DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Hystadvegen 58D

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Hystadvegen 58D
5416 Stord

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Thomas Angel Langli
Dato: 17/06/2026

Ringvegen 12
Stord 5412
93262288
thomas@langlitakst.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 eigedom.

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 hullborring i vegger.

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE 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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:26, Bnr: 142
Hjemmelshaver:	Øya Eiendom & Invest AS
Seksjonsnummer:	4
Festenummer:	0
Andelsnummer:	0
Byggeår:	2015
Tomt:	m²
Kommune:	Stord

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Øya Eiendom & Invest AS
Befaringsdato:	10.06.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomten er opparbeidet med asfalterte gang- og parkeringsarealer samt grøntarealer. Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Hystad med kort avstand til skole, barnehage, dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud. Terreng og uteområder fremstår som normalt opparbeidet og vedlikeholdt ved befaringstidspunktet. Boligen har adkomst via felles utearealer og tilhørende utvendig bod.

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er en del av en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2015. Bygningen er oppført med støpt plate på grunn og grunnmur i betong. Yttervegger er oppført som isolert trekonstruksjon og utvendig kledd med liggende trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Vinduer er levert med 2-lags isolerglass i trekarm. Innvendige etasjeskillere og bærende konstruksjoner er hovedsakelig utført i trekonstruksjoner. Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken, kombinert med naturlig tilluft via veggventiler.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår generelt som godt vedlikeholdt og holder en normal standard ut fra byggeår. Planløsningen er funksjonell og overflatene fremstår i hovedsak med normal slitasje. Våtrommet fremstår med tilfredsstillende overflater og fallforhold, men det er registrert fuktskader i nedre del av baderomsinnredningen som bør utbedres.
På kjøkkenet er det registrert slitasje- og fuktrelaterte skader på veggflater og innredning i nærheten av arbeidsområdene. Forholdene vurderes som vedlikeholdsbehov og er ikke uvanlige på denne typen overflater.
Det er videre registrert at ett soverom ikke har vindu som tilfredsstiller krav til rømningsvei. Brannvarslere var heller ikke montert ved befaringstidspunktet. Dette er forhold som påvirker personsikkerheten og bør utbedres.
De tekniske installasjonene fremstår ellers i normal stand ved visuell kontroll. Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom med sluk i gulv. Det er ikke fremvist dokumentasjon på rørinstallasjoner eller det elektriske anlegget.
Samlet sett fremstår boligen som en moderne og funksjonell boenhet med begrenset vedlikeholdsbehov utover de forhold som er omtalt i rapporten.

ANNET:
Oppvarming:
Varmekabler i deler av gang og på bad. For øvrig elektrisk oppvarming med panelovn i stue og flyttbare varmekilder etter behov.
Brannsikkerhet:
Brannvarslere var ikke montert ved befaringstidspunktet. Det anbefales at boligen utstyres med brannvarslere i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.
Rømningsforhold:
Ett av soverommene har vindu som ikke tilfredsstiller krav til rømningsvei. Forholdet er omtalt tidligere i rapporten og bør vurderes utbedret.
Dokumentasjon:
Det er ikke fremvist dokumentasjon på rørinstallasjoner, ventilasjon eller det elektriske anlegget ved befaringstidspunktet. Kjøper oppfordres til å undersøke om slik dokumentasjon foreligger.

