



Legebrotet 22, 5412 STORD



Prisantydning
2 100 000,-

STORD

Hornelandsvågen - Attraktivt og
tiltalende rekkehus med 3 soverom.
Barnevennlig og rolig beliggenhet

BRA-i/BRA Total: 83/88 m² / Tomt: 11154m²
Antall soverom: 3 / Byggeår: 2008



Åpen stue - kjøkkenløsning



Sørvendt terrasse

Nøkkelinfo

Adresse: Legebrotet 22, 5412 STORD
Nåværende eier: Apollo Eiendom AS
Matrikkelnummer: Gnr. 46, bnr. 239, snr. 5 i Stord kommune.
Oppdragsnummer: 01250317
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Fred Lippens
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 2008
Bra total: 88m²
BRA-i: 83 m²
Antall soverom: 3
Etasje: 1
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 11154m²
Eierform: Eierseksjon

Parkering: Fast parkeringsplass nr 22 på felles tomt. For øvrig gjesteparkering. Det jobbes også med å få på plass elbil lading.





God plass for sofagruppe og spisestue



Kjekk sørvendt terrasse

Økonomi

Prisantydning

Kr 2 100 000

Fellesgjeld

Kr 321 708

Totalpris

Kr 2 421 708

Omkostninger

Kr 65 740

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 11.900,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning da dokumentavgift beregnes med 2,5% av endelig kjøpesum.

Totalt inkl. omk.

Kr 2 487 448

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 894

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnaden dekker renter og avdrag på felleslån, utvendig forsikring, gatelys, brøyting, vedlikehold av bygg og fellesarealer, regnskapsfører og styrehonorar. Sameiet opplyser at dagens felleskostnad skal revurderes i løpet av 2025 på grunn av pågående rehabilitering, samt at negativt resultat

forrige år ble satt til udekket tap og resultert i tappet egenkapital.

Kommunale avgifter

Kr 18 955 per 2024

Avgifter varierer etter forbruk.





Beskrivelse av bolig

Hornelandsvågen - Attraktivt og tiltalende rekkehus med 3 soverom. Barnevennlig og rolig beliggenhet

Innhold

Praktisk og innholdsrikt rekkehus. Man har adkomst via privat skjermet sørvendt uteareal som enkelt kan opparbeides til forhage. Her er det en sportsbod på ca 5 kvm. Utekran. Boligen består av vindfang med garderobeplass. 2 soverom med skapplass. Hovedsoverom har også dør til bakhagen. Teknisk rom med bl.a. ventilasjonsanlegg og sentralstøvsuger. Romslig bad med belegg og varmekabler på gulv og våtromsplater på vegger. Dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Trapp opp til 2. etasje som består av åpen stue - kjøkkenløsning. God skap og benkeplass. Plass til sofagruppe og spisestue i stuedelen. Utgang til sørvendt terrasse. Soverom med luke til loft. Boligen er akkurat pusset opp med nymalte vegger, nymalt trapp og nyslipt parkett. Her kan du flytte rett inn.

Bygningsinformasjon

Boligen er trolig oppført med grunnmur i støpt såle. Bindingsverk veggkonstruksjon i tre. Tak dekket med betongpanner. Se for øvrig vedlagte tilstandsrapport. Takstmann har i sin rapport ikke gitt TG3 (Store eller alvorlige avvik) på noen elementer, dog TG2 på følgende:

- 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling. TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
- 1.1.2 Bad Overflate gulv. TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
- 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk. TG2 pga halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet. Tiltak ikke påkrevd.
- 1.2.2 Bod/teknisk rom Overflate gulv. TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
- 1.2.3 Bod/teknisk rom Membran, tettesjiktet og sluk. TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
- 2.1 Kjøkken 2 etasje Kjøkken 2 etasje. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
- 4.1 Vinduer og ytterdører. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
- 6.2 Varmtvannsbereder. TG2 vurdert utifra alder på varmtvannsbereder. Tiltak ikke påkrevd, men må påregnes på sikt.

Areal

BRA - i: 83 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 88 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 43 m²
BRA-e: 5 m² Sportsbod

2. etasje
BRA-i: 40 m²

Antall bad

1

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger ikke handelen.

Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut, med iht. eierseksjonsloven er korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i 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. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger er et as og kan derfor ikke tegne boligselgerforsikring.

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Legebrotet

Organisasjonsnummer
993474800

Eierbrøk
83/2451

Om sameiet

Det er et pågående prosjekt med utbedring av terrasser og balkonger på grunn av lekkasje. Prosjektet er i sluttfasen. Eventuell økning av felleskostnader er avhengig av endelig kostnad etter utbedringene. Det vil bli startet utbygging av el-bil lader. Hver enkelt må betale for lader og forbruk.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har et lån i DNB på opprinnelig kr. 9,5 millioner. Rente 7,45%. Lånet innfris med termin 01.06.2045.

Dyrehold

Dyrehold er tillat, men må meldes/søkes styret.



Området

Tomt/beskaffenhhet

Felles tomt som er opparbeidet med asfaltert parkeringsplass, lekeplass, felles grillhytte og sosiale uteområder.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11154 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Velkommen til barnevennlige Legebrotet. Attraktiv og populær beliggenhet ved Hornelandsvågen. Området byr på grøntarealer, lekeplasser, turområder og kort avstand til strand med fine bademuligheter og småbåthavn. Legebrotet ligger i gang og sykkelavstand til arbeidsplassene på Heiane med flere butikker og rikt servicetilbud.

Adkomst

Åpne kartløsningen på [finn.no](https://www.finn.no) for nøyaktig beskrivelse.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det er ikke gjort avtale om Norgespris på strøm.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Eierskifterapport

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven 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. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Det er lovbestemt panterett til sameiet for forfalt fellesutgifter. Det gjøres oppmerksom på at det kun er anledning til å erverve to seksjoner i sameiet iht. Lov om eierseksjoner § 23.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke anledning å tegne boligselgerforsikring, da selger er et foretak (juridisk person). Ved en evt. oppløsning/konkurs av selskapet vil det være begrenset anledning for å fremme et mangelskrav.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker inntil 10 timer advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet mot en egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk.

Fremgangsmåte ved budgivning

Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud på hvilken som helst av Eiendomsmegler A sine eiendommer. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter,

må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er vedlagt salgsoppgaven.

Vedlegg

Vedlagt følger Takstrapport og selgers Egenerklæring. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befaringsavtale av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Fastprisprovisjon kr. 23 000,-
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhentning og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Fred Lippens
Eiendomsmegler
fred@em-a.no
Tlf: 905 59 049

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 23.10.2025





Kjøkkenen med plass til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap



På badet er det også opplegg for vaskemaskin



Lyse og nøytrale farger



Hovedsoverom med utgang til bakhage



Godt med vinduer og skaplass



Soverom 2



Soverom 3



Entre



Praktisk sportsbod med plass til sykler, bildekk, ski etc



Lite atrium ved inngangsdøren. Her kan det bli en koselig liten oase



Parkering i umiddelbar nærhet

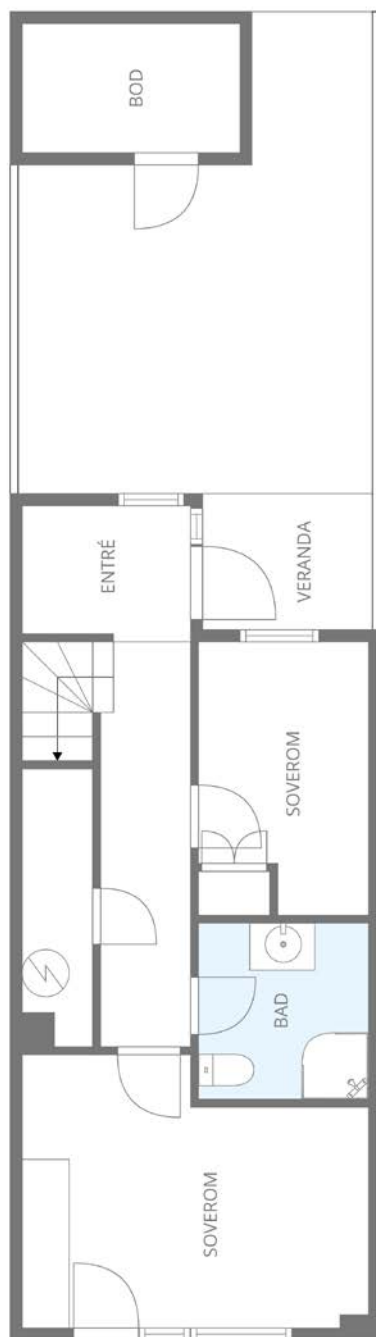


Her bor man landlig, men allikevel sentralt



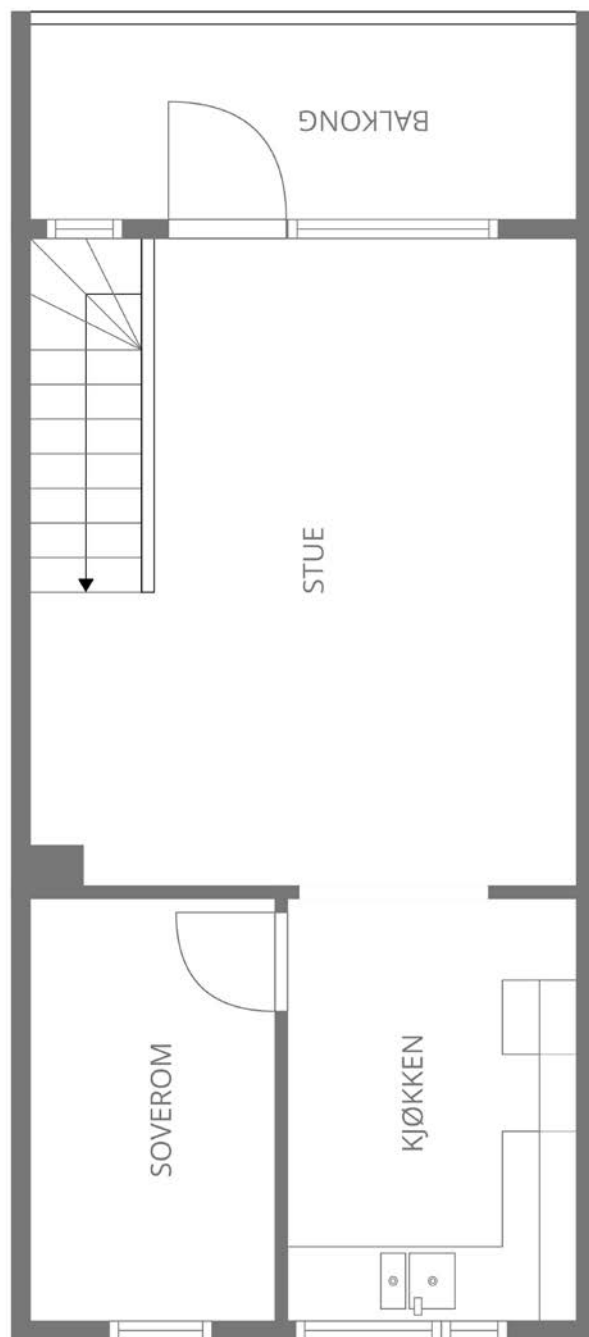
Kort vei til sjøen og flotte turområder





Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Møbler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbart og kan inneholde feil.



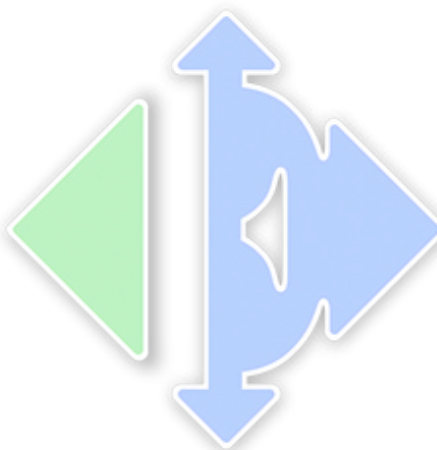


Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Møbler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Planløsningen er ikke målbar og kan inneholde feil.



TILSTANDSRAPPORT

Legebrotet 22
5412 STORD



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 22/10/2025

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

takstmannhi@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:46, Bnr: 239

Hjemmelshaver: Apollo Eiendom AS

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer: 5

Byggeår: 2007

Tomt: m²

Kommune: STORD

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:

Befaringsdato:

Fuktmåler benyttet: Protimeter

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Opparbeidet felles tomt med noe beplantning og parkering på asfaltert fellesområde.

OM BYGGEMETODEN:

Flermannsbolig satt opp på støpt såle.

Bindingsverk og ytterkledning i tre.

Saltakskonstruksjon med betongtakstein på tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som i bra stand ihht alder. Noe bruksslitasje registreres, men ingen avvik som har umiddelbar behov for utbedring.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

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

Bolig har parkett og belegg på gulv, malt strietapet på vegger og malte plater i tak.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av leilighet

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etg	43	5			43	
2 etg	40			7	40	
SUM BYGNING	83	5		7	83	
SUM BRA	88					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

- 1 etg:
Gang, 2 soverom,bad og bod.
- 2 etg
Stue/kjøkken og soverom

BRA-e:

- Utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

- Bad har våtromsbelegg på gulv og våtromsplater på vegg.
- Bod/teknisk rom har våtromsbelegg på gulv.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført.

Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet.

Normal slit og elde beskrives ikke.

Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget.

Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen.

Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad.

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.

Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak.

Dersom isolasjonstykker er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.

Fuksikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon.

Innebygget/skjult fuksikring vil uansett være uoversiktlig.

Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

22/10/2025

Harald Ingebrigtsen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har malte plater i tak og våtromspanel på vegg.

Rommet inneholder tett dusjkabinett, seksjon med vask og toalett på sokkel.

Ventilert via ventil i tak og spalte i dør.

Merknader: Rommets vegger og tak fremstår i bra stand med normale bruksmerker.

Normal tid for utskiftning av våtromspanel er 10-20 år.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har våtromsbelegg på gulv. Belegg er brettet opp langs vegg og klemt i sluk

Merknader: Våtromsbelegg fremstår som helt og tett og i bra stand med normale bruksmerker.

Fall på gulv kontrollert med laser. Tilnærmet flatt gulv og ikke ihht dagens krav om 1:100

Ved endret bruk, så må tilstrekkelig fall etableres.

Normal tid før utskiftning av våtromsbelegg er 10-30 år

Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

Våtromsbelegg fungerer som membran i rommet og er beskrevet i forrige punkt

Merknader: Det er tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling. Ingen avvik.

Normal tid før utskiftning av våtromsbelegg er 10-30 år

Tilstandsvurdert utifra alder på bygningsdel.

1.2 Bod/teknisk rom**TG 1** 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Bod/teknisk rom har malte vegger og tak.

Rommet inneholder varmtvannstank, fordelerskap vannrør og ventilasjonsagregat.

Ventilert via spalte i dør og avsug til ventilasjon.

Merknader: Rommets vegger og tak fremstår i bra stand med normale bruksmerker.

Det er kun gulv i rom som defineres som våtsone

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bod/teknisk rom har våtromsbelegg på gulv. Belegg er brettet opp langs vegg og klemt i sluk

Merknader: Våtromsbelegg fremstår som helt og tett og i bra stand med normale bruksmerker.

Normal tid før utskiftning av våtromsbelegg er 10-30 år.

Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Våtromsbelegg fungerer som membran i rommet og er beskrevet i forrige punkt

Merknader: Normal tid før utskiftning av våtromsbelegg er 10-30 år

Tilstandsvurdert utifra alder på bygningsdel.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken 2 etasje

Vanninstallasjonen er fra

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner. Se under.

Kjøkkeninnredning med finerte fronter og sort benkeplate i laminat.

Dobbelkummet servant med blandebatteri.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Kjøkkeninnredning fremstår som hel og i bra stand med bruksmerker.

På gulv der komfyr og kjøleskap har vært plassert er parkettgulvet ødelagt, antatt pga tidligere lekkasje. Tørt på befaringsstidspunkt.

Innfestninger er ikke vurdert og justeringer og noe utskiftninger må påregnes.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand. Enkelte sår/hakk/rift samt noe bruksslitasje i overflater forekommer.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører med 2-lags isolerglass, fra byggeår.

Det er foretatt en visuell kontroll. Tilfeldig valgte vinduer og dører ble funksjonstestet.

Merknader: Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Det registreres noe begynnende råteskader i nedre del av vinduskarm ved inngang.

Øvrige vinduer fremsto som i bra stand med bruksmerker i innvendig omramming.

Ytterdør noe slitt i nedre kant og dør i bod har luftlommer i utvendig sjikt.

Terrassedør på soverom noe stri og har behov for noe oppsmøring.

Normal tid før utskiftning av dører og vinduer i tre er 20-50 år.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Veranda/balkong oppført av normalt solide materialer. Sarnafil med plastlemmer på gulv

Merknader: Det ble ikke observert tegn til råde eller svikt i konstruksjonen. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes. Avrenning for vann regnes som tilstrekkelig.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vann og avløpsrør i plast. Fordelerskap til vannrør lokalisert i bod/teknisk rom.

Merknader: Det som er synlig av rør fremstår i normal god stand. Det meste av anlegg er for øvrig skjult og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter. Skulle det oppstå lekkasje vil vann normalt renne til sluk på bod/teknisk rom. Utvalgte vann og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet. Ingen avvik og ingen tegn til pågående lekkasjer. Normal tid før utskiftning av vann og avløpsrør i plast er 25-75 år

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannstank ca 100 liter med ekspansjonskar lokalisert i bod.

Merknader: Varmtvannstank fremstår som hel og bra og fungerte som tiltenkt.
Normal tid for utskiftning av varmtvannsberedere er 10-20 år
Alder på bereder lagt til grunn for vurdering.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2007
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Bolig har balansert ventilasjon.
Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Inneklima fremsto som bra og bolig som tilstrekkelig ventilert på befaringstidspunkt.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i 2007
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Bolig har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringstavle.

Merknader: Det elektriske anlegget er visuelt befart. Utvalgte brytere og stikk kontakter er funksjonstestet.
Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringstidspunkt.
Det er utført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet(el-tilsyn) eller autorisert elektrovirksomhet.
Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov å foreta en slik kontroll. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 pga halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet. Tiltak ikke påkrevd.

1.2.2 Bod/teknisk rom Overflate gulv

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

1.2.3 Bod/teknisk rom Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

2.1 Kjøkken 2 etasje Kjøkken 2 etasje

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurdert utifra alder på varmtvannsbereder. Tiltak ikke påkrevd, men må påregnes på sikt

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250317	
Selger 1 navn	
Tor Kristensen	
Gateadresse	
Legebrotet 22	
Poststed	Postnr
STORD	5412
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 01250317

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Kristensen	a2d0f368cf72299fe32110 dcadb953f775d3babb	22.10.2025 11:54:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250317

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

HUSORDENSREGLER OG VEDTEKTER FOR SAMEIET LEGEBROTET

Utgave 01/22

Vedtatt 08.04.2025

Sameiets navn er Sameiet legebrotet, og har gårdsnummer 46 og bruksnummer 239 i Stord kommune. Sameiet består av 33 boligseksjoner. Sameiets styre skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer.

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Gardsplass og oppgang må ikke unødig opptas med gjenstandar. Rømningsvegar må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Det er forbudt å forurense fellesområdet, dette innebærer at det ikke er lovt å kasta sigarettneipar og snusposer på fellesområdet. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på/i/rundt fellesområdet.

Utleige: Dersom seksjonseier ønsker å leie ut sin boenhet, skal dette gå gjennom styret for godkjenning.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte

aktiviteter. Dersom det ved spesielle anledninger skal foregå selskapeligheter utover kl.23 skal dette varsles om i god tid i forkant (14 dager).

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 22.00 til 08.00.

Oppussingsarbeider bes begrenses til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å holde luftkanaler åpne for å unngå fukt og kondensskafer.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

3. Bruk av gravemaskin

Dersom beboere låner gravemaskin til privat bruk står en selv ansvarlig dersom det skulle oppstå skader og en er erstatningspliktig. Det er kun kyndige som kan kjøre gravemaskinen og vedkommende må selv stå for drivstoff. All bruk av gravemaskin skal gå gjennom styret.

4. Bruk av balkonger

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne. Det er ikke tillatt med unødvendig spyling og bruk av basseng på balkonger/tarasser oppe.

Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av søppel og andre unødvendige hindringer da det skal være fri tilgang til boder. Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

5. Brannvern

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Ved eks. grilling skal det tas hensyn til sikkerhet og sjenanse for andre beboere.

Fyrverkeri skal kun foregå i kontrollerte former på tilvist fellesområdet frå styret.

6. Grillhytte

Bruk av grillhytta er tillatt frå kl.08.00 til 23.00. Etter kl. 23 skal det være stille i grillhytta. All bruk skal meldes inn på FB gruppa eller direkte til styret. Bruker av grillhytta er ansvarlig for alt av reinhold. Sørg for at grillen er slukket og at alt søppel er fjernet før en forlater hytta. Eventuelle skader på grillhytta eller utstyr skal rapporteres til styret umiddelbart. Dersom skader oppstår er beboer ansvarlig for kostnader ved reparasjon.

Bruk av grillhytta er kun til bruk for grilling og sosiale aktiviteter for beboere og deres gjester. Bruk kun godkjent grillutstyr. Hytta er utstyrt med grill, bord og benker. Disse skal behandles med respekt og ikke tas med ut av hytta. Ta med eget grilltilbehør og mat. Vær hensynsfull med tanke på støy, spesielt på kveldstid og respekter naboskapets behov for ro og orden. Bruk av musikk skal være på et akseptabelt nivå og høyttalere skal brukes med hensyn til naboer.

Den som reserverer grillhytta er ansvarlig for at alle reglene blir fulgt. Følg alle sikkerhetsinstruksjoner for grilling og bruk av ild. Bruk av åpen ild er kun tillatt i grillen og det skal alltid være en ansvarlig voksen til stede når det grilles.

Det er ikke tillatt å røyke sigaretter inni hytta, dette skal en gjøre på utsiden av grillhytta, en skal bruke askebeger og det er ikke tillatt å kaste stumper på fellesområdet.

7. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

Matavfall, restavfall og papir/papp plasseres i respektive beholdere. Plast legges i respektive sekker.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

Det blir sett stor pris på dersom beboere hjelper til å sette ut og tar inn dunker til tømning. Særlig like etter tømning før en begynner å fylle i nytømte dunker.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

Husdyreiere plikter å fjerne etterlatenskaper fra sine egne husdyr. Avfall fra husdyr skal kildesorteres på lik linje som annet avfall i egnede poser.

Sameiet skal til ei kvar tid ha ein dyreansvarleg som holder orden i hvem av beboere som har husdyr samt organiserer felles opprydning av etterlatenskaper på fellesområdet. Sameiet står for utstyr til opprydning.

9. Parkering

Hver boenhet har sin oppmerkede parkeringsplass som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil/motorsykkel. Dette gjelder også ved utleie.

Gjesteplassane er berekna for gjester, ikke seksjonseigarar eller leiketakarar. Handikap parkeringer skal kun brukes med gyldig handikappkort.

Det skal ikke køyrast unødvendig på gangsti inn til hver enkelt eigedom ved andre anledningar enn vare/sjuka transport. En skal heller ikke parkere i gangveien. Området med buss-spanene skal ikke bli brukt som parkering når det er tømmedager.

10. Pliktoppfyllende vedlikeholdsarbeid

Styret kan kalle inn til pliktoppfyllende vedlikeholdsarbeid og lignende etter behov, med plikt for de enkelte seksjoner til å delta. Dersom en ikke kan delta kan en få alternative oppgaver som kan utføres innen en frist. Dersom en ikke deltar på oppsett dag eller utfører alternativ oppgave kan sameige også sende faktura på inntil 500kr til den enkelte bebuer for innleid arbeidskraft

Ved utleie av leilighet skal det kontraktfestes med leietaker at han/hun plikter å delta på dugnader i sameiet. Men det inneholder ikke alt utvendig vedlikehold, male/vedlikehold må eier av boligen besørge

11. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Sameiet har felleskostnader for å kunne betale utgifter knyttet til drift av sameiet og vedlikehold. Beboer er pliktig til å betale oppgitt sum hver måned. Dersom beboer ikke betaler felleskostnader etter gjentatte purringer vil det kunne bli vurdert rettslige grep. Beboer vil få tilsendt to varsel før det vil bli tatt videre med rettslige grep som for eksempel tvangssalg av boligen. Dersom en ser at en har vansker med å betale felleskostnader, ta kontakt med styret snarest, så kan en i en periode få en nedbetalingsplan.

12. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

Beboer blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av at husordenreglene overtres. Eier av boligen er ansvarlig for at reglene etterleves av husstanden, leietaker, eller andre som blir gitt adgang til boligen. Overtredelse av reglene skal leverest skriftelig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter. F.eks maling

Det gis 2 skriftlige advarsler. Hvis en seksjonseier til tross for advarsler fortsatt misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen innen rimelig tid. Advarselen gis skriftlig og skal inneholde begrunnelser for hvilke regler som er misligholdt. Advarselen skal sendes rekommandert og har en gyldighet på 12 måneder eller frem til seksjonen blir solgt. Refererer ellers til Eierseksjonsloven.

13. Styrets adgang til boenhet

Styret forplikter seg til å kontakte rette myndighet, dersom det foreligger en skriftlig henvendelse til styret om at det innenfor en boenhet, antas å foreligge noen form for straffbare forhold.

14. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

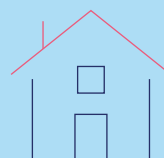
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom

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 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.



BUDSKJEMA

LEGEBROTET 22, 5412 STORD

Gnr. 46, Bnr. 239, Snr. 5 i Stord kommune.
Oppdragsnr: 01250317 Fred Lippens, +47 905 59 049

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller å forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den overtagelsesdato
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter