



aktiv.

Haga 53, 5414 STORD

Enebolig m/sjøutsikt, frodig hage & balkong+terrasse. Utleiedel(leil. & hybel). Garasje m/loft. Solrik tomt. Like v/alt



Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 100,-
Total ink omk.: Kr 5 116 100,-
Selger: Kjell Harald Vikanes
Gunnhild Haga Vikanes

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1995
BRA-i/BRA Total 283/344 kvm
Tomtstr.: 1089.5 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 24, bnr. 274
Oppdragsnr.: 1505250126

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Haga 53!

Dette er stor & flott enebolig med en idyllisk beliggenhet i naturskjønne omgivelser, samt barnevennlig nabolag. Eneboligen har en pent opparbeidet hage, utleiedel (både leilighet & hybel), garasje og ikke minst, flere solrike uteområder. Fra boligen har man en nydelig utsikt mot sjø, fjell & flott natur. Toppetasjen er betydelig oppgradert, og boligen godt vedlikeholdt.

Kort fortalt:

Utleiedel (leilighet + hybel)

5 Soverom

Storslått sjøutsikt

Garasje m/innredet loft + el.-lader

Grønn og frodig hage

Hage, solrik balkong + terrasse

Betydelig oppgradert toppetasje - alle vinduer, + bad m.m. fra 2015

Barnevennlig

Kort vei til skole, barnehage og dagligvare



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	19
Egenerklæring	44
Nabolagsprofil	61
Budskjema	70

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 283 m²

BRA - e: 61 m²

BRA totalt: 344 m²

TBA: 39 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 56 m² Stue/kjøkken, Bod, Bod 2, Gang, Entré, Bad

BRA-i: 48 m² Leilighet: Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom

1. etasje

BRA-i: 101 m² Entré, Gang, Stue, Soverom, Kjøkken, Trapperom, Bad, Vaskerom

BRA-e: 6 m² Bod med utvendig tilkomst

2. etasje

BRA-i: 78 m² Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Bad - Loft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 m² Bod, Garasje, Bod 2

2. etasje

BRA-e: 20 m² Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1089.5 m²

Tomtebeskrivelse

Det er lett skrående terreng på tomt. Det er gruset rundt grunnmur med stedvis brostein.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Haga. Her bor man tilbaketrukket, men likevel sentralt med kort vei til sentrum, skoler, barnehage og turområder.

Det er kort vei til Amfi Stord med et rikt utvalg av butikker og servicetilbud, samt til treningssentre, spisesteder og kulturtilbud. I tillegg er det kort vei til offentlig transport og gode pendlermuligheter, både med buss og hurtigbåt.

For den naturglade byr nærområdet på flotte turmuligheter som feks. Hystadmarkjo naturreservat, fiskemuligheter, båthavn, golf og idrettsanlegg.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Øystein Mæland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG: Boligen er oppført med støpt plate mot grunn og grunnmur i betong. Videre er bindingsverksvegger, etasjeskille og takkonstruksjon i tre. Vinduer har karmen i tre med 2-lags glass. Ytterdører er i tre med isolerglass. Utvendig er det liggende bordkledning, betongstein på tak og takrenner og nedløp i plast. Det er tilkomst til terrasse/balkong fra hovedplan.

INNENDIG: Det er følgende overflater i bolig. Gulv: Parkett/laminat, belegg, fliser, betong. Vegger: Panel, malte plater og strier/tapet. Tak: Panel og himlingsplater.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja. Soppskade bad leilighet i kjeller.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Skiftet baderomsinnredning og dusjkabinett i leiligheten.

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Skiftet dusj krane i kjellerleilighet. Reparert krane på vaskerom. Skiftet krane på kjøkken i kjellerleilighet. Skiftet krane på kjøkken.

- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja. Liten sprekk i kjellergulv mot sørvest. Fylt i med spesial stoff og forsterket på utsiden.

- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja. Maur i kjeller leilighet, tilkomst er tettet. Sprekk i gulv.

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Skiftet ujordet stikk kontakt på kjøkken. Elektrisk Innstallasjon på nytt kjøkken i kjeller leilighet. Nye stikk kontakter ute og opplegg for fjern styrte markiser. Montert billader og koblet om og kontrollert installasjon i garasje. Utbedret punkter i offentlig el sjekk.

- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja. Fagne i 2023.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Vasking av takstein og påført flere lag med nano 2017. Nye vindu 2. etasje 2014. Nye vindu i garasje loft. Ny bordkledning og garasjeport mot aust. Nye markiser.

- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja. Kjellerleilighet og hybel.

- Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja. Ref. Byggemelding.

- Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja. Avtale med nabo i nord vedrørende plassering av hus og garasje, tinglyst. Med i veilaget for privat veg.

For ytterligere informasjon se vedlagt egenerklæringsskjema. Det er lett skrående terreng på tomt. Det er gruset rundt grunnmur med stedvis brostein.

Innhold

Eneboligen går over 3 plan og inneholder:

1.et: Entré, gang, stue, soverom, kjøkken, trapperom, bad, vaskerom

2.et: Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Bad

Kjeller: Stue/kjøkken, bod, bod 2, gang, entré, bad

Kjeller - Leilighet: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom

Boligen er innredet med to utleiedeler i underetasjen- en leilighet og en hybel.

Tomten måler i overkant av 1 mål og er pent opparbeidet med hage , balkong og solrik terrasse. Fra eiendommen har man nydelig sjøutsikt. Det er god plass til parkering - enten i garasje eller på biloppstillingsplass på egen tomt. Det er installert elbillader i garasje.

Boligen er godt vedlikeholdt, og 2.etasje er betydelig oppgradert de seneste årene.

1.etasje:

Stuen er romslig og lar seg enkelt innredes med flere sittegrupper. Her er det plass til flere sofagrupper, i tillegg til en større spisegruppe. Det er godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater i rommet. Fra egen sofrakrok kan man nyte den storslåtte utsikten over sjø og fjell. Til kalde kvelder varmer vedovnen godt.

Fra stue er det utgang til boligens terrasse. Terrassen måler 39 m².

Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med innredning fra Hygena med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Av hvitevarer finner man kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonsplatetopp og stekeovn. Det er plass til en spisegruppe på kjøkkenet.

Boligen har totalt 5 soverom hvorav ett av soverommene ligger i 1.etasje. Rommet er romslig og kan innredes med dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode.

Badet inneholder toalett, dusj og baderomsinnredning med vask og toalett.
Varmekabler i gulv.

Boligen har også et separat og praktisk vaskerom. Vaskerommet er innredet med to stk utslagsvasker og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Fra vaskerommet er det direkte utgang til boligens uteområde.

2.etasje:

I 2.etasje finner man 3 soverom. Rommene er av god størrelse og passer fint til barnerom, gjesterom eller hjemmekontor om man har behov for det. I denne etasjen har man også en ekstra stue som kan benyttes som TV-stue.

Badet inneholder dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning med dobbel vask. Badet ble modernisert i 2015. Varmekabler i gulv.

Kjeller:

Underetasjen er innredet med hybel og leilighet.

Boligen har god oppbevaringsplass i flere boder. Arealet over garasjen er også innredet.

Oppgraderinger utført de siste årene:

2017: Takfornyning utført av Sunnhordland takfornyning. Vasket takstein og smurte flere lag med nano.

2019: Malt kledning utvendig med 2 strøk. Egeninnsats.

2019: Byttet terrassedør i 1.etasje.

2019: Det er satt inn nytt dusjkabinett og baderomsinnredning.

2019: Montert nytt kjøkken (Aubo) i leilighet.

2019: Lagt nytt laminatgulv i stue og kjøkken - leilighet.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Radon

Innvendig > Rom Under Terreng
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken - Kjeller > Overflater og innredning

Forhold som har fått TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Våtrom > 1. Etasje > Bad - 1. etasje > Generell

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell

Våtrom > Kjeller > Bad - Kjeller > Generell

Våtrom > Kjeller - Leilighet > Bad/vaskerom - Leilighet > Generell

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje. Det er montert elbillader.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

7159117

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes

og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Det er ulik gulvvarme i bolig. Vedovn i stue. Det er områder med flexwatt i tak/gulv i stue, kjøkken, loftstue, entre/gang. Det er ellers varmekabler på våtrom i leilighet og deler av kjeller. Varmekabler på bad i 2.etasje.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

Kommunale avgifter

Kr 39 788

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger. Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Fakturert beløp i 2024: kr 43 366,62,-

Årsprognose 2025: kr 44 728,-

Eiendomsskatt

Kr 4 940

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4 940,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet "kommunale avgifter" påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Velforening

Eiendommen er en del av et veilag. Det er ikke en årlig kostnad knyttet til veilaget. Kostnader ved behov.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 24, bruksnummer 274 i Stord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4614/24/274:

20.02.2007 - Dokumentnr: 210490 - Jordskifte

sak 1210-1999-0021 Haga ved Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1991 - Dokumentnr: 2008 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4614 Gnr:24 Bnr:4

02.08.1994 - Dokumentnr: 7045 - Målebrev

02.08.1994 - Dokumentnr: 7045 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 30080 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1221 Gnr:24 Bnr:274

09.03.1995 - Dokumentnr: 2157 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:4614 Gnr:24 Bnr:4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 15.01.1996.

Tiltaket gjelder einebustad med utleiehusvære.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.01.1996.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat vei til eiendommen. Tinglyst veirett.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse iht. kommuneplan.

PlanID: 20090008

Plannavn: Kommuneplan for Stord kommune 2010-2021

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 15.12.2011

Delareal: Båndlegging for regulering etter pbl., boligbebyggelse, nåværende, LNRF

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID: 201308

Plannavn: Gnr/bnr 23/1 m.fl. Sævarhagen - Haga - Nedre Økland

Status: Planforslag

Plantype: Områderegulering

Konferer megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

126 100 (Omkostninger totalt)

142 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

144 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 116 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 132 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 134 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 126 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

15 000 Grunnpakke

17 000 Markedspakke

7 000 Oppgjørshonorar

10 000 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger/overtakelse per stk.

12 500 Foto
18 000 Tilstandsrapport
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Aktiv Bergen Vest AS, Sjøkrigsskoleveien 15
5165 LAKSEVÅG
Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

18.05.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Haga 53, 5414 STORD



STORD kommune



gnr. 24, bnr. 274

Sum areal alle bygg: BRA: 344 m² BRA-i: 283 m²



Befaringsdato: 02.05.2025

Rapportdato: 15.05.2025

Oppdragsnr.: 14205-1739

Referansenummer: XU2645

Autorisert foretak: Stord Boligtaksering AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Stord Boligtaksering AS

Stord Boligtaksering AS vart etablert i 2016 av Øystein Mæland som har lang og brei erfaring innan byggjebransjen.

Som medlem av Norges Takseringsforbund (NTF) er ein underlagt strenge krav til kvalitet gjennom dei retningslinjene NTF stiller til bakgrunn, takseringsutdanning og etterutdanning.

Stord Boligtaksering AS er ein seriøs aktør som leverer avtalt produkt til avtalt tid. Firmaet har kontorlokal i Kunnskapshuset i Sæ på Stord, men betjener Sunnhordland og omegn.

Relevant fagleg bakgrunn: Fagbrev som tømrar. Ingeniør. Byggmeister. NTF takstmann. Modul A, B og C i BVN (Byggebransjens våtromsnorm). Utdannet som energirådgiver gjennom Fagskolen Vestland.



Rapportansvarlig

Øystein Mæland

Øystein Mæland
Uavhengig Takstingeniør
om@stordboligtaksering.no
920 51 330



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig er oppført i 1995 og har kjeller med godkjent leilighet, hovedetasje og loft. Bolig har en normal standard ut ifra byggeår. Bolig fremstår med normalt vedlikehold jf. rapport.

Moderniseringer og vedlikehold på bolig er godt dokumentert med faktura. Eier har vist enkelte bilder av oppføring av bolig.

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn og grunnmur i betong. Videre er bindingsverksvegger, etasjeskille og takkonstruksjon i tre. Vinduer har karmen i tre med 2-lags glass. Ytterdører er i tre med isolerglass. Utvendig er det liggende bordkledning, betongstein på tak og takrenner og nedløp i plast. Det er tilkomst til terrasse/balkong fra hovedplan.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er følgende overflater i bolig.
Gulv: Parkett/laminat, belegg, fliser, betong.
Vegger: Panel, malte plater og strier/tapet.
Tak: Panel og himlingsplater.

- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Boligen har elementpipe og vedovn.
- Det er lukket trapp i tre til loft.
- Det er åpen trapp til kjeller.
- Det er profilerte dører på loft med dempestil fra 2015.
- Dører er fra byggeår foruten dører på loft.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - Loft

Bad har gulvfliser med varmekabler, baderomsplater på vegg og himlingsplater med spotter i tak. Bad er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning med dobbel vask.

Modernisert i 2015.
Dokumentasjon: Faktura.

Bad - 1.etasje

Bad har gulvfliser med varmekabler, baderomsplater på vegg og himlingsplater i tak. Bad er innredet med toalett, baderomsinnredning med vask og toalett.

Bad fra byggeår.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vaskerom - Hovedetasje

Vaskerom har gulvfliser med varmekabler, panel på vegger og himlingsplater i tak. Vaskerom er innredet med 2 stk utslagsvasker og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er et sluk i gulv og egen ytterdør til rom.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Bad - Kjeller

Bad har gulvfliser med varmekabler, baderomsplater på vegg og himlingsplater i tak. Bad er innredet med dusjhjørne, vask og toalett.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Bad/vaskerom - Leilighet

Bad har gulvfliser med varmekabler, baderomsplater på vegg og himlingsplater i tak. Bad er innredet med dusjkabinett, baderomsinnredning med vask, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er satt inn nytt dusjkabinett og baderomsinnredning i 2019.

Bad fra byggeår

Dokumentasjon: Ordrebekreftelse.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser på vegg over benkeplate. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Kjøkkenet har en enkel innredning med med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og platetopp. Det er avtrekksvifte i vegg som kan benyttes. Det er ikke avtrekksvifte over platetopp.

Kjøkkenet (Norema) har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er stoppekran i kjellergang.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har mekanisk ventilasjon i bolig med avtrekk fra våtrom og kjøkken. Det er naturlig ventilering i leilighet.
- Det er 2 vannkraner på utvendig husvegg.
- Varmtvannstanken er på 198 liter (bolig) og på 116 liter (leilighet). Det er sluk i gulv.
- Det er montert sentralstøvsuger i bolig. Støvsuger er ikke funksjonstestet på befarig.
- Det er sikringsskap med sikringsskap.
- Det er røykvarslere og brannslukker i bolig.
- Det er montert utvendig brannstige på husvegg fra loft.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- Det er byggegrunn av løsmasser.
- Drenering fra byggeår. Det er ikke opplyst om utbedringer av drenering.
- Bygningen har betonggrunnmur.
- Det er lett skrående terreng på tomt. Det er gruset rundt grunnmur med stedvis brostein.
- Eier har opplyst at det er utvendig stoppekran mot sør.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 15.01.1996.

Det foreligger tegninger hos kommune fra 1996 og 1994.

Det er mindre endringer på plantegning for loft. Et soverom er noe større en vist på tegning. Ut over dette stemmer tegninger med faktiske forhold.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Har ikke mottatt dokumentasjon fra kommune i skrivende stund.

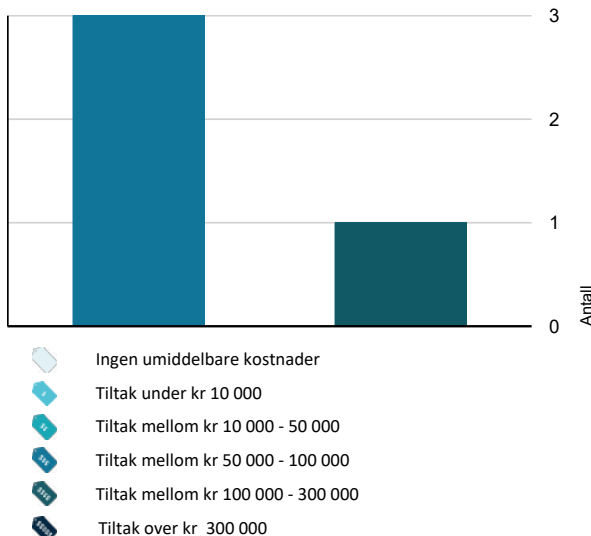
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det var en del oppbevaring på kneloft med redusert sikt. Det er delvis lagt dekke på kaldt loft med begrenset tilkomst enkelte steder. Redusert tilkomst og sikt øker risiko for skjulte feil og mangler. Kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Varmekabler og sentralstøvsuger er ikke funksjonstestet på besøksdag.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad - 1. etasje > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad - Kjeller > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller - Leilighet > Bad/vaskerom - Leilighet > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

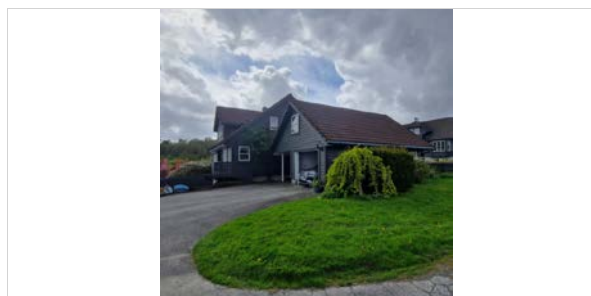
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken - Kjeller > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1995

Standard
Boligen har en normal standard ut ifra byggeår.

