland Taksering AS
Hidleneset 10
5437 FINNÅS

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	76			76	6
SUM	76				6
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Vindfang, vaskerom, gang, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2		

Kommentar

Oppmåling er kontrollert opp mot fremlagte tegninger, tegninger er vedlagt rapport.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På byggemeldte tegninger er det tegnet inn en innvendig bod, denne er innredet/tatt i bruk som vaskerom. Leiligheten har dermed ingen innvendige boder.

Mellombels bruksløyve datert 19.03.1990 er fremvist, ferdigattest er ikke fremvist.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert vedovn i 2022, faktura er fremvist.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Garasje viser ikke på byggemeldte plantegninger, men garasje viser på fasadetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Kroktjødnevegen 75 , 5412 STORD
Gnr 55 - Bnr 95
4614 STORD

Sunnhordland Taksering AS
Hidleneset 10
5437 FINNÅS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Tore Vespestad	Takstingeniør
	Johannes Malnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4614 STORD	55	95		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kroktjødnevegen 75

Hjemmelshaver

Valvatne Anders, Malnes Johannes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kroktjødnevegen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

HMS

Yttertak er ikke inspisert pga forhold vedrørende HMS. Yttervegger i 2. etasje er ikke inspisert pga forhold vedrørende HMS.

Vedlegg: Takstrapport

Kroktjødnevegen 75 , 5412 STORD
Gnr 55 - Bnr 95
4614 STORD

Sunnhordland Taksering AS
Hidleneset 10
5437 FINNÅS

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Garasje av enkel bygningsmessig standard

Vedlikehold

Store skjevheter i garasje, sig i grunn og setningsskader i mur og konstruksjon. Garasje må påregnes revet.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	24.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	31.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Muntlige opplysninger fra eier	09.04.2026	Opplysninger gitt av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	24.03.2026	Utskrift fra Norkart	Innhentet		Nei
Arbeid utført 2021-2025	09.04.2026		Gjennomgått	2	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kroktjødnevegen 75 , 5412 STORD
Gnr 55 - Bnr 95
4614 STORD

Sunnhordland Taksering AS
Hidleneset 10
5437 FINNÅS

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 de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på ett 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

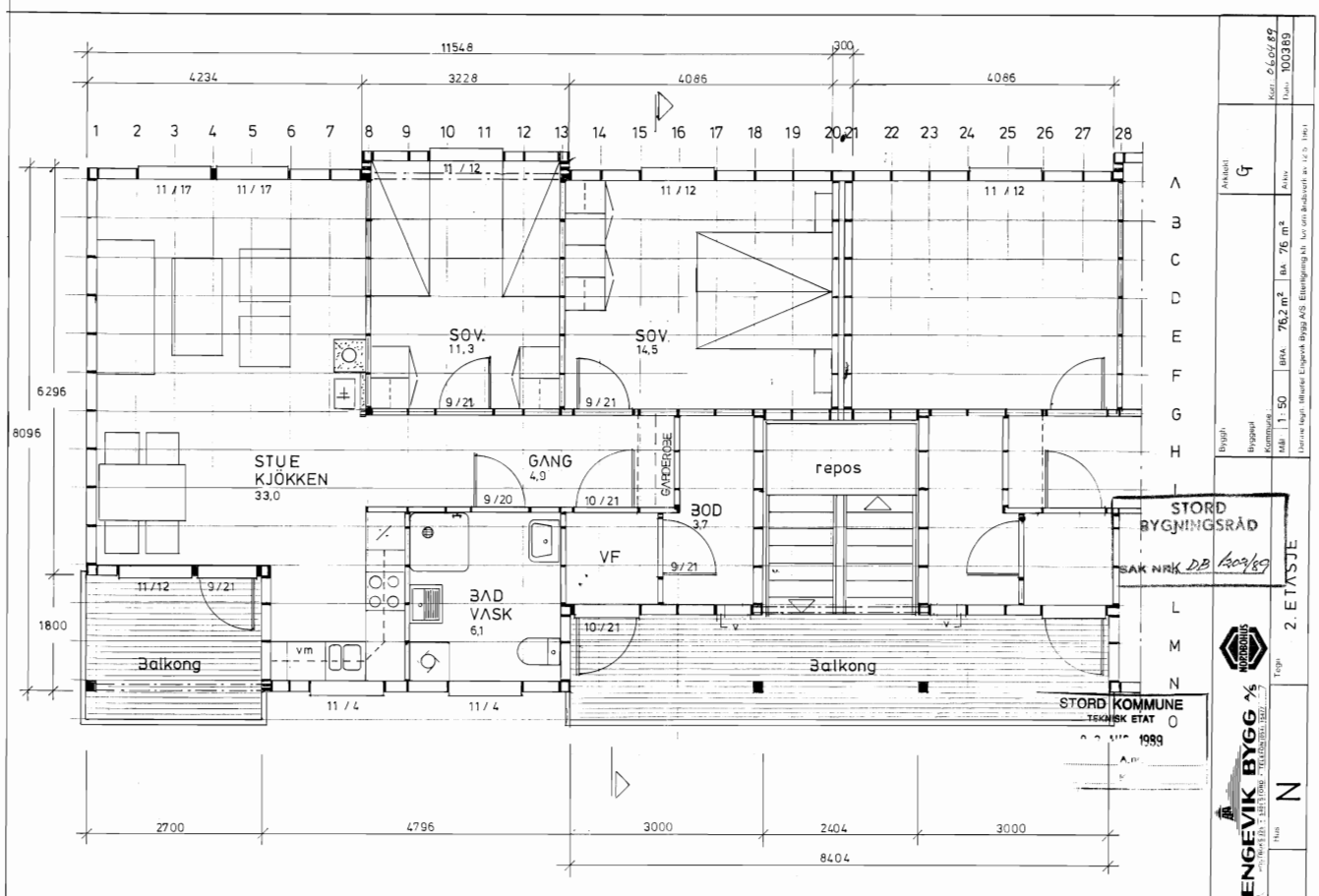
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

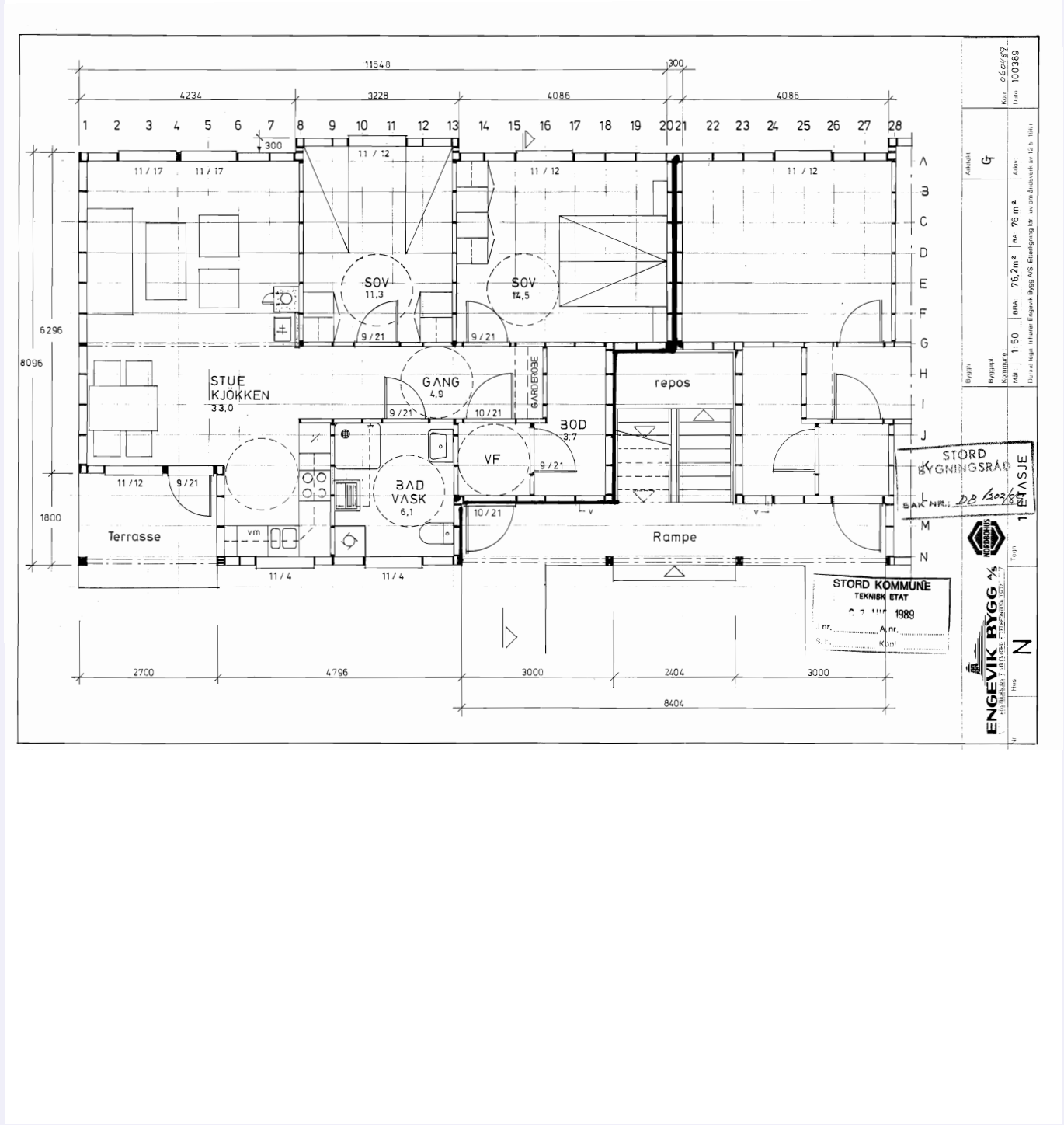
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

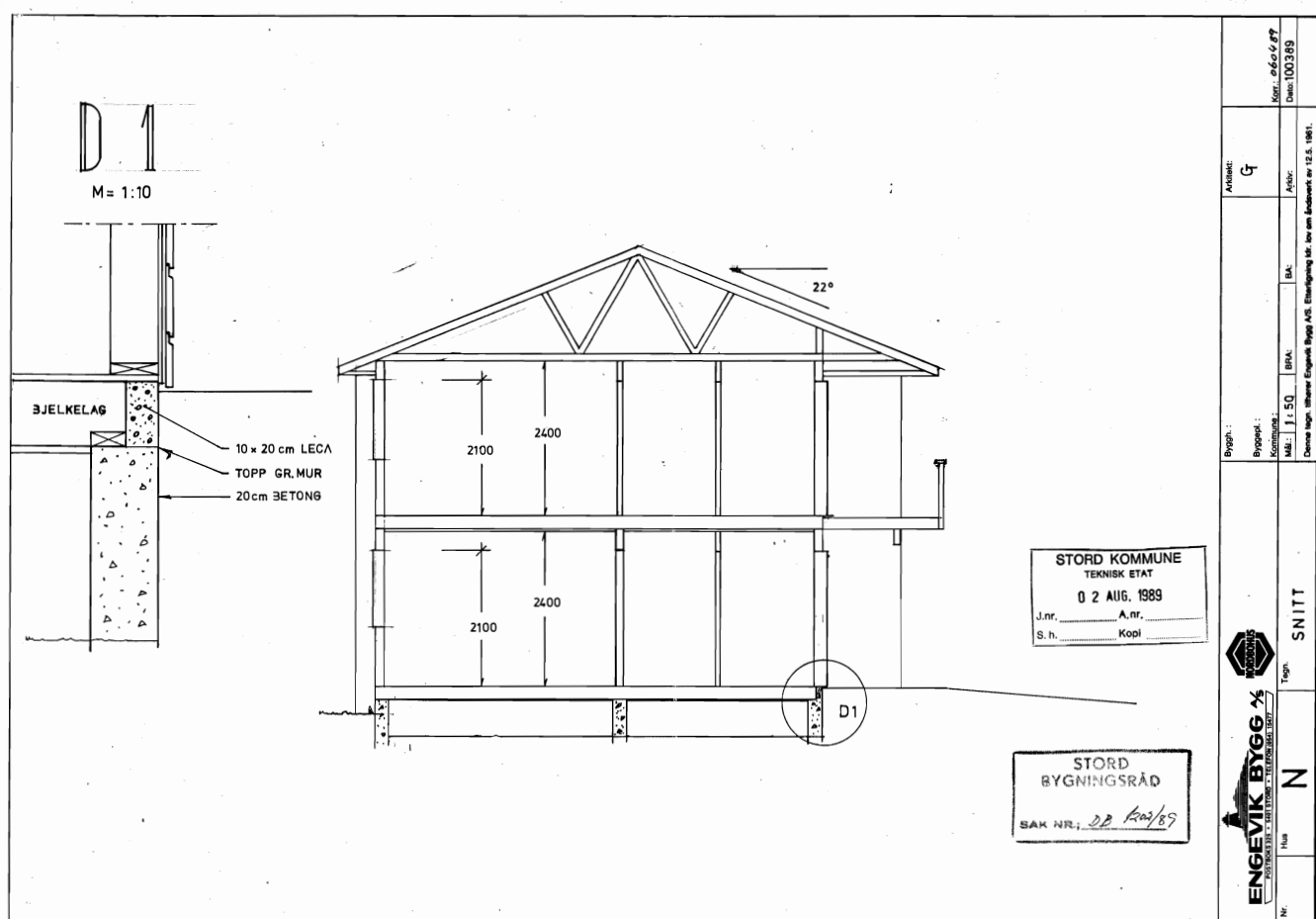
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

Vedlegg: Takstrapport





Vedlegg: Takstrappport



[illegible]

Kroktjødnevegen 75

Leide leiligheten først så kjøpte jeg den av Christian Fosse. Kjøpte

Leiligheten 08.09.2021

Nye stikkontakter, varmepumpe og Peisovn:

- Nye stikkontakter ute, ved inngangsparti og ved altanen ut fra stue (oktober 2021). Ble satt inn Sikring til varmepumpe i sikringsskapet.
- Varmepumpe ble installert Tirsdag 26. oktober 2021 (Mitsubishi Kaiteki 6600, LN35, vg2, Safisort).
- Peisovn kjøpt 21.02.2022 (Sense 103)
- Peisovn montert 08.03.2022

Maling:

- Begge soverommene ble malt 04.02.2022
- Vaskerom malt både vegger og gulv 08.08.2022
- Stue/kjøkken/gang malt august 2025
- Kjøkkeninnredning malt august 2025

Kjøkken:

- Ny kjøkkenvifte kjøpt oktober 2021.
- Nye knotter på skap og skuffer august 2025
- Ny kran på kjøkken montert 31.01.2025
- Ny vask montert 09.04.2025

Bad:

- Nye fuge i dusj lagt 31.01.2025
- Ny takdusjsett montert 31.01.2025

Vedlegg: Takstrapport

Pris og energilagringssystem

- Tibber puls HAN – port 22.10.2025
- Installert en pille på varmvannsbereder 02.10.2025
- EL BILADER INSTALERT (Zaptec) 02.10.2025

DIVERSE:

- Ny lås på inngangsparti Yale Doorman



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

Johannes Malnes

Boligen

Kroktjødnevegen 75

5412 Stord

4614-55/95/0/3

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Søreide rør as

Beskrivelse av arbeidet: Byttet av takdusj og armatur og fuger i dusjen.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

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

♦ Ja

Har vært en lekkasje inn ved taket gjennom vifta som er til stekeovnen. Dette gikk på den felles forsikringen til huset og bli ordnet av en vaktmester av han som bor i leiligheten (Kroktjødnevegen 71). Det er han som fikk forsikringspengene siden det er den leiligheten som er ansvarlig for forsikringen på huset.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Vaktmester

Beskrivelse av arbeidet: Skal bytte av takplater inne på kjøkkenet pga vann har gått igjen til kjøkkene i leiligheten. Dette blir fikset i nærmeste fremtid. Det blir også satt inn nytt rør og tettet sånn at det ikke renner inn vann. byttet av det som trengs på loftet av isolasjon.

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?

♦ 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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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?

♦ **Ja**

Har vært noe tendenser til svertesopp på bade, tror det har noe med at vifta på badet er dårlig eller ikke funker helt som den skal.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Vifte på bade funker av og til og av og til funker den ikke. Lurer på om den kommer på automatisk når den oppdager fukt, litt usikker ikke jeg som har satt den inn.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Varmepumpeshopen

Beskrivelse av arbeidet: Ble satt inn varmepumpe 02.11.2021, ble utført av varmepumpeshopen.

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?

♦ **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Murer B. Fylkesnes

Beskrivelse av arbeidet: Ble satt opp nytt ildsted.

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Lerivik elektro

Beskrivelse av arbeidet: Sikring til Elbilader og oppkobling til el bilader. Ble satt inn en pille i varmvannstank.

2.

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Lervik elektro

Beskrivelse av arbeidet: Faglært var en bedrift her på stord som ordnet stikkontakter utenfor både på fremside og ved verandenen ut der varmepumpen skulle stå. Det ble satt inn en ny sikring i sikringskapet.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Garsasjen er i dårlig stand. Den har en skeiv vegg og er nok tg3.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

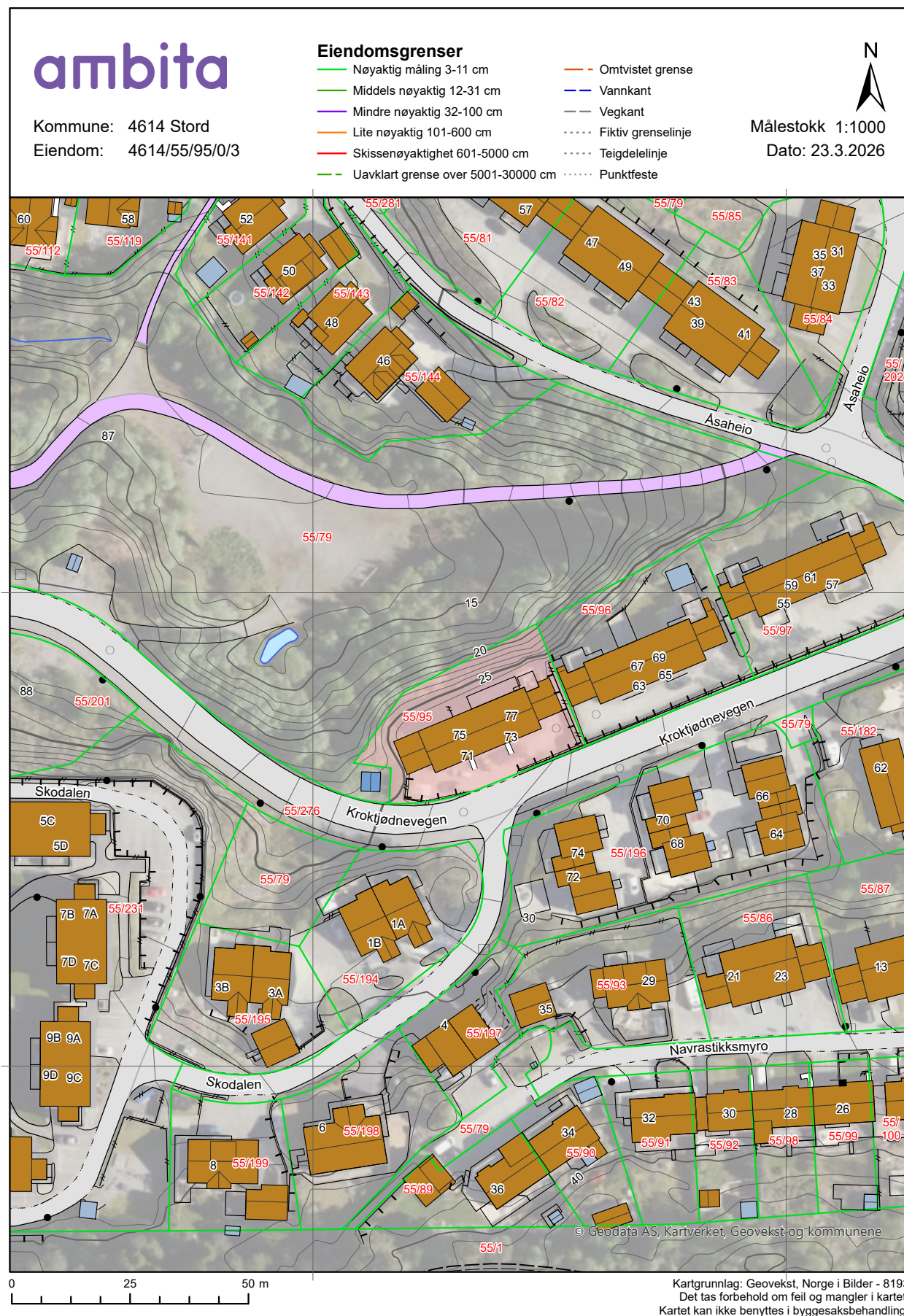
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 55, Bruksnr 95, Seksjonsnr 3	Kommune:	4614 Stord
Adresse:		Grunnkrets:	106 Valvatna
Veiadresse:	Krøktjødnevegen 75, gatenr 1213	Valgkrets:	1 Sagvåg
(fra bruksenhet)	5412 Stord	Kirkesogn:	7050102 Nysæter
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	5053 Leirvik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	18.04.1990	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/4
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 042,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 55, Bruksnummer 95, Seksjonsnummer 3 i 4614 STORD kommune

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4614/55/95	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4614/55/95/0/1	0,0
			Mottaker	4614/55/95/0/2	0,0
			Mottaker	4614/55/95/0/3	0,0
			Mottaker	4614/55/95/0/4	0,0
Seksjonering	Forretning:	18.04.1990	Avgiver	4614/55/95	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4614/55/95/0/3	0,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 55, Bruksnummer 95, Seksjonsnummer 3 i 4614 STORD kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kroktjødnevegen 75	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.09.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	304,0	Igangset.till.:	28.11.1989
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	304,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.04.1990
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	13371962			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		152,0		152,0				
H02	2		152,0		152,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



STORD KOMMUNE

TEKNISK ETAT

5400 STORD

TELEF. NR. (054) 11211

JNR.

ARKIV: 55/95

DATO: 19.03.90

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

for arbeid etter §93 i bygningslova av 18/6-1965

Jfr. §99, nr. 2 og 3

Byggeplass (adresse)		Gnr.	Bnr.
Kroktjødnevegen 71, 73, 75, 77		55	95
Arbeidets art	Byggets art	Søknadsdato	Vedtak i bygningsrådet
Nybygg	4-mannsbustad	02.08.89	Dato: 01.09.89 Sak: DB 1202/89
Byggherre	Adresse		Telefon
Engevik Bygg A/S	Postboks 325, 5401 STORD		
Anmeldar	Adresse		Telefon
Engevik Bygg A/S	Postboks 325, 5401 STORD		
Ansvarshavande	Adresse		Telefon
Håkon Nesbø	c/o Engevik Bygg A/S, Postboks 325, 5401 STORD		

Arbeidet er kontrollert i samsvar med §99 i bygningslova og vert med dette gitt mellombels bruksløyvet.

☒ for bygget, tatt i bruk den 16.03.90 Bygget påbegynt

☐ for fylgjande del av bygget, tatt i bruk den

Ferdigattest må krevast av ansvarshavande, men vert ikkje gjeve før fylgjande arbeid er utført:

- 1) Det bør lagast rekkverk/gjerde langs garasje i sør/vest samt mot ballplass.
- 2) Felles avkøyrsløp frå bustadsanleveg må arbeidast opp i samsvar med pkt. 2 i vilkår for godkjenning av byggemeldinga.
- 3) Brannseksjonering vertikalt må gå heilt ned og tilfi raftekaske.

Dette arbeid må vera fullført innan 3 mdd.

Sendt til:

☒ Byggherre

☒ Anmeldar

☒ Ansvarshavande

☐ Husbanken

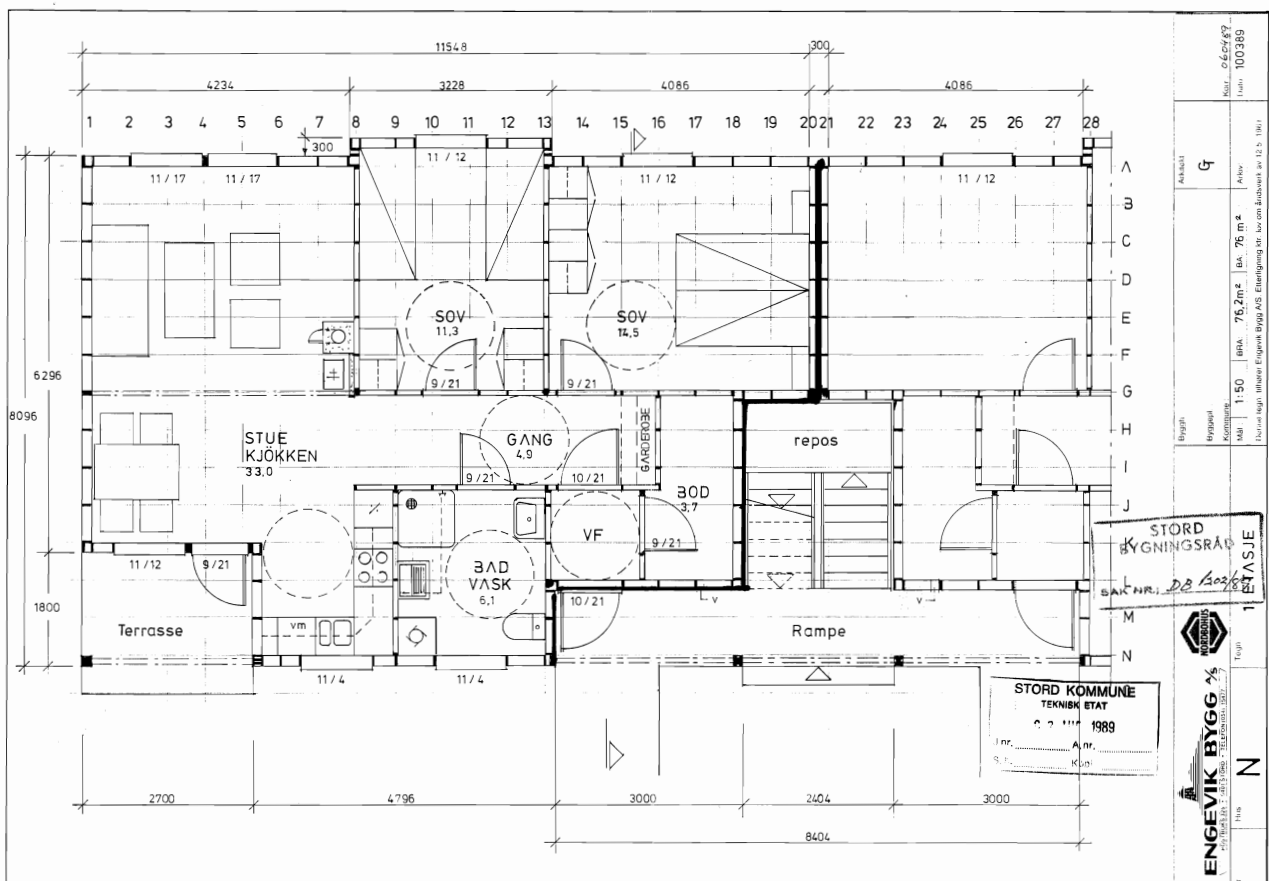
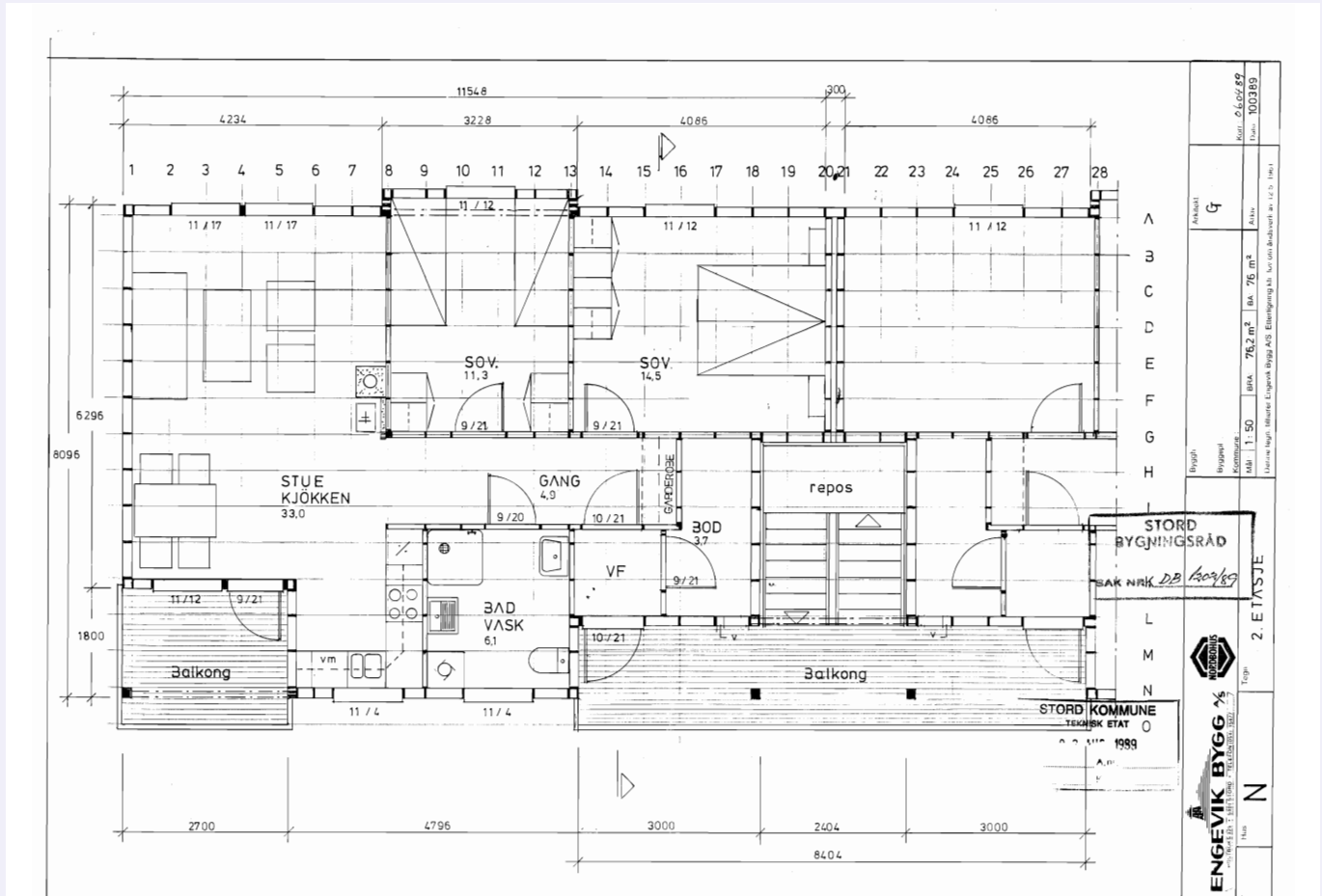
☒ Feiarmeister * ovn montert.

STORD KOMMUNE

Teknisk etat

[Signature]

Avd. ing.



D 1
M = 1:10

BETONG
TOPP GR. MUR
10 x 20 cm LECA

2100 2400
2100 2400

22°

D1

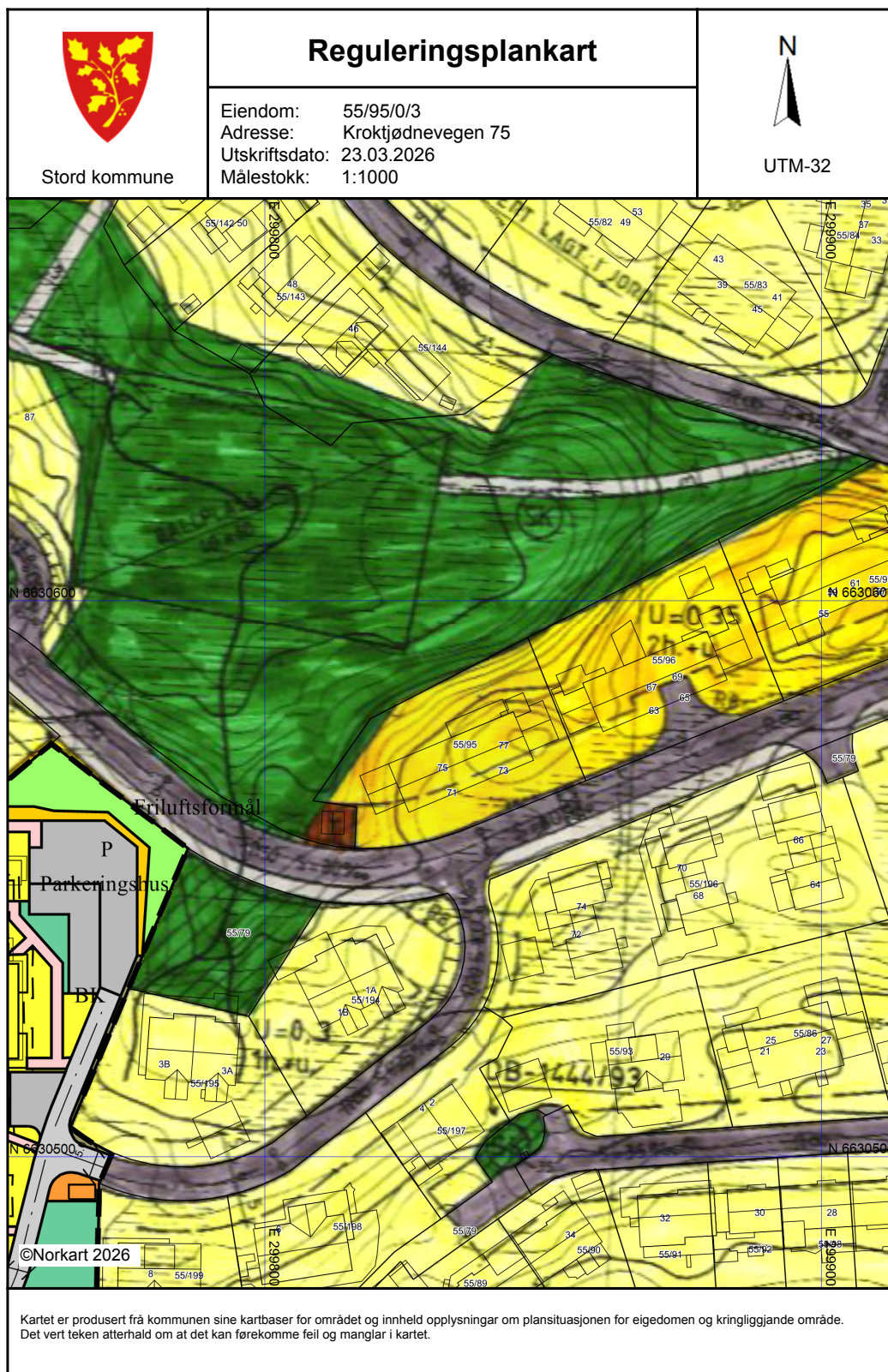
STORD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
02 AUG. 1989
J.nr. _____ A.nr. _____
S. h. _____ Kopl. _____

STORD
BYGNINGSRÅD
SAK NR.: *22 122/89*

Nr.	Navn	N	Tegn.	SNIITT	Byggh. 1: Byggh. 2: Byggh. 3: Byggh. 4: Byggh. 5: Byggh. 6: Byggh. 7: Byggh. 8: Byggh. 9: Byggh. 10: Byggh. 11: Byggh. 12: Byggh. 13: Byggh. 14: Byggh. 15: Byggh. 16: Byggh. 17: Byggh. 18: Byggh. 19: Byggh. 20: Byggh. 21: Byggh. 22: Byggh. 23: Byggh. 24: Byggh. 25: Byggh. 26: Byggh. 27: Byggh. 28: Byggh. 29: Byggh. 30: Byggh. 31: Byggh. 32: Byggh. 33: Byggh. 34: Byggh. 35: Byggh. 36: Byggh. 37: Byggh. 38: Byggh. 39: Byggh. 40: Byggh. 41: Byggh. 42: Byggh. 43: Byggh. 44: Byggh. 45: Byggh. 46: Byggh. 47: Byggh. 48: Byggh. 49: Byggh. 50: Byggh. 51: Byggh. 52: Byggh. 53: Byggh. 54: Byggh. 55: Byggh. 56: Byggh. 57: Byggh. 58: Byggh. 59: Byggh. 60: Byggh. 61: Byggh. 62: Byggh. 63: Byggh. 64: Byggh. 65: Byggh. 66: Byggh. 67: Byggh. 68: Byggh. 69: Byggh. 70: Byggh. 71: Byggh. 72: Byggh. 73: Byggh. 74: Byggh. 75: Byggh. 76: Byggh. 77: Byggh. 78: Byggh. 79: Byggh. 80: Byggh. 81: Byggh. 82: Byggh. 83: Byggh. 84: Byggh. 85: Byggh. 86: Byggh. 87: Byggh. 88: Byggh. 89: Byggh. 90: Byggh. 91: Byggh. 92: Byggh. 93: Byggh. 94: Byggh. 95: Byggh. 96: Byggh. 97: Byggh. 98: Byggh. 99: Byggh. 100:	Arkitekt g	Kont. 06/06/89 Dato 100389



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BL § 25. REGULERINGSFØREMÅL

1 BYGGEOMRÅDE

-  BUSTADER U = 0,3
-  BUSTADER U = 0,35
-  FORRETNINGAR KONTOR M.V.
-  INDUSTRI
-  OFFENTLEGE BYGNINGAR
-  ALMENNYTTIG FØREMÅL
-  HYTTES

2. LANDBRUKSOMRÅDE

-  JORDBRUK/SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDE

-  KØYREVEG
-  GANGVEG FORTAU
-  KØYRBAR GANGVEG

4. FRIOMRÅDE

-  PARK TURVEG LEIK

5. FAREOMRÅDE

-  HØGSPENTLINE

6. SPESIALOMRÅDE

-  KOMMUNAL TEKNISKE ANLEGG



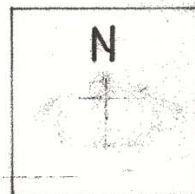
§ 26 ANDRE FØRESEGNER

-  FELLES AVKØYRING/PARKERINGSPLASS
-  " LEIKEOMRÅDE
- 

STREKSYMBOL M.V.

-  PLANGRENSE
-  GRENSE FOR REGULERINGSFØREMÅL
-  BYGGJEGRENSE
-  FRISIKTLINJE
-  SENTERLINE REGULERT VEG
-  STI
-  FARTSDUMP

-  VATN



MÅLESTOKK
1: 1000

REGULERINGSPLAN FOR

STORD KOMMUNE

BUSTADFELT VALVATNE

KARTBLAD:

DATO: 28.09.86

SIGN.: 

REVISJONAR

DATO

SIGN.

Kfr. vedtak i bygn.råd 14.10.86

20.10.86



Rev. etter FVS 12 994-92.

13.01.87



Rev utnyttningrad 3-3-94. Diverse mindre endringer 01.12.03

3-3-94



SAKSHANDSAMING ETTER BYGNINGSLOVA

DATO

VEDTAK I BYGNINGSRÅDET

14.10.86

13.01.87

UTLAGT TIL OFFENTLEG ETTERSYN

24.10.86 - 22.12.86

VEDTAK I KOMMUNESTYRET

12.03.87

REV ETTER FVS 12-094-92

01.04.92

PLANLEGGJAR ENGEVIK BYGG A.S.

TEIKN. NR.

INGENIØR MNIF
JOHANNES TUFTELAND
Tlf. (054) 11323 - 5401 STORD

1086 - 01



Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 23.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	95	Festenr.		Seksjonsnr.	3
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	---

BruksenhetId 191729830

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 13371962

Bruksenhetsnummer H0201

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Kroktjødnevegen 75, 5412 STORD

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	0	1	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Dovre vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
11.10.2016	Tilsyn	11.10.2016	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 191729830

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1990/1916/49
Attestingstidspunkt 2026-03-23 15:14

Side 1 av 3



Festekontrakt for tomt til bolig,
fritidshus, forretning og industri

FESTEKONTRAKT

Bortfester –

Navn og adresse Anders P. Valvatna Øvre Økland 5400 STORD	Fødselsnummer 1) 050140 [redacted]
--	---------------------------------------

fester herved bort til fester –

Navn og adresse Arne Henrik Hovden	Fødselsnummer 1) 221264 [redacted]
---	---------------------------------------

en tomt av sin eiendom –

Gnr 55	Bnr 79	Kommunenavn Stord
-----------	-----------	----------------------

Tomten har fått betegnelsen –

Gnr 55	Bnr 95	Event. fester 1/4-del	Areal 1042 m ²
-----------	-----------	--------------------------	------------------------------

i samsvar med 2) –

☒ kartforretning/målebrev, datert 30.10.89
☐ attest etter delingslovens § 2 - 6 fra oppmålingsmyndigheten, datert hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.

Tomten skal benyttes til –

Bustadforemål, tomten er bebyggt under 2da.

og overtas av festeren 2) –

☒ med ferdig opparbeidet atkomstvei som påvist.
☐ med rett for festeren til å opparbeide atkomstvei.
☐ med plikt for grunneieren til å opparbeide atkomstvei mot at festeren betaler sin andel, som bestemt i § 6 på neste side.

§ 2

FESTEAVGIFT

I festeavgift betaler festeren –

Kr 450,-	pr. år, forskuddsvis, [redacted] / halvårlig, første gang	Dato 01.12.89
beregnet etter 6	% p.a. av tomteverdien	Kr 20,- pr. m ²

Dersom dette bortfeste er underlagt prisforskrifter skal festeavgiften eventuelt reguleres til det som er lovlig.

Hver av partene kan kreve regulering etter 10 år og senere ikke oftere enn hvert 10. år, i samsvar med lov om tomtfeste og eventuelle prisforskrifter.

1) Fødselsnummer står bl.a. i skattekortet.

2) Sett kryss ☒ ved det alternativ som gjelder.

Rett avtrykk.

STAMPEL
[redacted]

Nr 43 Enerett: Sam & Stenersen A/S, Oslo 1-81



FESTETIDEN

§ 3

Festetiden er —

80 år

begnet fra —
to

01.12.89

1)

☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomstens verdi på innløsningsdagen med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.

☒ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festetid skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.

§ 4

PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ~~tre~~ 2) års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet ~~etter~~ 2) —

Bortfesteren har rett til uten søksmål å inndrive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfesteren skal i felle varsle panthaverne etter grunnboken.

§ 5

OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

Festeren har rett til å overta og pantsette festeretten. Pantsettelse av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.

§ 6

RETTIGHETER OG VILKÅR

Til festekontrakten knyttes følgende rettigheter og vilkår:

(f.eks. bebyggelse, parkering, adgang til å trekke ledninger over tomten, gjerde, trær, virksomhet med støy/lukt, omkostninger til opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann- og kloakk, etc.)

I bygslingsavgift er inkludert fellesareal
i % av tomteareal med 44 %.

Festaren fråfellt festeretten til seksjon
nr. 1, nr. 2 og nr. 4.

Reitt avtrykk.

STAMPEN
OFFIS

1) Sett kryss ☒ ved det alternativ som gjelder
2) Stryk det som ikke passer



Attestert kopi av dok.nr. 1990/1916/49
Attesteringstidspunkt 2026-03-23 15:14

Side 3 av 3

§ 7

VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTHAVERE (herunder Den Norske Stats Husbank)

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

- a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
- b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
- c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

§ 8

OMKOSTNINGER

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av —

festaren

(herunder gebyr for ~~kortferdsling/oppmåling~~, pristakst, dokumentavgift og tinglysningsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).

§ 9

TVISTER etc.

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Denne festekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Festekontrakten skal tinglyses.

Sted og dato
Stord, 01.12.89
Bortfester
<i>Anders P. Volden</i>

Sted og dato
1/2 - 90
Fester
<i>Ame Hennik Hovden</i>

Rett avtrykk.

Rett kopi bekreftes:



Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 23.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	95	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Kroktjødnevegen 75, 5412 STORD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Stord

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 55/95/0/3

Adresse: Krokfjødnevegen 75, 5412 STORD

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 23/03/2026



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg		Bilferje
					Annet



Adresse

Kroktjødnevegen 75, 5412 STORD

Dato for energimerking

10.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-279851

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

13371962

Gårdsnummer

55

Bruksnummer

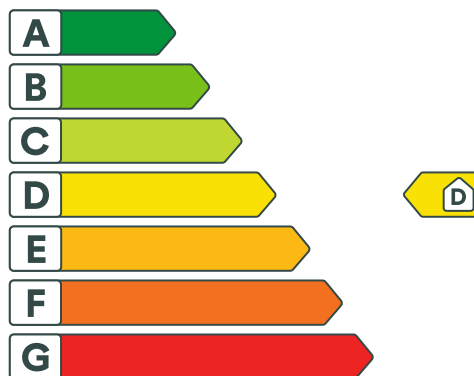
95

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1990

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

73,0 m²

Oppvarmet bruksareal

73,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

168,60 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

152,79 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 786 kWh

Vedlegg: Energiattest



Kroktjødnevegen 75, 5412 STORD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Ja
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Kroktjødnevegen 75, 5412 STORD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelisten for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 12: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

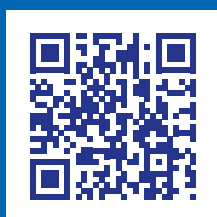
SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

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	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 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 4 100/5 200/5 400 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.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. med hengellås, 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.

Oppdragsnr: 2708260052 / Marita Pedersen, tlf. 47631695

Kroktjødnevegen 75, 5412 Stord

Gnr. 55, bnr. 95, snr. 3 i Stord kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