DOKUMENTKONTROLL:
Iht. NS3940 er det rommet sin bruk på befaringsdagen som skal være grunnlaget for klassifisering som primærdel/sekundærdel i rapporten. Hvis det f.eks er en bod (tilleggsdel) som er bruksendret til soverom (hoveddel) er det omfattet av byggesaksbestemmelsene i
PBL, paragraf 20-1. Egenerklæring er ikke fremvist.
Isolasjon, brannteknisk og lyd mellom boenheter er ikke vurdert.
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse se meglers opplysninger.
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.
Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Innvendige gulvflater er hovedsakelig utført med laminat og fliser. Veggflater består i hovedsak av malte panelplater og fliser på bad. Himlinger er utført med malte plater. Overflatene fremstår generelt med normal slitasje ut fra alder og bruk. Det er registrert enkelte slitasje- og fuktrelaterte skader på kjøkkeninnredning og veggflater ved kjøkkenbenk. Ellers fremstår de innvendige overflatene i tilfredsstillende stand ved befaringstidspunktet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av bolig. Formålet med rapporten er å gi en bygningssakkyndig vurdering av boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten skal bidra til å redusere risikoen for tvister etter eiendomshandelen ved å beskrive registrerte avvik, skader, symptomer og forhold av betydning for boligens tilstand. Vurderingene er basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og stikkprøvekontroller utført innenfor rapportens rammer.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke opplyst om vesentlige endringer, ombygginger eller påkostninger etter byggeåret. Det er heller ikke fremvist dokumentasjon som beskriver eventuelle utførte arbeider. Eventuelle endringer som ikke er synlige eller opplyst om er derfor ikke vurdert i rapporten.

FELLESKOSTNADER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	74	0	0	0
SUM BYGNING	74	0	0	0
SUM BRA	74			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang, bad, teknisk, 2 soverom, stue/kjøkken og bod.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.
På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.
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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Boligen er en del av en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2015. Ett av soverommene har vindu som ikke tilfredsstiller krav til rømningsvei. Brannvarslere var ikke montert ved befaringstidspunktet. Det er ikke fremvist dokumentasjon på tekniske installasjoner eller det elektriske anlegget. For øvrig fremstår boligen med normal standard og vedlikeholdsgrad ut fra alder og bruk.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.

ANDRE MERKNADER:

Boligen fremstår generelt som godt vedlikeholdt og med normal standard ut fra byggeår. Det er registrert enkelte forhold som bør påregnes utbedret, herunder fuktskader på baderomsinnredning, slitasje- og fuktrelaterte skader på kjøkkenets veggflater og innredning, manglende rømningsvindu på ett soverom samt manglende brannvarslere ved befaringstidspunktet. Det er ikke fremvist dokumentasjon på tekniske installasjoner eller det elektriske anlegget. Kjøper oppfordres til å undersøke disse forholdene nærmere dersom dette anses som viktig.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Befaringen ble utført alene.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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:

Thomas Angel Langli

Takstmann/Byggmester/Energirådgiver

17/06/2026

LANGLI TAKST AS

TAKSERING - OG RÅDGIVINGSTJENESTER

Thomas Angel Langli

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Fliser på vegger. Malte plater i himling. Vask med skapinnredning. Dusjvegger i glass. Vegghengt toalett. Det er registrert fuktskader/svelling i nedre del av baderomsinnredningen. Det er også registrert et mindre hakk i platen ved vask.

Merknader: Fuktskader i nedre del av innredningen indikerer at møbelet har vært utsatt for fuktbelastning. Hakk i platen ved vask er et kosmetisk avvik.



TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvflaten er tekket med fliser. Fallforhold er kontrollert med laser og vurderes som tilfredsstillende.

Merknader: Det ble ikke registrert avvik vedrørende fallforhold eller skader på gulvoverflaten ved befaringstidspunktet.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Fliser på gulv og vegger. Vanninstallasjoner er plassert i yttervegg. Det er ikke foretatt boring i vegg. Fuktmålinger har ikke vært mulig å gjennomføre.

Merknader: Membran og tettesjikt er skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for kontroll uten destruktive inngrep. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert forhold som indikerer svikt i membran, tettesjikt eller sluk ved befaringstidspunktet.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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 ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Hvit slett kjøkkeninnredning med laminat benkeplate og nedfelt vask i stål. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Ventilator over platetopp. Det er registrert fukt-, fett- eller varmeskader på vegg bak platetopp. Det er også registrert slitasje på veggplater ned mot benkeplaten.

Merknader: Veggflater ved arbeidsområder på kjøkkenet har synlige slitasje- og overflateskader. Forholdet vurderes som normalt vedlikeholdsbehov, men bør utbedres for å hindre videre forringelse.



3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Boligen inneholder gang, teknisk rom, bod, to soverom og stue/kjøkken. Gulvflater er hovedsakelig utført med laminat og fliser. Veggflater består av malte panelplater og himlinger er utført med malte plater.

Merknader: Vindu på ett soverom tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei. Brannvarslere var ikke montert ved befaringstidspunktet. Dette er forhold som påvirker personsikkerheten i boligen.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 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 med 2-lags glass i trekarmer. Ytterdør i tre med glassfelt. Boddør i tre uten glass.

Merknader: Vinduer og dører er fra byggeåret og fremstår generelt i god stand. Det ble ikke registrert punkterte glass, skader på karmer eller rammer, eller tegn til unormal slitasje ved befaringstidspunktet. Vinduer og dører ble kontrollert ved stikkprøver og fremstod med normal funksjon. Det må påregnes normalt vedlikehold av utvendige overflater over tid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ingen

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke balkong eller veranda til boligen.

Merknader:

6. VVS

TG 2

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2015

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Rør-i-rør-system med fordelerskap plassert i teknisk rom. Skjult avløpsanlegg. Avløp under vasker er kontrollert uten registrerte avvik. Innbygget sisterne er etablert bak vegg. Det er ikke fremvist dokumentasjon på rørinstallasjonene.

Merknader: Fordelerskap og synlige rørføringer fremstår i normal stand ved befaringstidspunktet. Innbygget sisterne mangler inspeksjonsmulighet eller annen synlig lekkasjeindikering. Dokumentasjon på utførelse og eventuelle endringer er ikke fremvist.



TG 1

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra 2016 plassert i teknisk rom i nærhet til sluk. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Merknader: Berederen er plassert i rom med sluk og fremstår i normal stand ut fra alder og visuell kontroll. Det ble ikke registrert drypp eller lekkasjer ved befaringstidspunktet.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1

6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger. Periodevis mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og teknisk rom.

Merknader: Ventilasjonen fremstår som funksjonell ved befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert forhold som indikerer mangelfull luftutskifting. Filter i avtrekksventiler og ventilator bør rengjøres eller skiftes jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2015

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert på befaringen.

Merknader: Det er ikke gitt informasjon om det elektriske anlegget, og det er ikke fremvist dokumentasjon eller samsvarserklæringer. Det elektriske anlegget er ikke kontrollprøvd. Undertegnede har ikke spesialkompetanse innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag at en autorisert elektriker foretar en kontroll av anlegget dersom det er usikkerhet knyttet til tilstand eller dokumentasjon.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.
Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.
Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.
I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Årsak:
Innredningen har vært utsatt for fuktpåvirkning som har medført svelling og overflateskader.
Risiko:
Videre fuktbelastning kan føre til økte skader på innredningen.
Konsekvens:
Redusert levetid og funksjon på baderomsinnredningen samt svekket estetisk uttrykk.
Anbefalt tiltak:
Skadet del av innredningen bør repareres eller skiftes ut. Det anbefales samtidig å avklare årsaken til fuktpåvirkningen og begrense videre belastning.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Årsak:
Overflater bak platetopp og langs benkeplate er utsatt for varme, fett, fukt og normal bruksslitasje.
Risiko:
Videre bruk uten utbedring kan medføre ytterligere nedbrytning av overflatene.
Konsekvens:
Skadene kan utvikle seg og føre til økt vedlikeholdsbehov samt redusert estetisk kvalitet.
Anbefalt tiltak:
Skadde og slitte overflater bør repareres eller fornyes. Det anbefales å etablere en mer robust og rengjøringsvennlig overflate bak platetoppen.

3.1 Andre rom

Årsak:
Ett soverom mangler godkjent rømningsvindu og brannvarslere var ikke montert ved befaringen.
Risiko:
Ved brann kan rømningsmulighetene være begrenset, og manglende brannvarsling kan føre til senere varsling av beboerne.
Konsekvens:
Forholdene kan medføre økt risiko for personskade ved en brannsituasjon.
Anbefalt tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende rømningsmulighet fra soverommet og montere brannvarslere i henhold til gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Årsak:
Innbygget sisterne mangler inspeksjonsmulighet, og dokumentasjon på rørinstallasjonene er ikke tilgjengelig.
Risiko:
Eventuelle lekkasjer fra sisterne eller tilhørende koblinger kan være vanskelig å oppdage på et tidlig tidspunkt.
Konsekvens:
Skjulte lekkasjer kan føre til fukt- og vannskader før forholdet blir oppdaget.
Anbefalt tiltak:
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på rørinstallasjonene. Det bør også avklares om sisternen har tilfredsstillende lekkasjeindikering eller annen kontrollmulighet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sameiet til Hystadvegen 58D

Vår ref: 6260155
Stord, 04.06.2026

VEDR. MEGLEROPPLYSNINGER PÅ EIENDOMMEN HYSTADVEGEN 58D - GNR. 26, BNR. 142, SNR. 4 I STORD KOMMUNE

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Org.nr.**
Øya Eiendom & Invest AS	Postboks 1286, 5412 Stord	984881169

Under henvisning til eiendomsmeglerlovens §. 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

SAMEIET OG FELLESUTGIFTER			
NAVN PÅ SAMEIET OG EVT. REGNSKAPSFØRER	ORGANISASJONSNR.		
Fellesutgifter pr. [ ] mnd [ ] kvartal [ ] halvår:	KR.	FORFALLER	
FELLESUTGIFTER INKLUDERER			
Skyldige felleskostnader eller øvrige restanser til sameiet:	KR.		
Forventede endringer i fellesutgiftene?		JA	NEI
HVIS JA, ANTATT ENDRING			
Evt. restanser overføres til:	KONTONUMMER		

FELLESGJELD OG FORMUE			
Fellesgjeld?		JA	NEI
HVIS JA, ANDEL FELLESGJELD KR.	TOTAL FELLESGJELD KR.	ANDEL FORMUE KR.	
LÅNEVILKÅR FELLESGJELD (LØPETID, RENTESATS, AVDRAGSFRIHET OG EVT. ØKNING I FELLESKOSTNADER ETTER AVDRAGSFRIHET)			

DIVERSE		
Sikringsfond?	JA	NEI
Forkjøpsrett?	JA	NEI
Styregodkjenning iht. vedtekter kreves?	JA	NEI
HVIS JA, AVKLARINGSINFORMASJON		

KONTAKTOPPLYSNINGER STYREFORMANN			
FORSIKRINGSSELSKAP	POLISENR.		
Evtuelle påbud/pålegg?		JA	NEI
HVIS JA, SPESIFISER			
Er dyrehold tillatt?		JA	NEI
DERES EIERSKIFTEGEBYR KR.	KONTONUMMER		
DERES FORKJØPSRETTGEBYR KR.	KONTONUMMER		
EVENTUELLE ANDRE OPPLYSNINGER SOM ER VIKTIGE FOR NY EIER			

For Sameiet

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få oversendt:

- Kopi av siste års regnskap/årsberetning
- Referat fra siste årsmøte
- Vedtekter, husordensregler og sameiekontrakt

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
Eiendomsmegler Norge

Wibeke Våmartveit
Saksbehandler
Mobil: 977 08 577
E-post: Wibeke.Vamartveit@emvest.no

Øya Eiendom & Invest AS

Postboks 1286
5412 Stord

Vår ref: 6260155
Stord, 29.06.2026

VEDR. MEGLEROPPLYSNINGER PÅ EIENDOMMEN HYSTADVEGEN 58D - GNR. 26, BNR. 142, SNR. 4 I STORD KOMMUNE

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato/Org.nr.**
Øya Eiendom & Invest AS	Postboks 1286, 5412 Stord	Mangler data

Under henvisning til eiendomsmeglerlovens §. 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

SAMEIET OG FELLESUTGIFTER			
NAVN PÅ SAMEIET OG EVT. REGNSKAPSFØRER	ORGANISASJONSNR.		
Fellesutgifter pr. [ ] mnd [ ] kvartal [ ] halvår:	KR.	FORFALLER	
FELLESUTGIFTER INKLUDERER			
Skyldige felleskostnader eller øvrige restanser til sameiet:	KR.		
Forventede endringer i fellesutgiftene?		JA	NEI
HVIS JA, ANTATT ENDRING			
Evt. restanser overføres til:	KONTONUMMER		

FELLESGJELD OG FORMUE			
Fellesgjeld?		JA	NEI
HVIS JA, ANDEL FELLESGJELD KR.	TOTAL FELLESGJELD KR.	ANDEL FORMUE KR.	
LÅNEVILKÅR FELLESGJELD (LØPETID, RENTESATS, AVDRAGSFRIHET OG EVT. ØKNING I FELLESKOSTNADER ETTER AVDRAGSFRIHET)			

DIVERSE		
Sikringsfond?	JA	NEI
Forkjøpsrett?	JA	NEI
Styregodkjenning iht. vedtekter kreves?	JA	NEI
HVIS JA, AVKLARINGSINFORMASJON		

KONTAKTOPPLYSNINGER STYREFORMANN			
FORSIKRINGSSELSKAP	POLISENR.		
Evtuelle påbud/pålegg?		JA	NEI
HVIS JA, SPESIFISER			
Er dyrehold tillatt?		JA	NEI
DERES EIERSKIFTEGEBYR KR.	KONTONUMMER		
DERES FORKJØPSRETTGEBYR KR.	KONTONUMMER		
EVENTUELLE ANDRE OPPLYSNINGER SOM ER VIKTIGE FOR NY EIER			

For Øya Eiendom & Invest AS

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få oversendt:

- Kopi av siste års regnskap/årsberetning
- Referat fra siste årsmøte
- Vedtekter, husordensregler og sameiekontrakt

Vennligst oversend ønsket informasjon til vårt kontor så snart som mulig, gjerne på e-post ove.sagenes@emnorge.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
Eiendomsmegler Norge

Ove Sagenes
Eiendomsmegler
Mobil: 928 06 333
E-post: ove.sagenes@emnorge.no

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 26, Bruksnr 142, Seksjonsnr 4	**Kommune:**	4614	Stord
Adresse:				
Veiadresse:	Hystadvegen 58 D, gatenr 1046	**Grunnkrets:**	402	Håvåsen
(fra bruksenhet)	5416 Stord	**Valgkrets:**	3	Nordbygdo
Oppdatert:	13.12.2019	**Kirkesogn:**	7050101	Stord
		Tettsted:	5053	Leirvik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	13.10.2016	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	15/100
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	944,0 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.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing 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.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4614/26/142	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4614/26/142/0/1	0,0
			Mottaker	4614/26/142/0/2	0,0
			Mottaker	4614/26/142/0/3	0,0
			Mottaker	4614/26/142/0/4	0,0
Seksjonering	Forretning:	11.10.2016	Etablert/Endret	4614/26/142	0,0
	Matrikkelført:	12.10.2016	Etablert/Endret	4614/26/142/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4614/26/142/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4614/26/142/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4614/26/142/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hystadvegen 58 D	Bolig	63,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	86,0	Rammetillatelse:	27.06.2012
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	224,0	Igangset.till.:	10.06.2014
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	02.02.2017
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	224,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300311796			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		76,0		76,0				
H01	1		76,0		76,0				
H02			72,0		72,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskriftsdato: 04.06.2026

Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	142	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Hystadvegen 58D, 5416 STORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 951,18 kr
Renovasjon	3 641,40 kr
Vann	6 246,72 kr
Sum	**16 839,30 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vatn abonnement bustad/fritid	15%	1 stk	5122.10	1/1	0 %	5 122,10 kr	2 134,23 kr
Vatn forbruk stipulert bustad	15%	56.7 m^3	29.31	1/1	0 %	1 662,07 kr	692,53 kr
Avløp abonnement bustad/fritid	15%	1 stk	5302.65	1/1	0 %	5 302,65 kr	2 209,44 kr
Avløp forbruk stipulert bustad	15%	56.7 m^3	36.93	1/1	0 %	2 093,74 kr	872,39 kr
					Sum	**14 180,56 kr**	**5 908,59 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Utskriftsdato: 04.06.2026

Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	142	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Hystadvegen 58D, 5416 STORD								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Skatteår	2026
Takst	2 833 383,00 kr
Skatt	2 490,00 kr
Bunnfradrag	600 000,00 kr
Antall boenheter/bunnfradrag	1
Promillesats	1.8 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Dagbok nr. 473/46.

Nr. 860 a.
PÅ [illegible]s
SEM & STENERSEN A/S. OSLO
11—36.

Til innhefting i panteboki.

Skyldskifte.

Måndag den 18 mars 1946 heldt me underskrivne, som lensmannen hev nemnt upp, skyldskifte på garden Øygarden, Fystad g.nr. 36 b.nr. 5-7 med skyld mark 0,01 i Stord herad. Skyldskifte er kravt av Olga og Fanny Berg som hev grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld[1]).

Menns-uppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene hev gjeve skynsmannslovnad, ~~so nær som~~[2]) .....

Ved tenesta møtte[3]) Olga Berg og kjøparen Alf Lillebø
Ragnvald Eldøen møtte som granne
Andre grannar var det ikkje å varsla.

Mennene valde til formann Ola Høyland

De 2 fråskilde lut 1/2 av garden hev desse

grensone :[4])

Skiftelina tek til attmed riksvegen og går i nordaustleg retning langs vegen til Sigurd Fystad sin eigedom 23,0 m. til fyrr nedsett stein attmed vegen og i skifta med Ragnvald Eldøen sin eigedom Solvang, går so i austleg retning langs skifta med Solvang 17,7 m. til fyrr bogen i berg attmed Villavegen og går so

1) Skyldskifte kann ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta anten hev grunnboksheimel eller hev dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skyldskiftelovi).
2) Hev nokon av mennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 fra 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd fyrr tenesta vert haldi, og utsegni skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera mi teneste som skynsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»
3) Dersom nokon av grannane eller av dei partane skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her upplysa um det er prova at dei hev fenge varsel, eller, når det gjeld grannane, um det er rekna for uturvande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslovi).
4) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslovi. Grensorne mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva upp, dersom eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei sett i skyld (§ 7 i lovi), må dei her nemna det som trengst um det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lovi).

langs denne vegen i sørleg retning
til utgongsstaden.
Parsellen har gjerdehaldet to mar
kom mot Solvang.

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert bytt? .....

2. Fær kvart jordbruk, som kjem fram etter skiftet, so mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? .....

3. Er det jordbruk med fjellvidd — med det er og meint fjell-vatn, elvar og bekkjer — med i den eigedomen som vert bytt? .....

4. Fær kvart jordbruk, som kjem fram etter skiftet, so mykje fjellvidd som trengst for bruket? .....

Vert det svara ja på spursmål 1 og nei på spursmål 2, eller ja på spursmål 3 og nei på spursmål 4, so lyt ein dessutan svara på dei spursmåli som no kjem:

5. Hev heradsstyret samtykt i skyldskiftet? .....

6. Eller held skyldskiftemennene det for greidt at den frå-skilde luten er etla til å dyrkast eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre dilike fyremål? Lagt til byggetuft.

7. Eller vert eigedomen bytt etter § 14 i lov um odels- og åsætesretten frå 26. juni 1821? .....

Me vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. ~~Likevel hev me samtykt i at det kan vera hopehav Nitmarki på den måten, at~~ .....

.....

.....

me di me hev funne vidare utbyting gagnlaus.[1])

b) At kvart bruk hev fenge so laglegt skap for verning og nytting som det er høve til.

Skyldi på de fråskilde lut vart sett til 1 øre .....

.....

Attverande skyld på hovudbølet er 1 øre .....

De fråskilde lut fekk bruksnamnet[2]) Fjellheim II .....

.....

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber:[3])

.....

Kjøparen har kostnaden.

.....

---

1) Det som ikkje høver, stryk ein.
2) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til slektsnamn, utan namnet høyrer til dei som er heller vanlege (sm. lov frå 9/2 1923 nr. 2, § 21).
3) Dersom det ikkje er upplyst eller nokon part segjer, at det er gjort avtale um kven som skal bera kostnaden med skyldskiftet skal mennene her taka inn avgjerd um korleis partane skal byta kost-naden seg-imillom.

Partane fekk upplysing um at dersom dei er misnøgde med den skyldi som her er sett eller med det markeskil som er fastslege, kann dei anka skyldskiftet til overskyn, men at ankeutsegn då lyt vera komi til sorenskrivaren innan tri månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Me sannar, at me hev gjort tenesta etter beste skyn og overtyding og etter den skynsmanns-lovnad me hev gjeve.

Me hev fastsett, at Ola Høyland skal syta for å få flidd (sendt) skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Ola Høyland, Rasmus Rommetveit
Ing. Olsen.

Godteke til tinglysing dun 21 mars 1946.

Tinglyst på .....

De ~~m~~ fråskilde lut ~~en~~ hev fenge g.nr. 21 b.nr. 99.

.....

.....

For tinglysingi kr. .....

kfr. S.D.

Nr. 147 a. 47
På lager hos
SEM & STENERSEN A/S. OSLO
1–50

Finansdepartementets formular

Dagbok nr. 2088 1952.
Sunnhordland skrivardome

Henvisning:

J.nr.

Kart

Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Ons dag den 23. juli 19 52 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården H Y S T A D gr.nr. 26 br.nr. 27

av skyld mark 0,02 i Stord herred

Forretningen er forlangt av Petra Eldøen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[2]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Ø. Markhus og W. Ingebrigtsen.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har ~~følgende~~ begge gitt forsikring som skjønnsmenn:[3]

Ved forretningen møtte:[4]

Av partene: Petra Eldøen ved sonen Peder Eldøen, Sigurd Hystad og Alf Lillebø. Andre er ikkje varsla.

Av naboer:

Over den del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:[5]

---

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd

[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

[5]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påstätte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Grensa går ut frå + i berg i vestre kant av Villavegen og går herfrå etter grensa mot bnr. 99 i V.S.V. 17,7 m til merkestein i grensa mot Sigurd Hystad, går herfrå etter grensa mot Sigurd Hystad i N.V. ca. 17,o m til merkestein, herfrå i O.N.O. 28,o m til merkestein , s. r. ca. 1,5 m til Villavegen og herfrå etter vestre kant av Villavegen ca. 19,5 m attende til utgangspunktet. Parsellen har garhaldet i grensene- der det ikkje før er pålagd andre grannebruk.

Den fråskilde parten er rekna til 402,oo m^2.

Parsellen skal anvendes til:[1] Byggjetuft.

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 1 - eit - øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2 øre. Den fraskilte del er gitt bruksnavn.[2] B E R G H E I M .

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Petra Eldøen skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Sigurd Færevaag.

Ø. Markhus. W. Ingebrigtsen.

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Sigurd Færevaag.

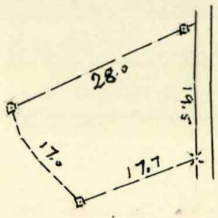
[1]) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21).

Kart

over parsel nr. ..... av gr.nr. 26 br.nr. 27

B E R G H E I M i Stord
(eiendommens navn)

N.



M- 1:1000-

Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Antatt til tinglysning den 30/7 19 52.

Tinglyst ved

De N fraskilte del har fått gr.nr. 26 br.nr. 142.

kfr. ovf.

Retur til:

Advokat
Leif Jakob Sydnes
Postboks 127, 5401 Stord Tlf.: 054-13 333

DAGBOK **Skøyte** [1]

26. AUG. 1994
DAGBOKNR: 7820
SORENSKRIVEREN I
SUNNHORDLAND

Opplysningane i felta **1-6** vert registrert i grunnboka

1. Eigedomen(ane) [2]

Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell del
1221	STORD	26	674			

Omsetninga gjeld bygg på festa grunn [ ] Ja [x] Nei

Art:
[ ] 1 Bygd [x] 2 Ubygd

Bruk av grunn:
[x] B Bustad-eigedom [ ] F Fritids-eigedom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. veg [ ] A Anna

Bustadtype:
[x] FB Frittliggj. einebust. [ ] TB Tomanns-bustad [ ] RK Rekkjehus/kjede [ ] BL Blokk-husvære [ ] AN Anna

2. Kjøpesum

Kr

Lyst ut til sal på den frie marknaden [ ] Ja [x] Nei

Omsetningstype:
[ ] 1 Fritt sal [x] 2 Gåve (heilt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjer [ ] 8 Anna

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 5.000,-

4. Går over frå

Fødselsnr./Føretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Namn	Ideell del
23 05 11 [redacted]	PEDER JOHAN ELDØEN	

5. Til

Fødselsnr./Føretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Namn	Ideell del
30 03 46 [redacted]	RAGNHILD BOLSTAD	

Doknr: 7820 Tinglyst: 26.08.1994 Emb. 049
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilde avtalar [5]

OBS! Her førast kun opplysningar som skal og kan tinglysast

Gnr. 26, bnr. 674 i Stord skal ha vegrett over gnr. 26, bnr. 27 i Stord.

gnr. 26, bnr. 674 i Stord skal ha rett til å føre fram vatn og kloakk over gnr. 26, bnr. 27 og bnr. 142 i Stord.

Ved oppføring av bustadhus på gnr. 26, bnr. 674 i Stord gis det løyve til å byggja bustaden inntil grensa til gnr. 26 bnr. 27 i Stord.

Nr. 47 N På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-94

Fast kopi vert vitna
Advokat Leif Jakob Sydnes Postboks 127, 5401 Stord Tlf. 054-13 333

Andre avtalar (som ikkje skal tinglysast)

7. Kjøparen/tileignaren si fråsegn ved overføring av bustadseksjon

Eg/vi sannar at mi/vår tileigning av seksjonen ikkje er i strid med føresegna i § 10 fjerde leddet i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
«Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Stad, dato

Kjøparen/tileignaren si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

8. Fråsegn om sivilstand m.v.[6)]

☐ Eg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gifte med kvarandre/registrerte partnere og båe skal skrive under. ☐ Eg er gift/registrert partner, men overføringa gjeld ikkje felles bustad. Heller ikkje er ektemaken eller båe sin leveveg knytt til eigedommen.

9. Underskrifter og stadfestingar

Stad, dato
Stord, 13.08.94

Utferdaren si underskrift [7)] | Her med maskin eller blokkbokstavar

PEDER JOHAN ELDØEN

Peder Eldøen

Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokumentet i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndig(e) og busette i Noreg.

1. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Leif Rudsen

Advokat
Leif Jakob Sydnes
Postboks 127, 5401 Stord Tlf.: 054-13 333

Adresse

2. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Adresse

Som ektemake/registrert partner samtykkjer eg i overføringa

Ektemaken/registrert partner si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

INGER ELDØEN

Inger Eldøen

Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokumentet i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndig(e) og busette i Noreg.

1. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Leif Rudsen

Advokat
Leif Jakob Sydnes
Postboks 127, 5401 Stord Tlf.: 054-13 333

Adresse

2. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Adresse

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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