Vedlikehold
Boligen fremstår med normalt vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Satt opp forstøttningsmurer flere plasser på tomt. Mur på bakside er på søkt til kommune. Det ble lagt knottplast på mur på bakside og ellers drenert bak murer.
	Modernisering	Opparbeidet uteområde på tomt.
2004	Modernisering	Lagt fliser i gang. Ca. 2004
2005	Modernisering	Innredet til trimrom med nytt gulv og malte veggoverflater.
2006	Modernisering	Vegger i stue er modernisert med maling og tapet. Antatt årstall.
2006	Modernisering	Kjøkken. Ny benkeplate, 2 nye skap og fliser på gulv.
2015	Modernisering	Loft: Renovert med ny vindu, nye vegger overflate og gulv. Nytt bad. Ny garderobe. Arbeid sto ferdig i 2015 og påbegynt i 2014.
2015	Modernisering	Byttet kolbe i varmtvannsbereider.
2017	Modernisering	Takfornyng utført av Sunnhordland takfornyng. Vasket takstein og smurte flere lag med nano.
2019	Modernisering	Malt kledning utvendig med 2 strøk. Egeninnsats.
2019	Modernisering	Byttet terrassedør i 1.etasje.
2019	Modernisering	Det er satt inn nytt dusjkabinett og baderomsinnredning.
2019	Modernisering	Montert nytt kjøkken (Aubo) i leilighet.
2019	Modernisering	Lagt nytt laminatgulv i stue og kjøkken - leilighet.
2025	Modernisering	Rørlegger har byttet blandedbatteri i dusjkabinett i leilighet.
2025	Modernisering	Det er rensket og fuget på nytt mellom brostein i tun.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Eier har opplyst at det ble utført takfornyning i 2017. Takstein ble rengjort og satt inn med impregnerende stoff. Arbeid er utført av firma og dokumentert. Arbeid kom med en 10 års garanti.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er i plast.
Det er montert feietrinn på tak til pipe.
Det er montert beslag rundt pipe.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Beslag rundt pipe kan kreve vedlikehold for å unngå fukt. Beslag er inspisert fra bakkeplan.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er anbefalt å montere heldekkende pipehatt for å redusere fare for lekkasje rundt pipe.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Eier har opplyst at kledningsbord ble sist malt i 2019/2020 med to strøk Drygolin.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med limtredragere. Det er tilkomst til loft via luke på loft samt kneloft. Det er stedvis gangbart gulv på kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det var stedvis pappkubbing som var deformert over luftekasse som redusere naturlig luftting som skal være i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det var ikke synlige tegn til avvik som følge av stedvis manglende lufting. Takkonstruksjon bør inspiseres regelmessig.



Bilde vis pappkubbing som er deformert med redusert luftespalte.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er byttet vindu på loft i 2014. Vindu er i tre med 2-lags glass og aluminiumsbeslag utvendig.

Fleste vindu har godt takoverbygg som er med å redusere fuktpåkjenning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vindu fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid.

Vindu på loft er byttet i 2014 og fremstår i god stand. Vindu i 1.etasje er fra byggeår og har en normal standard.

Vindu i kjeller og leilighet har tegn til kondensering med enkelte vindu var vanskelig å åpne i alle posisjoner. Spesielt vindu i leilighet bar preg av manglende ventilering med svertesopp i karm. Vindu fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Vindu fra byggeår har større varmetap en dagens vindu. Enkelte vindu i kjeller krever vedlikehold og justering. Bedring av ventilering, spesielt i leilighet vil være bra for vindu.

Tilstandsrapport

TG 1 Takvindu

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er et takvindu fra byggeår og et på bad som er i vedlikeholdsfritt material fra 2014. Vindu fra byggeår har passert forventet levetid men fremstår i normal stand og er regelmessig vedlikeholdt med maling i karm. Takvindu i gang kan nok kondensere i glass.

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør i tre med isolerglass.
Ytterdør til vaskerom i tre med isolerglass.
Ytterdør til bod i tre med isolerglass.
Terrassedør (2019) i tre med isolerglass og aluminiumsbeslag utvendig.
Terrassedør i tre med isolerglass.
Ytterdør til kjeller i tre med isolerglass.
Ytterdør til leilighet i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør til leilighet har tegn til kondensering i vindu og avflassing av maling. Det er skade på innvendig dørblad etter husdyr.

Dører har passert over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for vedlikehold av dør til leilighet. Bedring av ventilering i leiligheten vil være bra for dør. Dører fra byggeår har større varmetap en dagens dører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse og balkong i forbindelse med 1.etasje. Konstruksjon, terrassedekke og rekkverk er i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er ca. 91 cm som var innenfor datidens byggekrav. Dagens krav er min. 100 cm.

Konsekvens/tiltak

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

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Det er følgende overflater i bolig.

Gulv: Parkett/laminat, beleg, fliser, betong.

Vegger: Panel, malte plater og strier/tapet.

Tak: Panel og himlingsplater.

Det er ulik gulvvarme i bolig. Det er områder med flexwatt i tak/gulv i stue, kjøkken, loftstue, entre/gang. Det er ellers varmekabler på våtrom i leilighet og deler av kjeller.

Det er takspotter i enkelte himlinger.

Eier har opplyst at overflater i oppholdsrom er modernisert i flere etapper siden byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Sprekker i fliser i entre til leilighet.

Skader i takplater på loftstue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fliser med sprekker fungerer med avvik.

Fleste overflater i bolig fremstår med normalt slitasje.

Elektriker har ikke funnet avvik i monteringen av flexwatt over himling på loftstue.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulvet har laminat, har belegget og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i sover i leilighet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19%. Det ble målt ca. 21% med målinger i gulvlist i samme rom.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

I ettertid av befaring er det gjort forbedrende tiltak av ventilering i leilighet. Det er satt inn avfukter og fjernet svertesopp i enkelte vindu. Vindu er skrapet, pusset og malt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det er viktig å benytte seg av ventilering i vindu for å oppnå ønsket luftkvalitet.



! TG 1 Innvendige trapper

Det er lukket trapp i tre til loft.
Det er åpen trapp til kjeller.

! TG 1 Innvendige dører

Det er profilerte dører på loft med dempelst fra 2015.
Øvrige dører er fra byggeår.

VÅTROM

LOFT > BAD - LOFT

Generell

Bad har gulvfliser med varmekabler, baderomsplater på vegg og himlingsplater med spotter i tak. Bad er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning med dobbel vask.

Modernisert i 2015.
Dokumentasjon: Faktura.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



LOFT > BAD - LOFT

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har himlingsplater med spotter.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

LOFT > BAD - LOFT

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

LOFT > BAD - LOFT

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

LOFT > BAD - LOFT

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2015 Kilde: Eier

LOFT > BAD - LOFT

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftsspalte under dør.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

LOFT > BAD - LOFT

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.

Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Utført på besøksdag.

1. ETASJE > BAD - 1.ETASJE

! TG 3 Generell

Bad har gulvfliser med varmekabler, baderomsplater på vegg og himlingsplater i tak. Bad er innredet med toalett, baderomsinnredning med vask og toalett.

Bad fra byggeår.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun lokalt fall i sluk. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv.

Det er skade på baderomsplater i dusjsone.

Bad er 30 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved lekkasje utenfor dusjsone vil ikke vann renne til sluk.

Bad er i bruk i dag. ut ifra alder og manglende fall så er det nødvendig med utbedring av sluk, tettesjikt og fallforhold for å redusere fare for lekkasje i bolig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD - 1.ETASJE

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8% Det ble tatt indikasjonsmålinger i dusjsone på baderomsplater uten tegn til fukt.

Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Utført på besøksdag.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom har gulvfliser med varmekabler, panel på vegger og himlingsplater i tak. Vaskerom er innredet med 2 stk utslagsvasker og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er et sluk i gulv og egen ytterdør til rom.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er manglende fall på gulv til sluk. Det er ikke vannavstøtende i våtsone rundt utslagsvasker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerom er 30 år gammelt. Vaskerom er i bruk i dag. Ut ifra alder så er det nødvendig med oppgradering av tettesjikt og sluk for å redusere fare for lekkasje. Fall møter nesten dagens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom . Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Utført på besøksdag.

KJELLER > BAD - KJELLER

! TG 3 Generell

Bad har gulvfliser med varmekabler, baderomsplater på vegg og himlingsplater i tak. Bad er innredet med dusjhjørne, vask og toalett.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er terskel inn til dusjsone. Det var antydning til svertesopp i dusjsone.

Det var tilfredsstillende tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved lekkasje utenfor dusjsone vil ikke vann renne til sluk.

Bad er 30 år gammelt og i bruk i dag. Det er tilstrekkelig fall på gulv om en ser vekk i fra terskel som hindrer vann å renne inn. Ut ifra alder så er det nødvendig med modernisering av sluk og tettesjikt for å redusere fare for lekkasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD - KJELLER

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Det ble tatt indikasjonsmålinger på baderomsplater i dusjsone uten tegn til fukt.

Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Utført på besøksdag.

KJELLER - LEILIGHET > BAD/VASKEROM - LEILIGHET

TG 3 Generell

Bad har gulvfliser med varmekabler, baderomsplater på vegg og himlingsplater i tak. Bad er innredet med dusjkabinett, baderomsinnredning med vask, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er satt inn nytt dusjkabinett og baderomsinnredning i 2019.

Bad fra byggeår
Dokumentasjon: Faktura.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Sluk har en plassering som ikke er anbefalt. Det er sverteopp i fuger. Det er manglende avtrekk fra bad.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Bad er i bruk i dag. Bad er ca. 30 år gammelt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER - LEILIGHET > BAD/VASKEROM - LEILIGHET

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%

Årstall: 2025 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser på vegg over benkeplate. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er ikke komfyrvakt over platetopp eller vannstopp under innredning. Dette er krav i dagens tekniske forskrifter men ikke når kjøkken ble oppført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er en sprekk i vaskekum uten at det renner vann gjennom sprekk i dag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppvaskkum fungerer med avvik.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

KJELLER > STUE/KJØKKEN - KJELLER

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en enkel innredning med med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og platetopp.

Det er ikke komfyrvakt over platetopp eller vannstopp under innredning. Dette er krav i dagens tekniske forskrifter men ikke når kjøkken ble oppført.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjeegrad.

Det var mindre skader på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

KJELLER > STUE/KJØKKEN - KJELLER

1 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekksvifte i vegg som kan benyttes. Det er ikke avtrekksvifte over platetopp. Det bør vurderes avtrekksvifte over platetopp.

KJELLER - LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet (Norema) har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2019 Kilde: Faktura e.l

KJELLER - LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 Kilde: Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er stoppekran i kjellergang. Stoppekran fungerte på besøksdag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon i bolig med avtrekk fra våtrom og kjøkken. Det er naturlig ventilering i leilighet.

På befaringsdag var det i leilighet tegn til lite aktivt bruk av ventiler i vindu. Ventiler må benyttes.

1 TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er 2 vannkraner på utvendig husvegg. Kran ble ikke testet på besøksdag.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter (bolig) og på 116 liter (leilighet). Det er sluk i gulv.

Årstall: 1994 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Krav til eget punkt er kommet etter bolig ble bygget. Tilkobling er iht. datidens regler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

1 TG 1 Sentralstøvsuger

Det er montert sentralstøvsuger i bolig. Støvsuger er ikke funksjonstestet på befaring.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Det er sikringsskap med sikringsskap plassert i hoivedetasje og leilighet. Ifølge kursoversikt i skap er det kursfordeling slik:
Gang: 4 x 13A, 16 x 16A og 1 x 20A.
Entre/leilighet: 1 x 15A, 6 x 16A og 1 x 20A.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
Det er utført mindre arbeid på bolig.
Det er satt opp stikkontakt utvendig på terrasse.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Utført DLE tilsyn i 2022 av Fagne. Avvik utbedret av Stomas AS.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er anbefalt med utvidet tilsyn. Anlegg er fra byggeår og et er ikke utført utvidet tilsyn siden det var nytt. DLE tilsyn er mindre omfattende en et utvidet tilsyn.

Generell kommentar

Det er ikke synlige forhold som tilsier at anlegg har avvik.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er røykvarslere og brannslukker i bolig. Det er på generelt grunnlag anbefalt med sjekk av brannslukkere og røykvarslere ved overtagelse.

Det er montert utvendig brannstige på husvegg fra loft.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.



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

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Det er ikke opplyst om utbedringer av drenering.

Drenerende tiltak ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er synlig knottplast mellom grunnmur og terreng med tetteliste.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ikke funnet tegn på manglende drenering rundt bolig.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

! TG 0 Terrengforhold

Det er lett skrående terreng på tomt. Det er gruset rundt grunnmur med stedvis brostein.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er avløpsrør og vannledning av plast (PEL). Vann og avløp er offentlig. Eier har opplyst at det er utvendig stoppekran mot sør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering og oppbevaring

Byggeår

1995

Kommentar

Bygget i 1995/1996

Standard

Garasje har en normal standard.

Vedlikehold

Garasje fremstår med normalt vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Garasje er oppført samtidig med bolig i 1995 og har garasje og bod på bakkeplan med hems for oppbevaring. Garasje er oppført med støpt plate mot grunn og ringmur i betong. Bindingsverksvegger, etasjeskille og takkonstruksjon er i tre. Utvendig er det liggende bordkledning med betongstein på tak. Takrenner og nedløp er i plast. Vindu er i tre med 2-lags glass. Det er tilkomstdør i tre. Det er elektrisk garasjeport i metall. Det er montert el-bil lader inne i garasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Takfornyng utført av Sunnhordland takfornyng. Vasket takstein og smurte flere lag med nano.
2019	Modernisering	Byttet to vindu på hems og byttet kledning.
2021	Modernisering	Montert el-bil lader. Stomas AS
2022	Modernisering	Bygget boder på hems.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

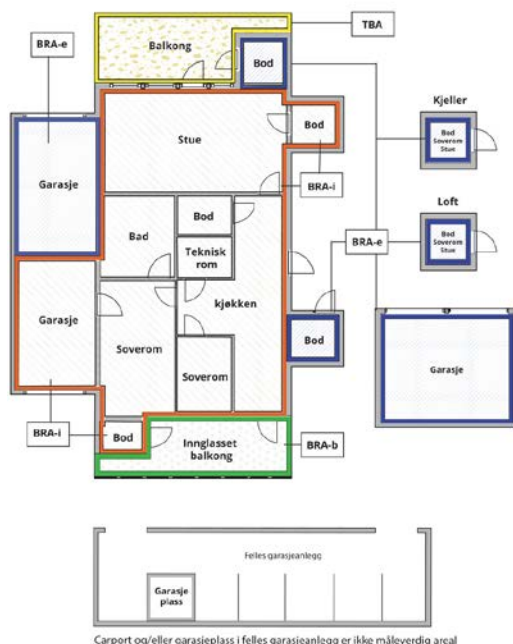
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	78			78	
1. Etasje	101	6		107	39
Kjeller	56			56	
Kjeller - Leilighet	48			48	
SUM	283	6			39
SUM BRA	289				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Bad - Loft		
1. Etasje	Entré, Gang, Stue, Soverom, Kjøkken, Trapperom, Bad - 1. etasje, Vaskerom	Bod med utvendig tilkomst	
Kjeller	Stue/kjøkken - Kjeller, Bod, Bod 2, Gang, Entré, Bad - Kjeller		
Kjeller - Leilighet	Entré, Bad/vaskerom - Leilighet, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar

Areal er målt opp med lasermål av type Bosch GLM 50-22. Arealet er regnet ut fra rommet sin faktiske bruk og ikke om det er godkjent eller korrekt utført i henhold til bygningsmyndighetenes bestemmelser.

Bod er vurdert som eksternt areal (BRA-e) siden det er utvendig tilkomst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 15.01.1996.

Det foreligger tegninger hos kommune fra 1996 og 1994.

Det er mindre endringer på plantegning for loft. Et soverom er noe større enn vist på tegning. Ut over dette stemmer tegninger med faktiske forhold.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Henviser til avsnitt med "Tilbygg/modernisering" i rapport.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		35		35	
Hems		20		20	
SUM		55			
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, Garasje, Bod 2	
Hems		Bod	

Kommentar

Areal er målt opp med lasermål av type Bosch GLM 50-22. Arealet er regnet ut fra rommet sin faktiske bruk og ikke om det er godkjent eller korrekt utført i henhold til bygningsmyndighetenes bestemmelser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Har ikke mottatt dokumentasjon fra kommune i skrivende stund.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til avsnitt med "Tilbygg/modernisering" i rapport.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	266	23
Garasje	0	55

Kommentar

Enebolig Boder er vurdert som sekundært areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2025	Øystein Mæland	Takstingeniør
	Kjell Harald Vikanes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4614 STORD	24	274		0	1089.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haga 53

Hjemmelshaver

Vikanes Kjell Harald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger landlig til med flott utsikt og gode solforhold.

Adkomstvei

Det er privat vei med vegrett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Arealformål: Boligbebyggelse

Om tomten

Tomt på 1089 m² med brosteinsbelagt og asfaltert innkjørsel til garasje. Det er flott opparbeidet uteområde rundt bolig.

Tinglyste/andre forhold

Henviser til egenerklæring og salgsoppgave for ytterligere informasjon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
80 000	1994

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	13.05.2025	Eier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen og fått rapport til gjennomlesning.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.05.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.05.2025	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.05.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	13.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XU2645>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250126	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gunnhild Haga Vikanes	Kjell Harald Vikanes
Gateadresse	
Haga 53	
Poststed	Postnr
STORD	5414
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1995
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	30
Antall måneder	05
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1505250126

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Soppskade bad leilighet i kjeller

Initialer selger: GHV, KHV

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet baderomsinnredning og dusjkabinett i leiligheten

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet dusj krane i kjellerleilighet. Reparert krane på vaskerom. Skiftet krane på kjøkken i kjellerleilighet Skiftet krane på løyken

Arbeid utført av

Jarle Olsen

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten sprekk i kjellergulv mot sørvest. Fylt i med spesial stoff og forsterket på utsiden.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Maur i kjeller leilighet, tilkomst er tettet. Sprekk i gulv.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet ujordet stikk kontakt på kjøkken. Elektrisk Innstallasjon på nytt kjøkken i kjeller leilighet. Nye stikk kontakter ute og opplegg for fjern styrte markiser. Montert billader og koblet om og kontrollert installasjon i garasje. Utbedret punkter i offentlig el sjekk.

Arbeid utført av

Stomas

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fagne i 2023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Garolader

Document reference: 1505250126

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Drenering og murerarbeid på oppsida av huset, samt opparbeiding av hage

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vasking av takstein og påført flere lag med nano 2017. Nye vindu 2. etasje 2014. Nye vindu i garasje loft. Ny bordkledning og garasjeport mot aust. Nye markiser

Arbeid utført av

Sunnhordland takfornyning.

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjeller leilighet

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ref. Byggemelding

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Avtale med nabo i nord vedrørende plassering av hus og garasje, tinglyst. Med i veilaget for privat veg.

Dokumenter

[1NELFO_Samsvarserklæring_\(Byttet_ein_ujirdet_kontakt_på_kjøkken_og_jord_fra_gods_i_sikkringskape_til_jordskinne\).pdf](#)

[1NELFO_Samsvarserklæring.pdf](#)

[Samsvarserklæring K.Vikanes.pdf](#)

[1NELFO_Samsvarserklæring.pdf](#)

[FDV-353414-GLBDC-Ladeboks-med-stikkontakt-Type2-Mode3.pdf](#)

[1NELFO_Samsvarserklæring.pdf](#)

[Samsvarserklæring - HAGA 53.pdf](#)

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, 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.

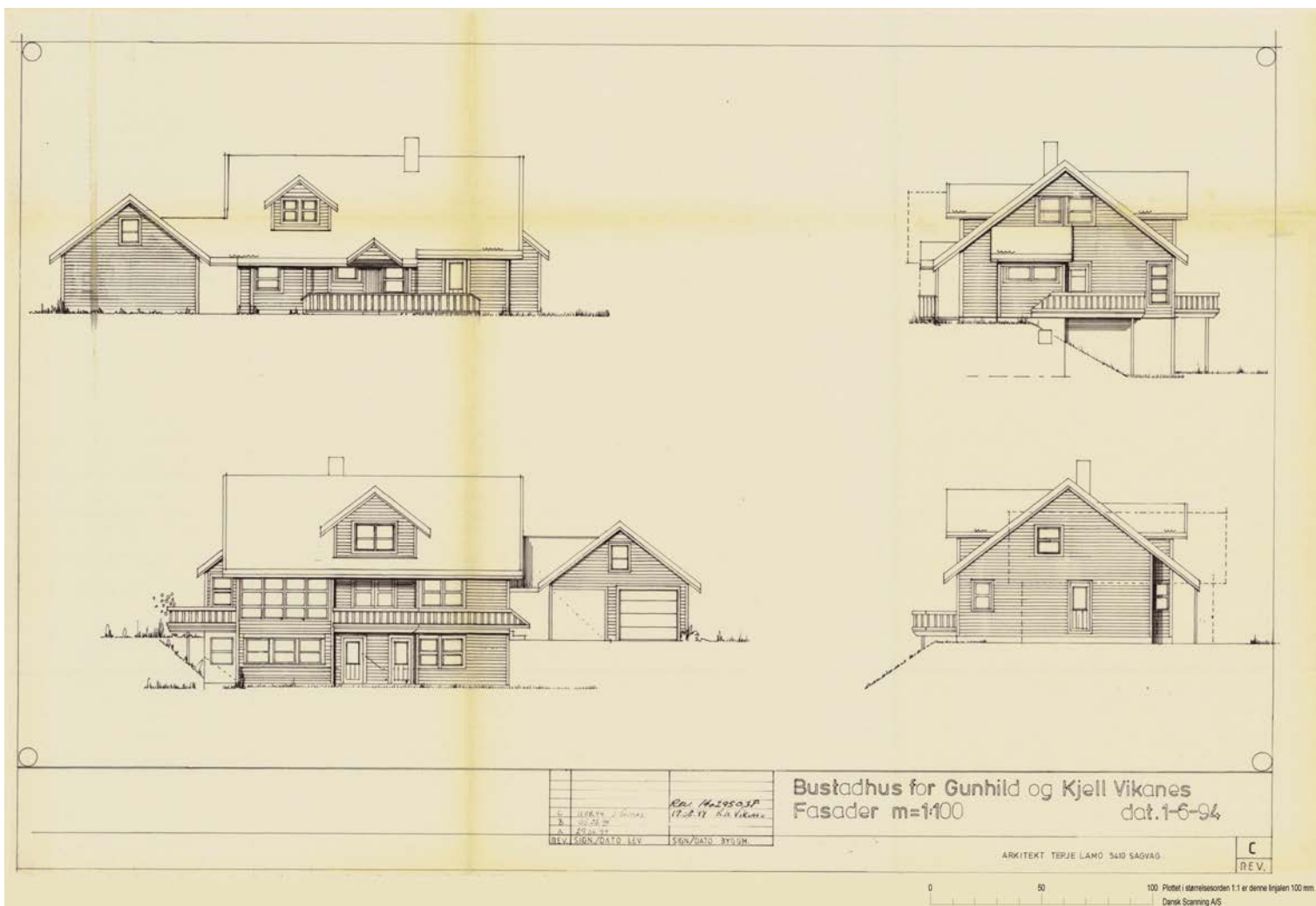
Document reference: 1505250126

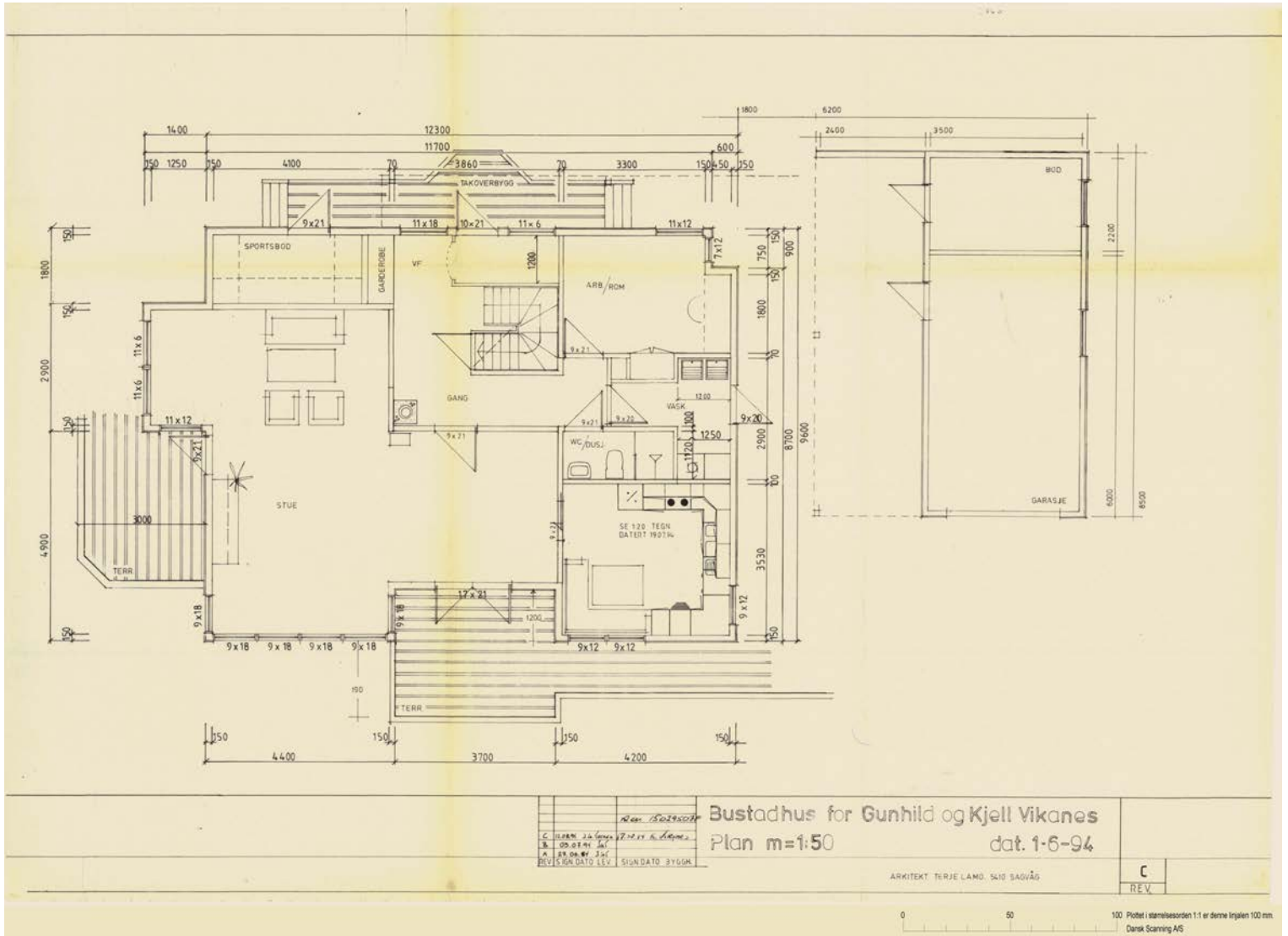
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunnhild Haga Vikanes	5c9d6fdbd12008c19e4bb 8ed0e27b44d5e154986	15.05.2025 13:54:16 UTC	Signer authenticated by One time code

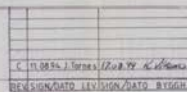
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell H. Vikanes	c060625d6c9fed297643 9c9d36607b66f34391bb	15.05.2025 13:05:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250126

- 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://www.nets.eu/developer>







ARKITEKT TERJE LAMØ 5410 SAGVÅG



NORD VEST



SØR VEST



SØR ØST



NORD ØST

STORD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
D. 8. JUNI 1994

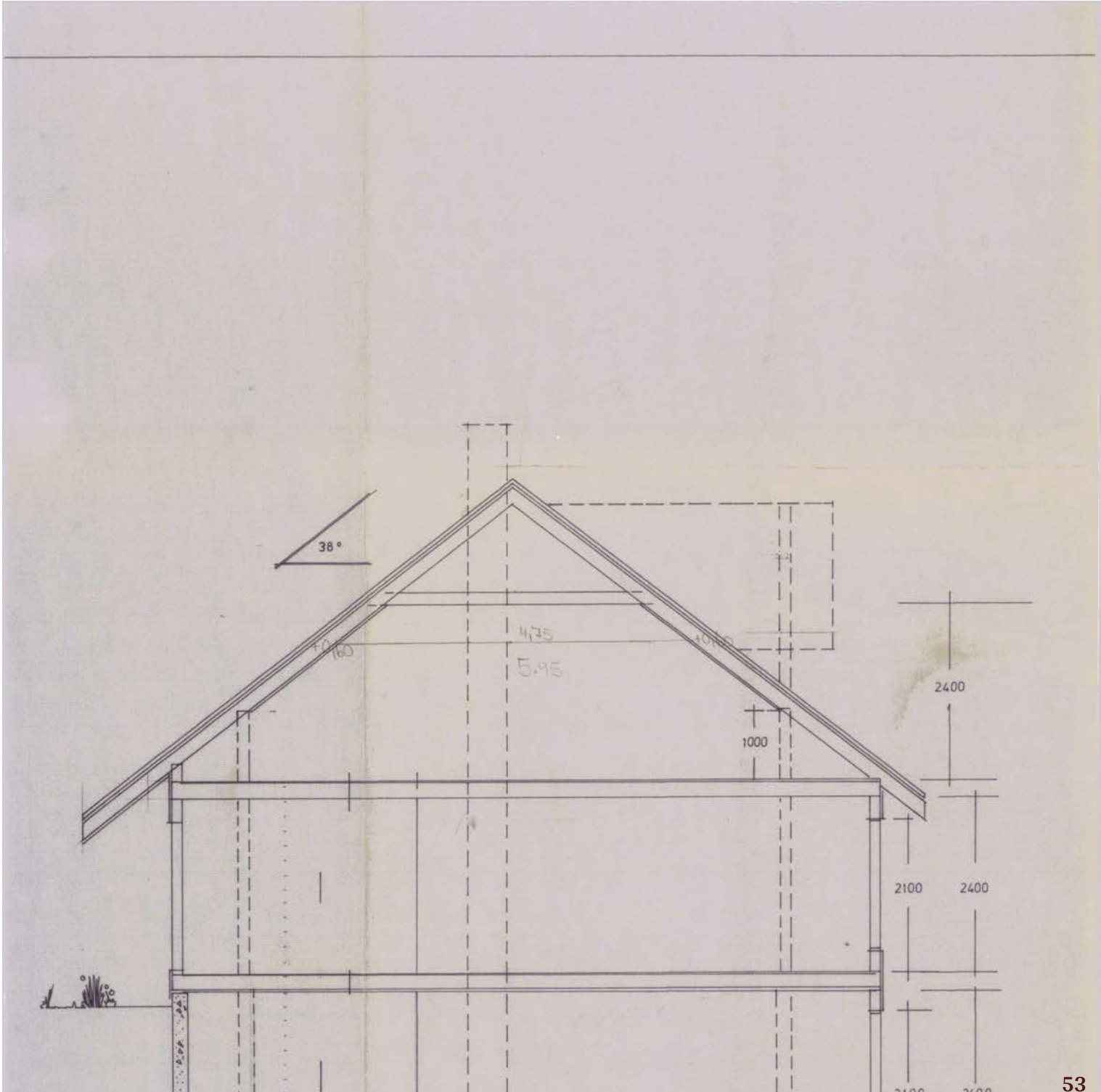
STORD
BYGNINGSRÅD
BANK NR. 123456789

Bustadhus for Gunhild og Kjell Vikanes
Fasader m=1:100

dat. 1-6-94

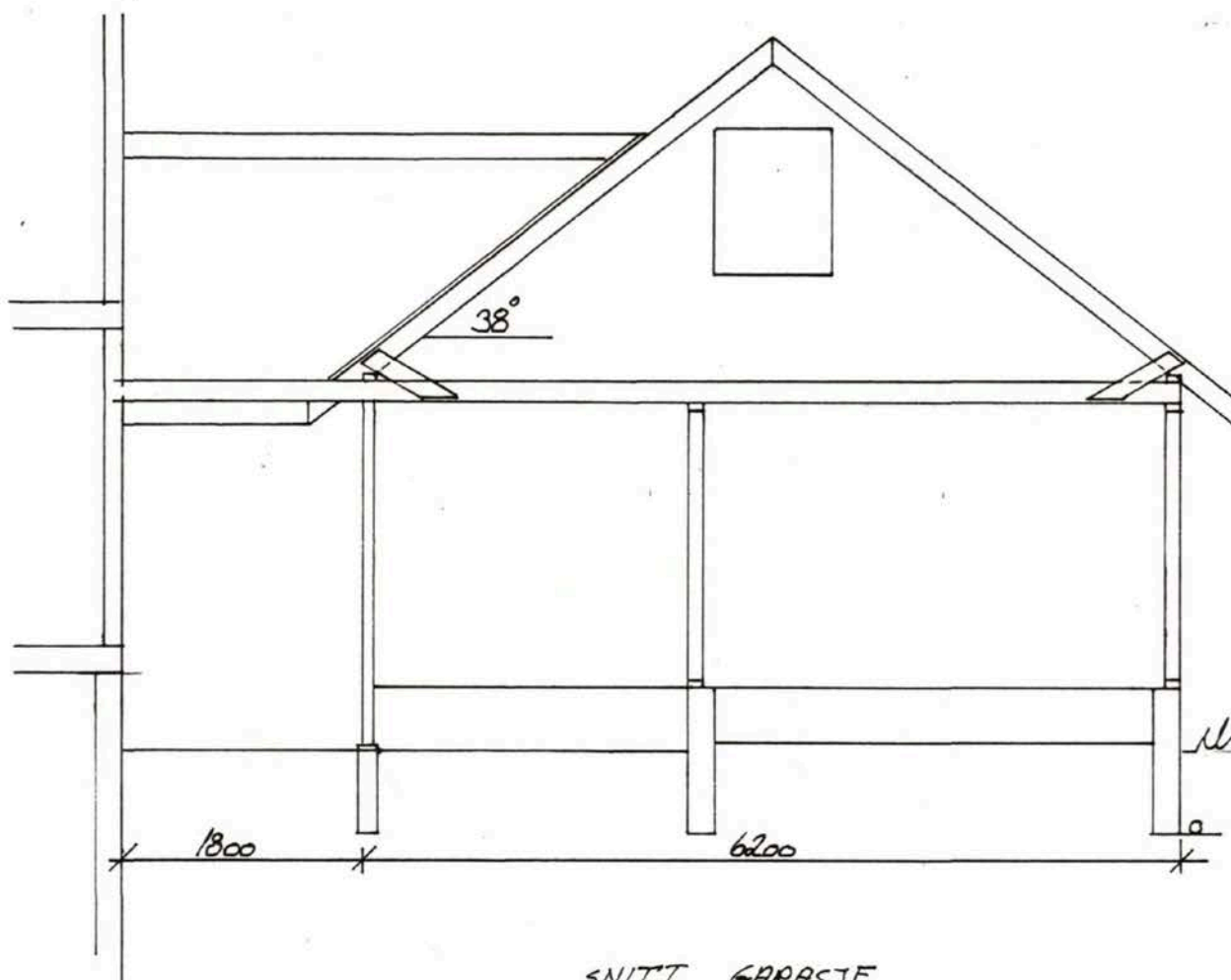
ARKITEKT TERJE LANG SAG SAGVAG

0 50 100 Pliket i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning AS





				1:50
C	11.08.94	J. G. Torun	17.08.94	MALES
B	11.08.94			C
A	04.08.94	Schmayer		
Ref	Diagn	Sind. Torun	Sind. Torun	Ref



SNITT GARASJE

STORD KOMMUNE
TEKNISK ETAT

2 5 JUN. 1996

GUNNHILD & KJELL VIKANES
HAGA
STORD

200196 OF



IDEALHUS
Postboks 1210, Heiane,
N-5401 STORD
Telefon: 53 41 69 30

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00019495	05.05.2025	1505250126

Om dokumentet

Ident
1994/7045/49

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

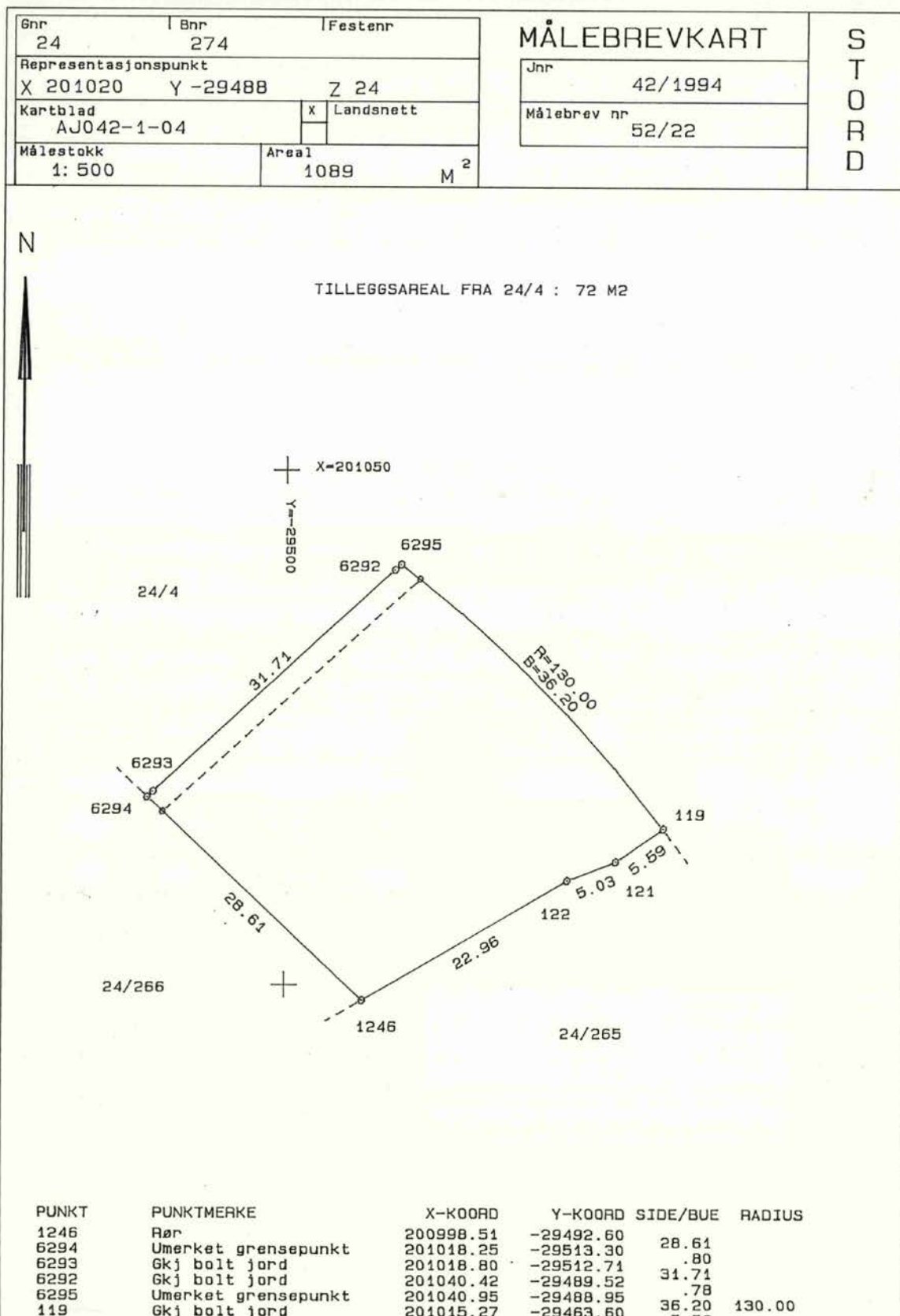
Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Kommune STORD MÅLEBREV X utan grensejustering med grensejustering J. nr. 42/1994 Målebrev nr. 52/22 Evt. mib. forretning, dato, ref. nr. Dagbokstempel DAGBOKFØRT 02. AUG 1994 - DAGBOKNR. 7045 SØRENKRIVEREN I SUNNHORDLAND													
Målebrev over <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center;">Eigedom</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">Gnr. 24</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">Bnr. 274</td> <td style="width: 40%; text-align: center;">Festenr.</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3">Bruksnavn / adresse</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Areal</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">1089</td> </tr> </table>		Eigedom	Gnr. 24	Bnr. 274	Festenr.		Bruksnavn / adresse			Areal	1089		
Eigedom	Gnr. 24	Bnr. 274	Festenr.										
	Bruksnavn / adresse												
Areal	1089												
I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgende forretning <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center;">Dato for forretninga</td> <td style="text-align: center;">04.07.94</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Rekvirent</td> <td>STEN-ARVE JOHNSEN</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Styrar</td> <td>JON ENDAL</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Forretning</td> <td> KARTFORRETNING MED GRENSEJUSTERING OVER GNR.24, BNR: 274. GRENSEJUSTERINGA ER MOT GNR.24, BNR.4 OG ER ETTER AVTALE MELLOM PARTANE. DETTE MÅLEBREVET ERSTATTER MÅLEBREV AV 05.02.91 TINGLYST 04.03.91. </td> </tr> </table>		Dato for forretninga	04.07.94	Rekvirent	STEN-ARVE JOHNSEN	Styrar	JON ENDAL	Forretning	KARTFORRETNING MED GRENSEJUSTERING OVER GNR.24, BNR: 274. GRENSEJUSTERINGA ER MOT GNR.24, BNR.4 OG ER ETTER AVTALE MELLOM PARTANE. DETTE MÅLEBREVET ERSTATTER MÅLEBREV AV 05.02.91 TINGLYST 04.03.91.				
Dato for forretninga	04.07.94												
Rekvirent	STEN-ARVE JOHNSEN												
Styrar	JON ENDAL												
Forretning	KARTFORRETNING MED GRENSEJUSTERING OVER GNR.24, BNR: 274. GRENSEJUSTERINGA ER MOT GNR.24, BNR.4 OG ER ETTER AVTALE MELLOM PARTANE. DETTE MÅLEBREVET ERSTATTER MÅLEBREV AV 05.02.91 TINGLYST 04.03.91.												
Underskrift <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Stad</td> <td style="width: 20%;">Dato</td> <td style="width: 40%;">Underskrift</td> <td style="width: 20%;">Underskrift</td> </tr> <tr> <td>STORD</td> <td>25.07.94</td> <td>  PER KÅRE HALLERAKER </td> <td>  JON ENDAL </td> </tr> </table>		Stad	Dato	Underskrift	Underskrift	STORD	25.07.94	 PER KÅRE HALLERAKER	 JON ENDAL				
Stad	Dato	Underskrift	Underskrift										
STORD	25.07.94	 PER KÅRE HALLERAKER	 JON ENDAL										
Tinglysing <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dagbokstempel</td> <td style="width: 50%;">Tinglysingsstempel</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">  </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"> Doknr: 7045 Tinglyst: 02.08.1994 Emb. 049 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM </td> </tr> </table>		Dagbokstempel	Tinglysingsstempel			Doknr: 7045 Tinglyst: 02.08.1994 Emb. 049 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM							
Dagbokstempel	Tinglysingsstempel												
													
Doknr: 7045 Tinglyst: 02.08.1994 Emb. 049 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM													
Påteikningar (rettingar o.l.)													



DAGBOKFØRT

09. MAR 1995
DAGBOKNR: 2157
SØRENSKRIVEREN I
SUNNHORDLANDKjell Harald Vikanes
Haga 53
5400 STORD
Tlf. 534 11307

LØYVER.

1. GARASJEDELEN AV BYGGET.

Eg gir nabo Kjell Harald Vikanes (Gnr. 24 og Bnr. 274) løyve til å plassere garasje 3m fra grensa mi (Gnr. 24 og Bnr. 4), Haga.

Syner til kart som vedlagt i byggemeldinga.

2. INNGANGSPARTI.

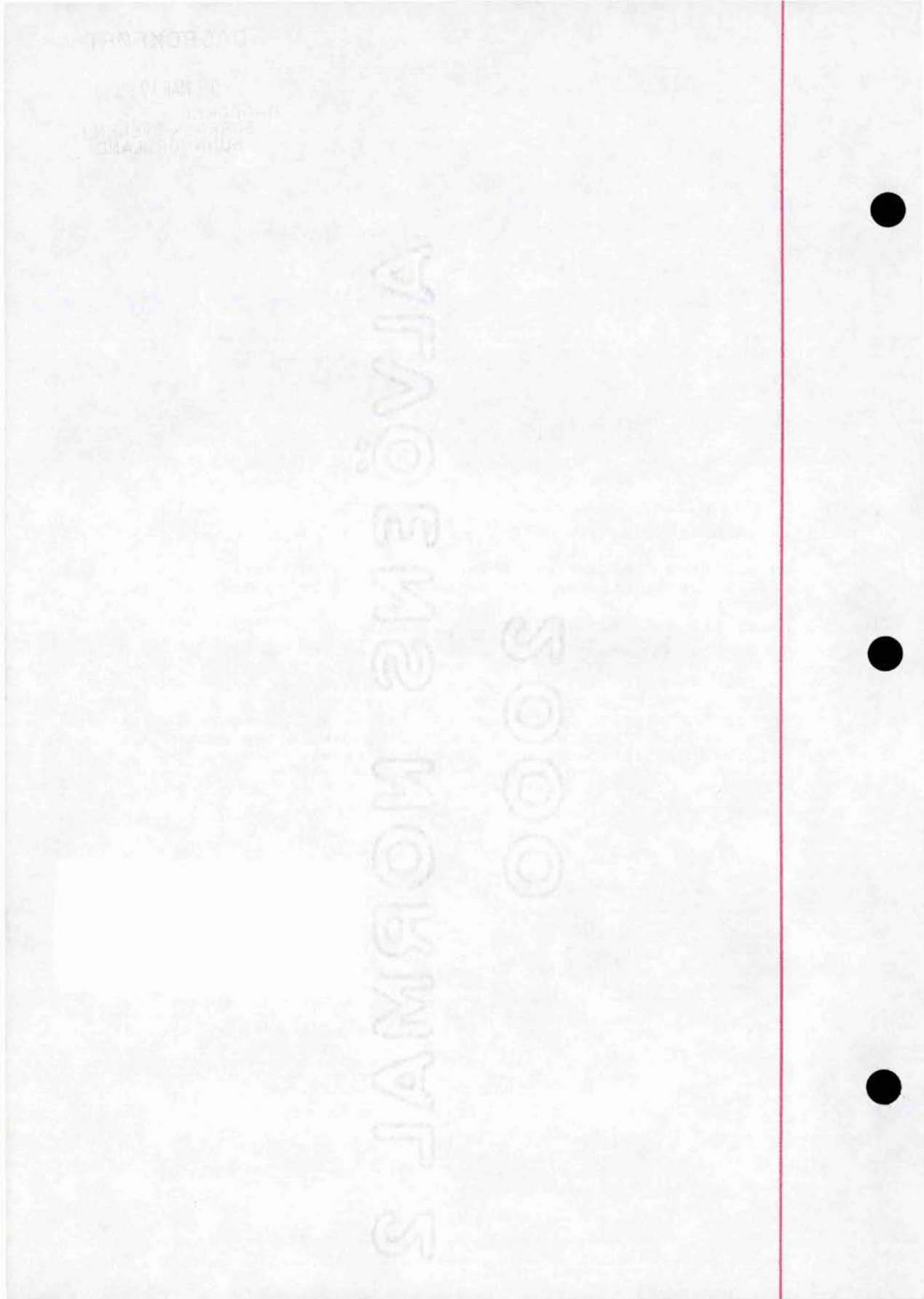
Eg godtar at ark på Gnr.24 og Bnr. 274 kan komme nærare min eiendom (Gnr. 24 og Bnr. 4) enn det byggemeldinga syner.
Ref. vedlagt skisse på ark, datert 16.09.94.

Stord den 8/3-95

.....*Sten A. Johnsen*.....

Sten Arve Johnsen

Doknr: 2157 Tinglyst: 09.03.1995 Emb. 049
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Nabolagsprofil

Haga 53 - Nabolaget Haga - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hagalio Linje 673	7 min 0.5 km
Stord Lufthavn Sørstokken	19 min

Skoler

Hystad skule (1-7 kl.) 312 elever, 22 klasser	19 min 1.6 km
Rommetveit skule (1-7 kl.) 230 elever, 17 klasser	20 min 1.8 km
Nordbygdo ungdomsskule (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser	16 min 1.3 km
Stord vgs avd. Saghaugen 900 elever	9 min 5 km
Stord vgs avd. Vabakkjen 300 elever	9 min 5.7 km

«Det er et fantastisk naboskap, med veldig lite trafikk i gaten.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

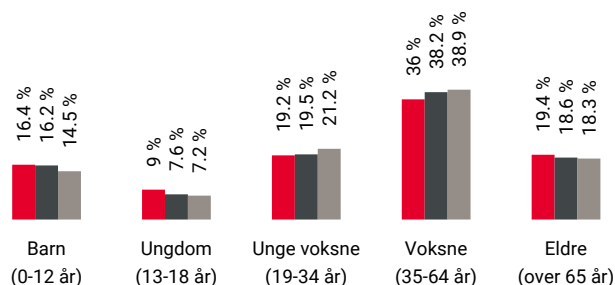
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haga	537	231
Leirvik	13 969	7 697
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dalen Fus friluftsbarnhage (0-5 år) 42 barn	13 min 1.1 km
Prestagardskogen FUS barnehage (1-5 ... 58 barn	15 min 1.2 km
Tyse FUS barnehage (0-5 år) 77 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Spar Haga Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
Kiwi Kunnskapshuset PostNord	6 min 3.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100



Gateparkering

Lett 81/100

Sport

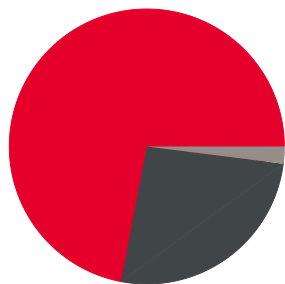
⚽ Hagalio nærmiljøanlegg, ballplass 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Hagastølen nærmiljøanlegg, ballplass 9 min 🚶
Ballspill 0.8 km

🚲 Sport-Treff 7 min 🚗

🚲 MOVA Stord 12 min 🚗

Boligmasse



72% enebolig
26% rekkehus
2% annet

Varer/Tjenester



Bytunet

9 min 🚗



Vitusapotek Leirvik

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
32% 6-12 år
17% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

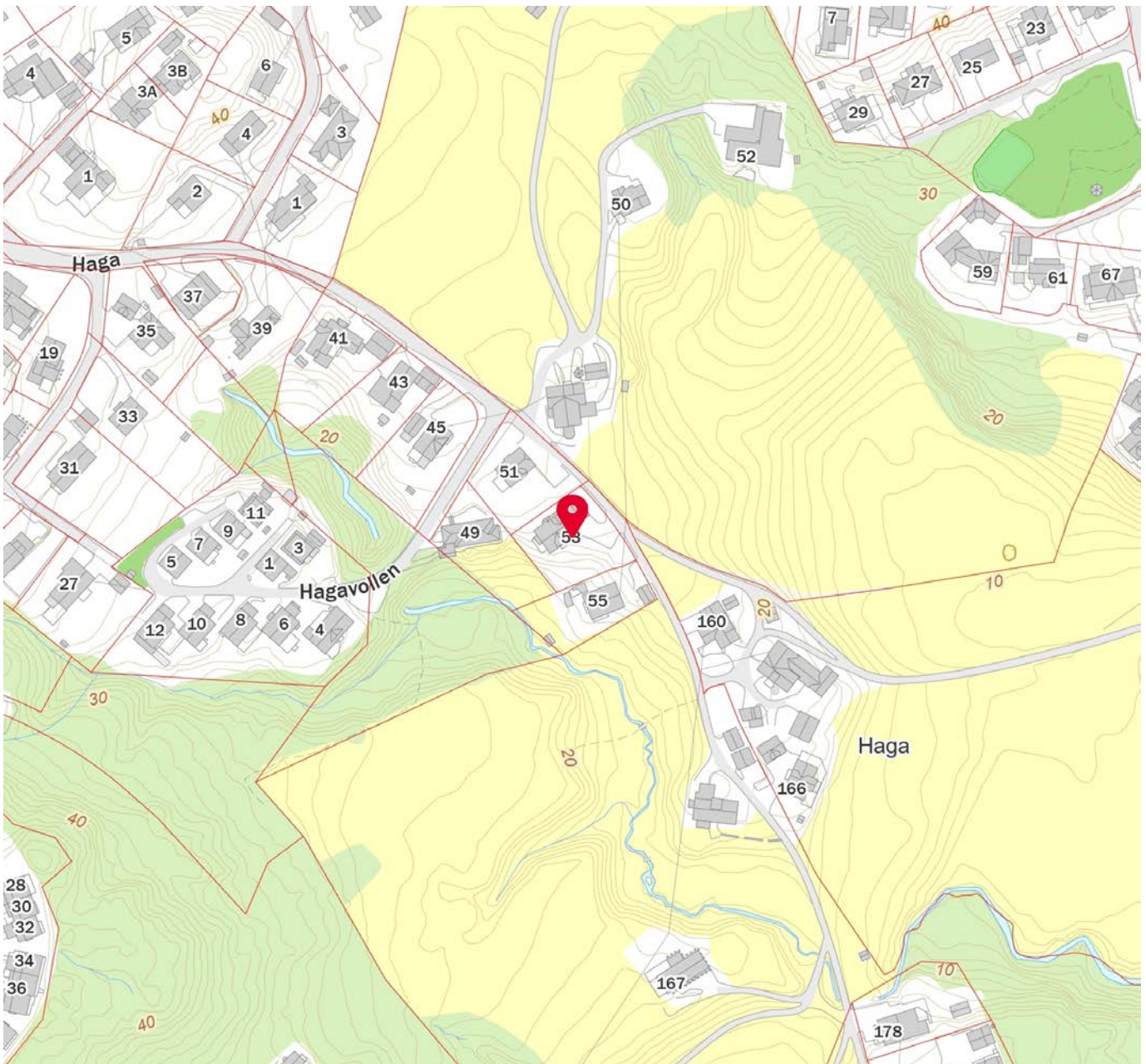
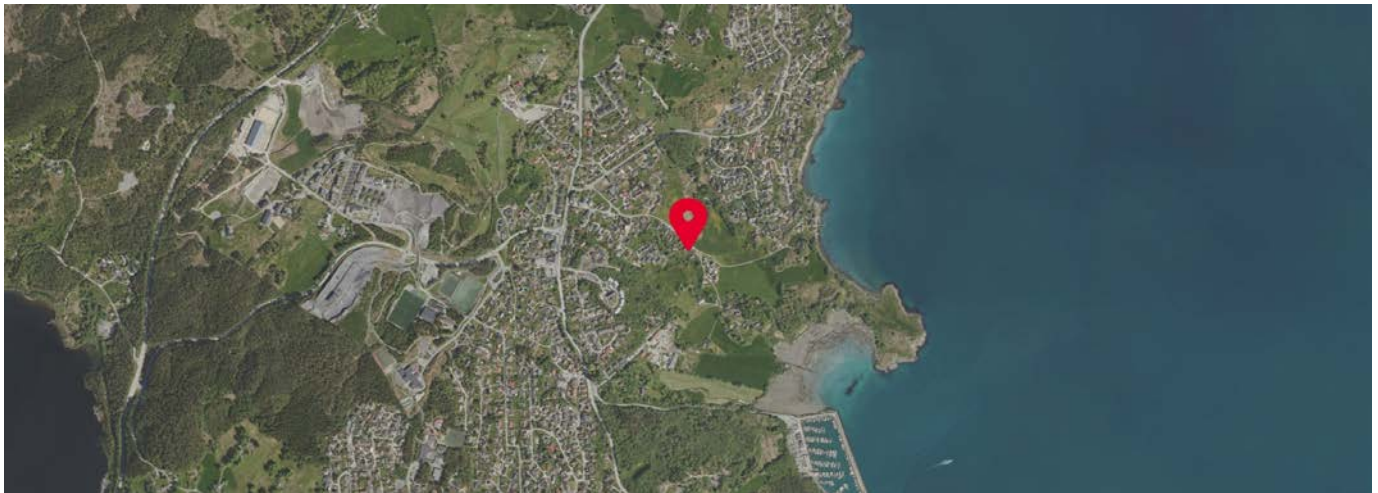
Haga

Leirvik

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** 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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Haga 53
5414 STORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre