

A modern living room with a beige sofa, a large window, and a TV. The room is bright and airy, with light-colored walls and a white ceiling. The sofa is positioned in front of a large window that offers a view of a residential neighborhood with houses and greenery. A coffee table with a vase of flowers sits in front of the sofa. A large TV is mounted on the wall, and a white console table is below it. The floor is covered with light-colored wood-look flooring and a white shag rug.

aktiv.

Hornelandsvegen 30, 5412 STORD

**Flott familiebolig over tre plan
med solrik beliggenhet! Bad
pusset opp i 2024. Garasje.
Terrasse. Tomt på ca. 1,1 mål.**



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 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 83 600,-
Total ink omk.: Kr 3 373 600,-
Selger: Margunn Cecelie Sakseide
Ståle Sakseide

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 189/189 kvm
Tomtstr.: 1139.5 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 173
Oppdragsnr.: 1505250316

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Hornelandsvegen 30!

Verdt å nevne:

Stor og solrik tomt på ca. 1,1 mål.

God plass til parkering i garasje og ellers på tomten

3 soverom

Romslig underetasje

Busstopp 20m fra boligen

Varmepumpe

Nytt rør-i-rør-system og bad i 1. etasje fra 2024

Etterisolert hele hovedetasjen

Oppgradert sikringsskapet i 2024

Barnevennlig og populær beliggenhet

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

1. etasje: Entré, gang, mellomgang, bad, soverom, stue, kjøkken.

2. etasje: Gang og to soverom.

Underetasje: Kjellerstue, bad, vaskekjeller, to mellomganger, og et kott.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	22
Egenerklæring	43
Nabolagsprofil	48
Budskjema	79

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 189 m²

BRA totalt: 189 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 55 m² Kjellerstue(25m²), bad(3,4m²), vaskekjeller(8,7m²), mellomgang(4,6m²), mellomgang(2,1m²), soverom(7,3m²), kott(1,6m²).

1. etasje

BRA-i: 107 m² Entré(12,3m²), gang(9,2m²), mellomgang(3,6m²), bad(10,6m²), soverom(12,2m²), stue(40,4m²), kjøkken(15,9m²).

2. etasje

BRA-i: 27 m² Gang(7,4m²), soverom(8,4m²), soverom(10,7m²).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1139.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruslagt innkjørsel, biloppstillingsplasser, murer, trapper, plen og noe beplantning.

Beliggenhet

Hornelandsvegen 30 ligger i et rolig og barnevennlig boligområde like utenfor Leirvik.

Her bor du med kort vei til både natur, barnehager, skoler og et bredt utvalg av servicetilbud.

Området byr på flotte turmuligheter året rundt – med blant annet tur til Landåsen, Kroktjødna og Eventyrskogen i nærheten. I tillegg er det kort avstand til idrettsanlegg, lekeplasser og ulike fritidstilbud for både barn og voksne. Samtidig har du Heiane like i nærheten – med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud.

Boligen ligger i et rolig og trivelig nabolag som preges av lite trafikk. Her kan du nyte stillheten i hverdagen samtidig som du har kort vei til både natur og nødvendige fasiliteter. Området har også gode bussforbindelser med nærmeste busstopp 20 m fra boligen, som raskt tar deg til Leirvik sentrum, hvor du finner et variert utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og tjenester. Studenter vil også sette pris på den korte kjøreturen til Høgskulen på Vestlandet.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Trodlahaugen barnehage (0-5 år) 4 min unna, 0.4 km

Heieane barnehage (1-4 år) 7 min unna, 0.6 km

Kåreviksmarka Fus barnehage (0-5 år) 14 min unna, 1.3 km

Skoler:

Langeland skule (1-7 kl.) 11 min unna, 379 elever, 1 km

Stord ungdomsskule (8-10 kl.) 6 min unna, 381 elever, 2.6 km

Stord vgs avd. Vabakkjen 7 min unna, 300 elever, 2.7 km

Stord vgs avd. Saghaugen 7 min unna, 900 elever, 3 km

Dagligvare og tjenester:

Coop Extra Stord, 3 min unna, Post i butikk, PostNord

Spar Heiane, 15 min unna.

Heiane Storsenter, 3 min unna.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Enebolig:

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell. Gulv mot grunn av betong og trekonstruksjoner, åpent mot grunn i krypekjeller. Grunnmur og fundamenter av murkonstruksjoner.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med stående og liggende trekledning.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i trekarmer.

Etasjeskiller: Etasjeskiller av trebjelkelag.

Garasje:

Grunn og fundamenter: Garasjen er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur og fundamenter av betong- og murkonstruksjoner.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning.

Takkonstruksjonen: utført som flatkonstruksjon, tekket med papp.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 1970

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

- Ja, Fukt i plate bak dusj/badekar før totalrenovering. Gammelt bad hadde fukt i plate bak dusj før totalrenovering i 2024.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Badet er totalrenovert og bygd ut i 2024, Arbeidet er utført av faglærde.

Arbeid utført av: VB Varme & Bad a.s.

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

- Ja, Heile badet er oppgradert, der det er lagt nye membraner etter forskriftene.

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

- Ja, Det har vore ein mindre lekkasje i ytterkant på garasjetak i ein periode.

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

- Ja, Dårlig trekk. Kan kanskje skuldast gammel omnstype med spjeld.

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. Store deler av el-anlegg i H etasje er skifta, samt det er montert nytt sikringskap med automatsikringer i 2024. Arbeid utført av: StordaLight a.s

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

- Ja

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

- Ja, Ukjendt årstall

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

- Ja, Tilbygg med vaskekjeller tidleg på 1970-tallet. Huset vart påbygd med større kjøkken, ,stove, endra takkonstruksjon på deler av loft for 2 nye soverom midt på 1980-tallet.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ja, Sjø byggesøknad og godkjenning frå Stord Kommune

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?

- Ja, Eldre reg. plan frå 2018 langs Hornelandsvegen. Kjenner ikkje til detaljer i denne.

Innhold

Innvendige overflater |

Gulv: Badet i 1.etasje har flislagt gulv, resterende rom har gulvbelegg, laminat og parkettgulv.

Vegger: Badet i 1.etasje har fliser og malte flater, badet i underetasjen har baderomsplater, resterende rom har malte flater og panel.

Tak: Tak-ess plater, malte flater og panel.

Velkommen inn!

Førsteetasje:

Entré |

Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko, samt mulighet for praktisk oppbevaringsløsning som holder entréen ryddig og innbydende.

Stue |

Vi beveger oss inn i en romslig stue målt til hele 40,4 m². Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og en luftig atmosfære. Her er det god plass til å innrede med både sofakrok og spisestue, og rommet inviterer til hyggelige stunder med familie og venner – enten det er til hverdags eller sosiale sammenkomster. Her er det plass til flere sittegrupper.

Kjøkken |

Romslig og tidløst kjøkken med rikelig plass til både matlaging og oppbevaring. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, ett overskap har glassfront, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskum og ventilator. På kjøkkenet er det også opplegg for oppvaskmaskin. Det er lagt opp strømtilførsel til kjøkkenet. Kjøkkenet er etterisolert.

Bad |

Lekkert og moderne baderom fra 2024, målt til hele 10,6 m². Rommet har en stilren utforming med varmekabler i gulvet, vegghengt toalett, helstøpt servant og skuffer med profilerte fronter som gir et eksklusivt preg. Dusjgarnityret setter prikken over i-en, og det ble samtidig installert nytt rør-i-rør-system i 2024 for en trygg og oppdatert baderomsløsning.

Soverom |

Et luftige soverom, med smarte løsninger og plass til å innrede.

Balkong |

Fra soverommet kommer vi ut til en vest-vendt balkong, målt til hele 9 m². Her kan du nyte et rolig øyeblikk på balkongen mens du ser barna leke i hagen.

WC |

Boligen har et WC rom plassert i gangen, lett tilgjengelig for gjester!

Andreetasje:

Gang |

Gangen er målt til 7,4m².

Soverom |

To romslige soverom på henholdsvis 10,7 og 8,4 m², med god plass til seng og ønsket møblement. Rommene gir fleksible innredningsmuligheter, og fra hvert soverom er det adkomst til loft som gir praktisk ekstra lagringsplass.

Underetasje:

Kjellerstue |

Kjellerstuen er målt til 25 m². Her får du inn rikelig med naturlig lys fra store vindusflater. Kjellerstuen ble oppgradert i perioden 2010-2015

Bod |

Etasjen inneholder 2 boder på 4,6 og 2,1 m². Her har du godt med lagringsplass til sportsutstyr, verktøy og det man måtte trenge.

Bad |

Baderom utstyrt med Toalett, helstøpt servant og dusjkabinett.

Vaskekjeller |

Vaskekjelleren er målt til 8,7m²

Garasje:

Utenfor finnes det en garasje på 26 m², med en ekstra underetasje målt til 14m².

Andre opplysninger:

- sluk/avløp av plast
- Varmtvannsberederen er plassert i kjelleren OSO 198 liter.
- sikringsskap inneholder automatsikringer

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Boligen ble bygget på i 1984/1985.
- Kjellerstuen ble oppgradert i perioden 2010-2015.
- Skiftet noen kledningsbord på en gavlside i 2023.
- Badet i 1.etasje ble oppgradert i 2024.
- Rør-i-rørsystem til badet i 1.etasje fra 2024.
- Oppgradert sikringsskapet i 2024, samtidig ble det trukket noen nye kabler i 1.etasje.
- Nytt hovedinntak til sikringsskapet fra 2024.
- Det er lagt inn ny fiberkabel for bredband i 2024
- Parkeringsplass på tomt er utvida i 2025

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:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig

rundt hele

grunnmuren. Det er heller ikke benyttet topplis. Det er påvist riss/sprekk og avskalling utvendig på grunnmur. Det er påvist skjevheter/retningsavvik på gulv mot grunn, stedvis høy grad.

Krypekjeller:

I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet. Det ble påvist saltutslag på murene, saltutslag indikerer at murene er fuktige. Forhold i krypkjelleren må ses i sammenheng med forhold beskrevet under pkt. om grunnmur og drenering.

Yttervegger:

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen.

Vinduer og ytterdører:

Vinduene og dørene som stammer fra 1980-tallet og eldre er å regne som eldre bygningsdeler. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Det er påvist punktert vindusrute i 2.etasje. Det er også påvist malingsslitasje/sprekker på utvendig belistning på enkelte av vinduene.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak:

Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen):

På bakgrunn av alder på taktekingen betraktes undertak, teking og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert. Det ble observert mose på takstein, og takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato.

Loft (konstruksjonsoppbygging):

Loftkonstruksjonen er av eldre dato. Det er stedvis påvist mørkere partier på sutak, samt stedvis manglende lufting på loftet.

Balkonger, verandaer og lignende:

Terrassekonstruksjonene er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggmetoder. Rekkverkene oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter. Det er påvist svikt/skjevheter/retningsavvik på terrassen med adkomst fra soverom. Terrassen på garasjen er tekket med Sanarfil, det er ikke lagt overflategulv (terrassebord eller tilsvarende).

Våtrom 1.etasje Overflate gulv:

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Kjøkken:

Rom under totalrenovering. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Det er påvist slitasje på enkelte fronter, lokal utbedring må påregnes.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:

Gjestetoalett under renovering. Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk, avløpsløsning og vannforsyningsrørene.

Ventilasjon:

Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering av alle rom.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom underetasje Overflate vegger og himling:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet, og det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Det er ikke benyttet bunnlist/sokkellist på undersiden av baderomsplatene.

Våtrom underetasje Overflate gulv:

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Våtrom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdaterte. Vaskekjelleren er ikke bygget opp som et våtrom og er ikke kontrollert som våtrom. For oppgradering av vaskekjelleren til våtrom må rommet renoveres i sin helhet.

Varmtvannsbereder:

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 30 år.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne TV og internett abonnement.

Parkering

Parkering på egen tomt og i garasje.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

68533

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi**Oppvarming**

Varmekabler på badet i 1.etasje, varmepumpe i stuen, ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest

fås ved henvendelse til megler. Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 290 000

Kommunale avgifter

Kr 26 574

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.

I 2024 var det fakturert et kommunalt gebyr på 31 195,38 kr

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4 308,00,-. 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.

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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 44, bruksnummer 173 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:

4614/44/173:

08.03.1968 - Dokumentnr: 1158 - Bestemmelse om gjerde

30.01.1969 - Dokumentnr: 532 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt

08.03.1968 - Dokumentnr: 1158 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4614 Gnr:44 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 147176 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1221 Gnr:44 Bnr:173

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 10.12.1969.

Kjeller var utbygget i 1972. Det var også foretatt en større utbygging av boligen i 1985, der Kjøkken, stue og gang ble påbygd, samt 2 nye soverom og gang på loft. Det er ikke mottatt ferdigattest for bygging av garasje, graving av kjeller eller tilbygg på boligen.

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.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse samsvarer ikke med dagens bruk. Det er blitt bygget større badrom av det ene soverommet i første etasjen, samt fjernet et soverom ved trappeoppgangen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.12.1969.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Det foreligger offentlig/kommunal vei til eiendommen. Selve innkjørselen er på egen privat tomt.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Id: 20090008

Navn: Kommuneplan for Stord kommune 2010-2021

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 15.12.2011

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen innenfor et område hvor det er angitt at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Reguleringsplaner

Id: R035000

Navn: Trodlaugan, Eldøy - Kårevik

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 17.04.1986

Området er i følge reguleringsplanen regulert til "konsentrert småhusbebyggelse". I tillegg er det satt av areal til vei, lekeplass og teknisk anlegg

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.

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 250 (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))

83 600 (Omkostninger totalt)

99 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 373 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 389 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 392 300 (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 83 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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.

Meglers vederlag

Provisjon 1,5%, Estimert vederlag kr 51 000,-
Kommunale opplysninger kr 15 000,-
Markedspakke kr 20 000,-
Oppgjørshonorar kr 8 000,-
Tilretteleggingsgebyr kr 10 000,-
Visninger/overtakelse per stk. kr 2 500,-

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

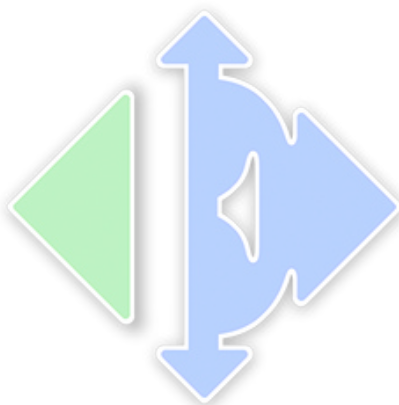
Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

24.10.2025

Vedlegg

Selveier Enebolig
Hornelandsvegen 30
5412 Stord



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 22/10/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:44, Bnr: 173
Hjemmelshaver:	Knut Emil Sakseide
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 140 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1970

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	16.10.2025
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Knut Emil Sakseide
Tilstede under befaringen:	Representant for hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med gruslagt innkjørsel, biloppstillingsplasser, murer, trapper, plen og noe beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong og trekonstruksjoner, åpent mot grunn i krypekjeller. Grunnmur og fundamenter av murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med stående og liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekkt med sutak, lekter og takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1970 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Takstobjektet:

Selveier enebolig over 3 plan.

Fra 1.etasje er det utgang til terrasse på 9,4m².

Oppvarming: Varmekabler på badet i 1.etasje, varmepumpe i stuen, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i mellomgangen i 1.etasje og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør på badet i 1.etasje, øvrige rør av eldre kobber. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra rekvirent.

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

Gulv: Badet i 1.etasje har flislagt gulv, resterende rom har gulvbelegg, laminat og parkettgulv.

Vegger: Badet i 1.etasje har fliser og malte flater, badet i underetasjen har baderomsplater, resterende rom har malte flater og panel.

Tak: Tak-ess plater, malte flater og panel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Boligen ble bygget på i 1984/1985.
- Kjellerstuen ble oppgradert i perioden 2010-2015.
- Skiftet noen kledningsbord på en gavlside i 2023.
- Badet i 1.etasje ble oppgradert i 2024.
- Rør-i-rørsystem til badet i 1.etasje fra 2024.
- Oppgradert sikringsskapet i 2024, samtidig ble det trukket noen nye kabler i 1.etasje.
- Nytt hovedinntak til sikringsskapet fra 2024.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasst balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	55	0	0	0	55	0
1. Etasje	107	0	0	9	107	0
2. Etasje	27	0	0	0	27	0
SUM BYGNING	189	0	0	9	189	0
SUM BRA	189					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	26	0	26	0	26
Garasje underetasje	0	14	0	0	0	14
SUM BYGNING	0	40	0	26	0	40
SUM BRA	40					

BRA-i:

Underetasje: Kjellerstue(25m²), bad(3,4m²), vaskekjeller(8,7m²), mellomgang(4,6m²), mellomgang(2,1m²), soverom(7,3m²), kott(1,6m²).

1. Etasje: Entré(12,3m²), gang(9,2m²), mellomgang(3,6m²), bad(10,6m²), soverom(12,2m²), stue(40,4m²), kjøkken(15,9m²).

2. Etasje: Gang(7,4m²), soverom(8,4m²), soverom(10,7m²).

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet.

GARASJE / UTHUS:

Garasjen er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur og fundamenter av betong- og murkonstruksjoner. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning. Takkkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, tekket med papp. Garasje/frittstående boder/tilleggsbygg er ikke ytterligere kontrollert. Tilstandsgrader satt på boligen kan i dette tilfelle ses i sammenheng med garasje/boder.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

22/10/2025



Mats Hansen

1. Grunn og fundamenter**TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet**

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er uttett.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført i murkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Hulltaking i rom under terreng:

Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng, de fleste veggene under terreng er åpne mot grunnmur.

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom for å undersøke for fukt/skader.

Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng. Ved inspeksjon viser det seg at påforete vegger har papp på baksiden, papp/plast eller tilsvarende på isolasjon er bare aktuelt der mer enn halve veggene er over terreng. Pappen vil ellers hindre uttørking av veggene. Som følge av feil oppbygging må veggene under terreng holdes under oppsyn, forholdet utgjør en risiko for kondens.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig rundt hele grunnmuren. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.

Der det er benyttet utvendig grunnmursplast/knotteplast er det ikke benyttet toppliste, manglende toppliste øker risikoen for fuktvandring i murene.

Det er påvist riss/sprekk og avskalling utvendig på grunnmurer, tiltak må iverksettes for utbedring.

På bakgrunn av alder (1970) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Det er påvist skjevheter/retningsavvik på gulv mot grunn, stedvis høy grad. Tiltak må iverksettes for utbedring.

Merknader:**TG 2 1.2 Krypvekter**

Kjelleren er åpen mot grunn.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varier ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunnen.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet.

Det ble påvist saltutslag på murene, saltutslag indikerer at murene er fuktige.

Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt, høy luftfuktighet og kondens. For utbedring må det iverksettes tiltak utvendig og innvendig i kjelleren.

Forhold i kjelleren må ses i sammenheng med forhold beskrevet under pkt. om grunnmur og drenering.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Vær oppmerksom på:

Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng).

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Veggkonstruksjonene stammer fra byggeår og er dermed å regnes som eldre konstruksjoner som vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.

På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmmer.

Vinduene i underetasjen er fra byggeår og 2012, en glassrute er fra 2013.

Vinduene i 1.etasje er fra byggeår, 1980-tallet samt noen nyere og vindu på bad fra 2022.

Vinduene i 2.etasje er fra 1980-tallet.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2012.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1980-tallet og eldre er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det må påregnes utskiftning av de eldste vinduene og dørene.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug i treverket.

Det er påvist punktert vindusrute i 2.etasje, punktert glassrute må skifte ut.

Det er påvist malingsslitasje/sprekker på utvendig belistning på enkelte av vinduene, vedlikehold må utføres.

Merknader:**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Vær oppmerksom på:

Boligen har saltakskonstruksjon, deler av øverste etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Merknad/vurdering av avvik:

Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

Ved utskiftning av taktekingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekingen skiftes ut.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekkning.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Taktekkingen er av eldre dato. Vurdering er basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer.

Merknad/vurdering av avvik:

Over forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko.

På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert (gjenværende brukstid beregnes til et minimum).

Det ble observert mose på takstein. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning.

Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere.

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen.

Pipe/ildsted:

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekkingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og taktekking.

Merknad/vurdering av avvik:

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner.

Stedvis påvist mørkere partier på sutak - dette indikerer perioder med høy luftfuktighet.

Stedvis manglende lufting på loftet, mangelfull ventilering øker risikoen for kondens/fukt på loftet. Tiltak må iverksettes for utbedring.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra soverom i 1. etasje er det utgang til terrasse på 9,4m².
Garasjen har terrasse på 26,3m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknad/vurdering av avvik:

Terrassekonstruksjonene er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggmetoder.

Rekkverkene oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverkene ble målt til 0,92m og 89m. Dagens krav er på 1 meter.

Det er påvist svikt/skjevheter/retningsavvik på terrassen med adkomst fra soverom.

Terrassen på garasjen er tekket med Sanarfil, det er ikke lagt overflategulv (terrassebord eller tilsvarende), forholdet øker risikoen for skader på tekkingen. Tiltak må iverksettes for utbedring. Terrassen på garasjen har bodareal på undersiden, slike konstruksjoner er å betrakte som fuktrisikokonstruksjoner, konstruksjonen må holdes under oppsyn.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Våtrom 1. etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser og malte flater på veggene og malte flater i himlingen på badet i 1. etasje.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet i 1. etasje.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av våtrommets alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet i 1.etasje inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med profilerte fronter, dusjgarnityr.

Merknader:

7.2 Våtrom underetasje

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet baderomsplater på veggene og tak-ess plater i himlingen på badet i underetasjen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke benyttet bunnlist/sokkellist på undersiden av baderomsplatene, manglende bunnlist øker risikoen for skader/lekkasjer.

Merknader:

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er benyttet gulvbelegg på badet i underetasjen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Merknader:

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er benyttet støpejernsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Som følge av badets alder/tilstand er det ikke gjennomført hulltaking. Oppgraderinger må påregnes. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet i underetasjen inneholder: Toalett, helstøpt servant, dusjkabinett.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes oppgradering innen kort tid.

Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdaterte. Støpejernsluk har svakhet i overgangen mellom gulv/sluk som øker risikoen for lekkasje ved høy vannstand i sluk. Støpejernslukene danner rust/rustdannelser som kan føre til lekkasjer. Oppgradering innen kort tid må påregnes.

Vaskekjelleren er ikke bygget opp som et våtrom og er ikke kontrollert som våtrom. For oppgradering av vaskekjelleren til våtrom må rommet renoveres i sin helhet.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

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

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, ett overskap har glassfront, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Innredningen vil fungere slik den fremstod på befaringsdagen, modernisering bør likevel påregnes. Se eget pkt. for innvendige vann- og avløpsrør.

Det er påvist slitasje på enkelte fronter, lokal utbedring må påregnes. Det gjenstår arbeider på overflatene på kjøkkenet, tiltak må iverksettes for ferdigstillelse.

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør på badet i 1.etasje, øvrige rør av eldre kobberør.

Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast og støpejern.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Vannforsyningsrør og sluk/avløpsrør er av eldre dato (med unntak av på bad i 1.etasje).

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for skader, lekkasjer og kondens. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Rør-i-rørsystemet er plassert løst på veggen i kjelleren. Rørene skulle vært plassert i fordelerskap med drensåpning som ledes til rom med sluk, dette for å synliggjøre en eventuell lekkasje og forhindre skader. Rørkursene mangler merking.

Merknader:

TG 3 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er plassert i kjelleren OSO 198 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 30 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker og utgjør dermed en risiko. På bakgrunn av alder bør det påregnes utskiftning innen kort tid.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering av alle rom.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i mellomgang i 1.etasje og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for hele anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

Det er ikke montert rekkverk på begge sider av innvendige trapper. For å oppfylle gjeldende krav til rekkverk i trapper må det monteres rekkverk på begge sider.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig rundt hele grunnmuren. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene. Der det er benyttet utvendig grunnmursplast/knotteplast er det ikke benyttet toppliste, manglende toppliste øker risikoen for fuktvandring i murene. Det er påvist riss/sprekk og avskalling utvendig på grunnmurer, tiltak må iverksettes for utbedring. På bakgrunn av alder (1970) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens. Det er påvist skjevheter/retningsavvik på gulv mot grunn, stedvis høy grad. Tiltak må iverksettes for utbedring.
1.2	Krypekjeller
	Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varier ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunnen. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet. Det ble påvist saltutslag på murene, saltutslag indikerer at murene er fuktige. Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt, høy luftfuktighet og kondens. For utbedring må det iverksettes tiltak utvendig og innvendig i kjelleren. Forhold i kjelleren må ses i sammenheng med forhold beskrevet under pkt. om grunnmur og drenering.
2.1	Yttervegger
	Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov. Vinduene og dørene som stammer fra 1980-tallet og eldre er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det må påregnes utskiftning av de eldste vinduene og dørene. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug i trevirket. Det er påvist punktert vindusrute i 2.etasje, punktert glassrute må skifte ut. Det er påvist malingsslitasje/sprekker på utvendig belistning på enkelte av vinduene, vedlikehold må utføres.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

	Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen et risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte. Ved utskiftning av taktekkningen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekkningen skiftes ut.
4.2	Undertak, leker og yttertekkning (taktekkningen)
	Over forventete levetid for taktekkningen er oppbrukt. Taktekkningen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkningen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekkning/takstein og utgjør dermed en risiko. På bakgrunn av alder på taktekkningen betraktes undertak, tekking og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert (gjenværende brukstid beregnes til et minimum). Det ble observert mose på takstein. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning. Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere. Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner. Stedvis påvist mørkere partier på sutak - dette indikerer perioder med høy luftfuktighet. Stedvis manglende lufting på loftet, mangelfull ventilering øker risikoen for kondens/fukt på loftet. Tiltak må iverksettes for utbedring.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrassekonstruksjonene er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Rekkverkene oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverkene ble målt til 0,92m og 89m. Dagens krav er på 1 meter. Det er påvist svikt/skjevheter/retningsavvik på terrassen med adkomst fra soverom. Terrassen på garasjen er tekket med Sanarfil, det er ikke lagt overflategulv (terrassebord eller tilsvarende), forholdet øker risikoen for skader på tekkingen. Tiltak må iverksettes for utbedring. Terrassen på garasjen har bodareal på undersiden, slike konstruksjoner er å betrakte som fuktrisikokonstruksjoner, konstruksjonen må holdes under oppsyn.
7.1.2	Våtrom 1.etasje Overflate gulv
	Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Innredningen vil fungere slik den fremstod på befaringsdagen, modernisering bør likevel påregnes. Se eget pkt. for innvendige vann- og avløpsrør. Det er påvist slitasje på enkelte fronter, lokal utbedring må påregnes. Det gjenstår arbeider på overflatene på kjøkkenet, tiltak må iverksettes for ferdigstillelse.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for skader, lekkasjer og kondens. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. Rør-i-rørsystemet er plassert løst på veggen i kjelleren. Rørene skulle vært plassert i fordelerskap med dremsåpning som ledes til rom med sluk, dette for å synliggjøre en eventuell lekkasje og forhindre skader. Rørkursene mangler merking.
10.5	Ventilasjon
	Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering av alle rom.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.1	Våtrom underetasje Overflate vegger og himling
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke benyttet bunnlist/sokkellist på undersiden av baderomsplatene, manglende bunnlist øker risikoen for skader/lekkasjer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.2	Våtrom underetasje Overflate gulv
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.3	Våtrom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes oppgradering innen kort tid. Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdaterte. Støpejernsluk har svakhet i overgangen mellom gulv/sluk som øker risikoen for lekkasje ved høy vannstand i sluk. Støpejernslukene danner rust/rustdannelser som kan føre til lekkasjer. Oppgradering innen kort tid må påregnes. Vaskekjelleren er ikke bygget opp som et våtrom og er ikke kontrollert som våtrom. For oppgradering av vaskekjelleren til våtrom må rommet renoveres i sin helhet.
10.2	Varmtvannsbereder
	Det er påvist at varmtvannsberederen er over 30 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker og utgjør dermed en risiko. På bakgrunn av alder bør det påregnes utskiftning innen kort tid.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250316	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ståle Sakseide	Margunn Cecelie Sakseide
Gateadresse	
Hornelandsvegen 30	
Poststed	Postnr
STORD	5412
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Knut Emil Sakseide
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1970
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalnr.	68533

Document reference: 1505250316

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

Fukt i plate bak dusj/badekar

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Badet er totalrenovert og bygd ut i 2024, Arbeidet er utført av faglærde

Arbeid utført av

VB Varme & Bad a.s

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Heile badet er oppgradert, der det er lagt nye membraner etter forskriftene.

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

Nei

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

Beskrivelse

Det har vore ein mindre lekkasje i ytterkant på garasjetak i ein periode.

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

Beskrivelse

Dårlig trekk.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Store deler av el-anlegg i H etasje er skifta, samt det er montert nytt sikringskap med automatsikringer i 2024.

Arbeid utført av

StordaLight a.s

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

Ukjendt årstall

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilbygg med vaskekjeller tidleg på 1970-tallet. Huset vart påbygd med større kjøkken, ,stove, endra takkonstruksjon på deler av loft for 2 nye soverom midt på 1980-tallet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sjå byggesøknad og godkjenning frå Stord Kommune

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

Beskrivelse

Eldre reg. plan frå 2018 langs Hornelandsvegen. Kjenner ikkje til detaljer i denne.

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

Document reference: 1505250316

Tilleggskommentar

Underteikna kjenner ikkje til detaljer i utført arbeid på bustaden.

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: 1505250316

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ståle Sakseide	856e2d9a4524b20d74a2 e42f440e3b8476ba45b0	12.10.2025 20:21:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Margunn Sakseide	7fd0a74d459a2c92eed5 13a39e1560aebbd6f39	12.10.2025 20:45:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250316

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

Nabolagsprofil

Hornelandsvegen 30 - Nabolaget Eldøymarka/Heiane - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hornelandsvegen nord Linje 676	3 min 0.3 km
Stord Lufthavn Sørstokken	15 min
Stavanger Sola	98.2 km

Skoler

Langeland skule (1-7 kl.) 379 elever, 23 klasser	11 min 1 km
Stord ungdomsskule (8-10 kl.) 381 elever, 30 klasser	6 min 2.6 km
Stord vgs avd. Vabakkjen 300 elever	7 min 2.7 km
Stord vgs avd. Saghaugen 900 elever	7 min 3 km

Ladepunkt for el-bil

Stord	20 min
-------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

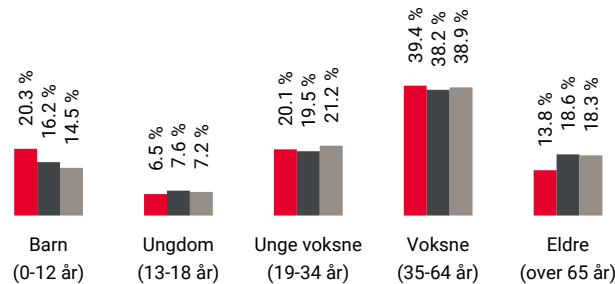
Godt vennskap 80/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eldøymarka/Heiane	661	284
Leirvik	13 969	7 697
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trodlahaugen barnehage (0-5 år) 50 barn	4 min 0.4 km
Heieane barnehage (1-4 år) 3 barn	7 min 0.6 km
Kåreviksmarka Fus barnehage (0-5 år) 58 barn	14 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Stord Post i butikk, PostNord	11 min 1 km
Spar Heiane	15 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

Trodlaugan ballplass 4 min
Ballspill 0.4 km

Langelandsbana 10 min
Ballspill, fotball 0.9 km

MOVA Stord 10 min

Fitnesspoint Stord 13 min

Boligmasse



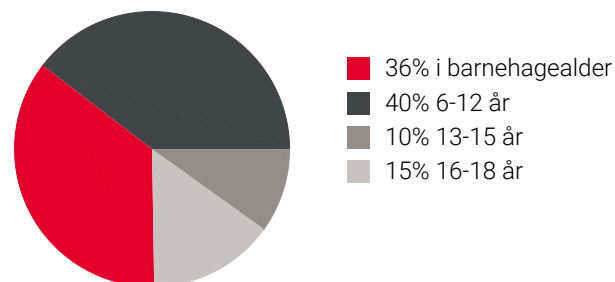
■ 86% enebolig
■ 4% rekkehus
■ 1% blokk
■ 10% annet

Varer/Tjenester

Heiane Storsenter 11 min

Apotek 1 Heiane 11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

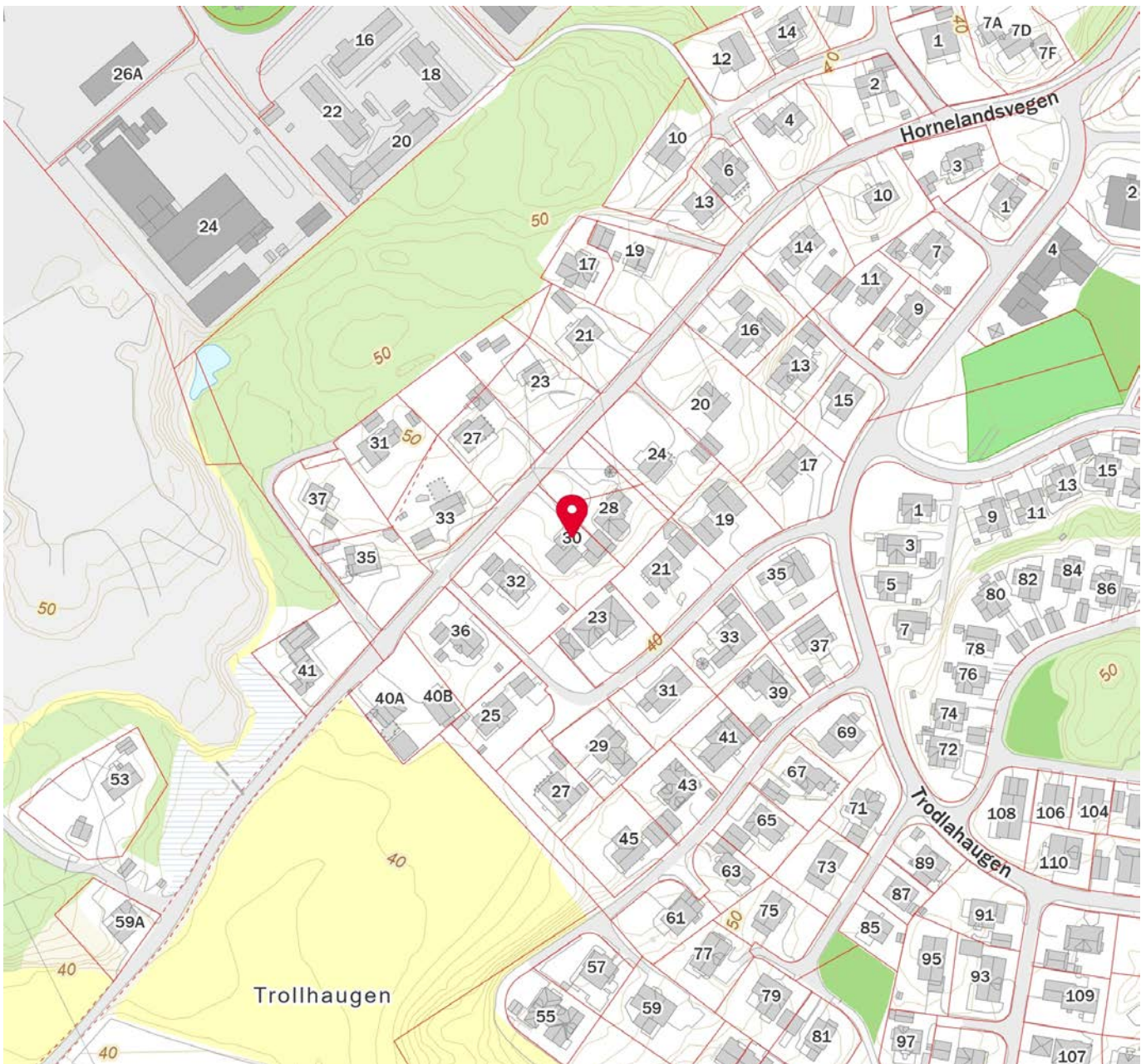
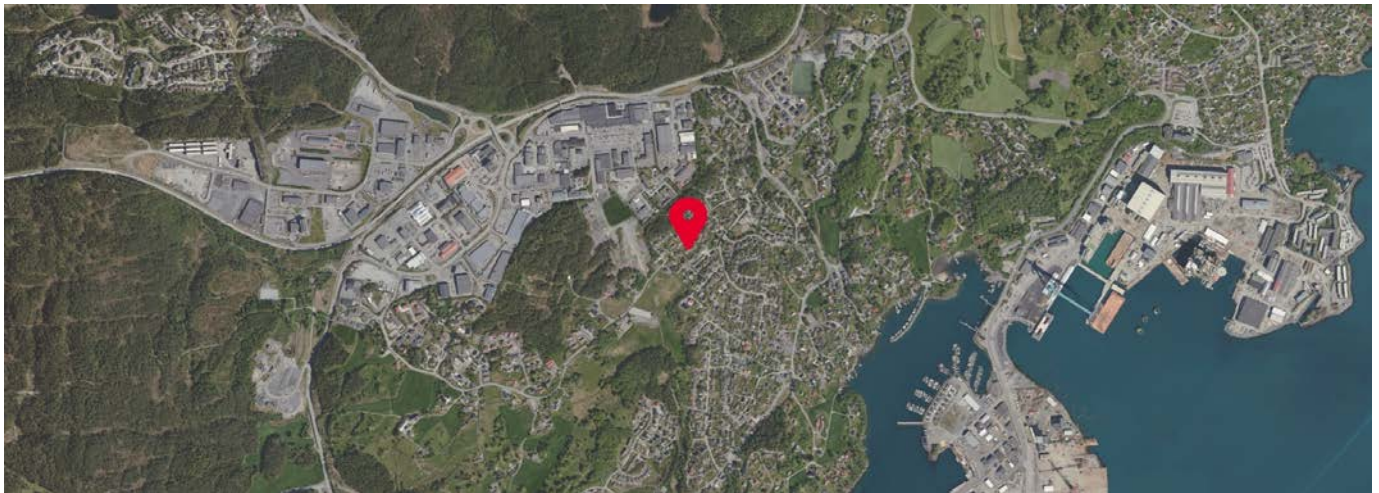


0% 43%

■ Eldøymarka/Heiane
■ Leirvik
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



FERDIGATTEST

(Bygningslova, § 99, nr. 1)

Journalnr.

44/173

Dato for siste synsforr.

Arbeidsstad	Eldøy
Kva slag arbeid	Nybygg
Kva slag bygning	Einebustad
Byggherre	Konrad Fjæren
Byggjemeldar	Sigbjørn Valvatne
Hovudansvarleg	H. Valvatne

Ovannemnde byggjearbeid er utført under lovleg tilsyn.

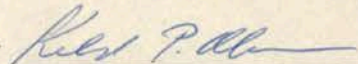
Ved siste synsforretninga er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med samtykket og gjeldande føreseger.

Bygningen må ikkje nyttast til anna føremål enn det som er føresetnaden i det byggjesamtykket som er gjeve (eller til anna føremål enn den tidlegare har vore nytta til), utan at bygningsrådet har gjeve særskilt samtykke til det (jfr. § 93).

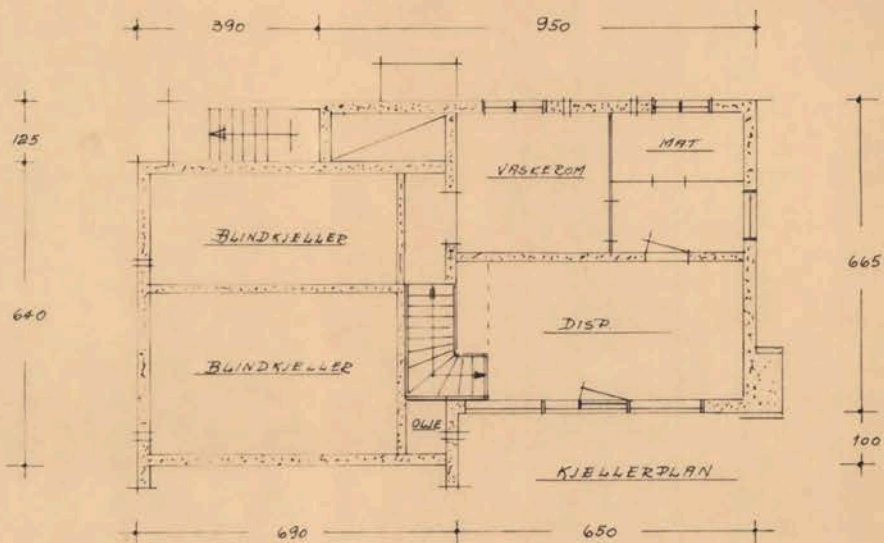
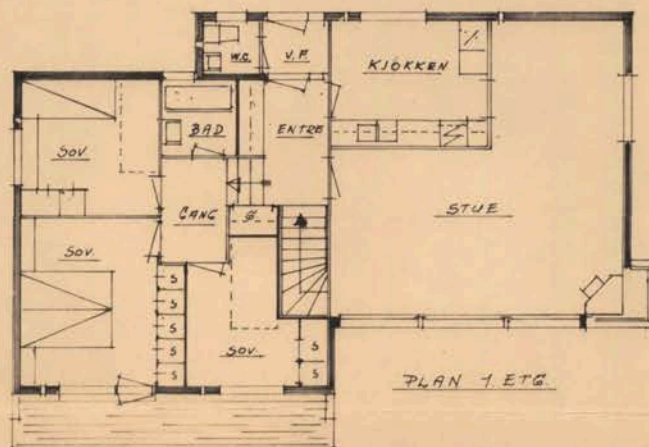
Stord

den

10.12.67

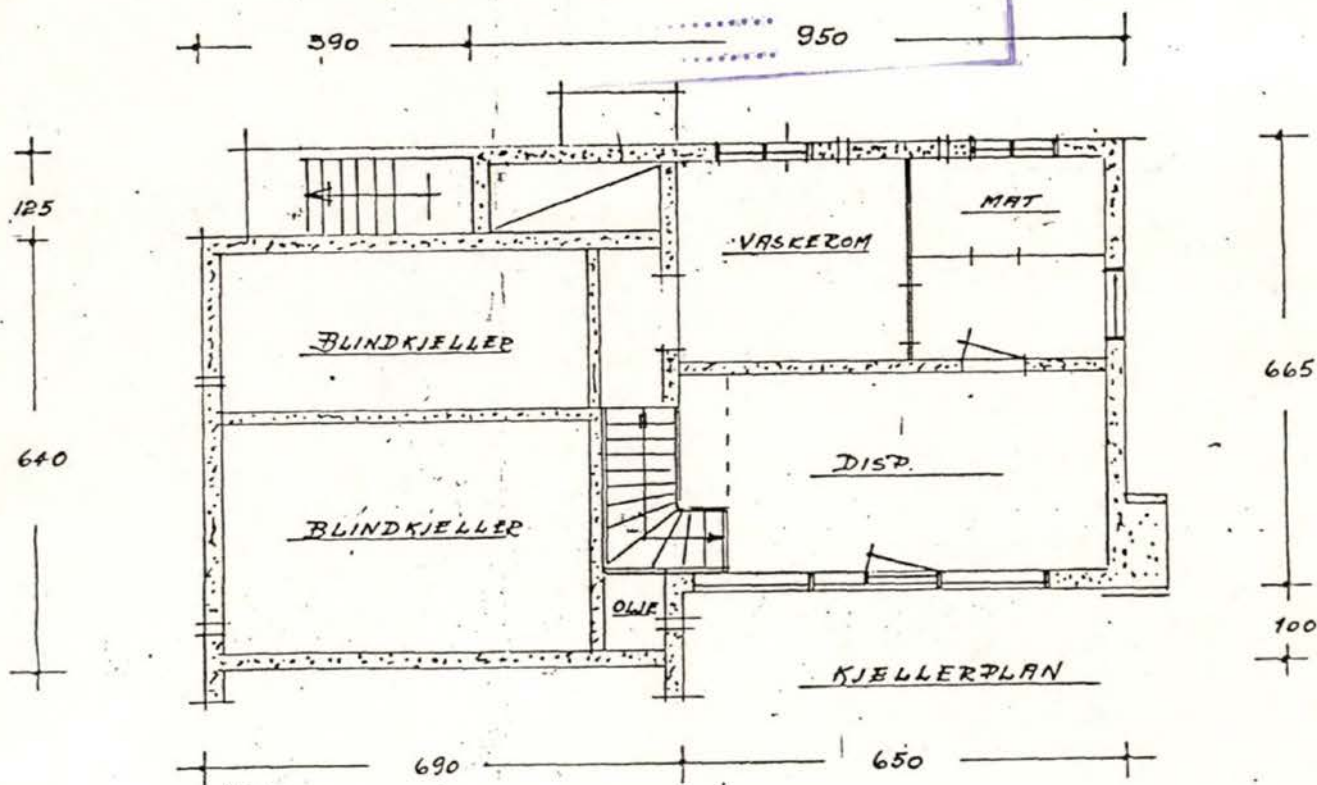
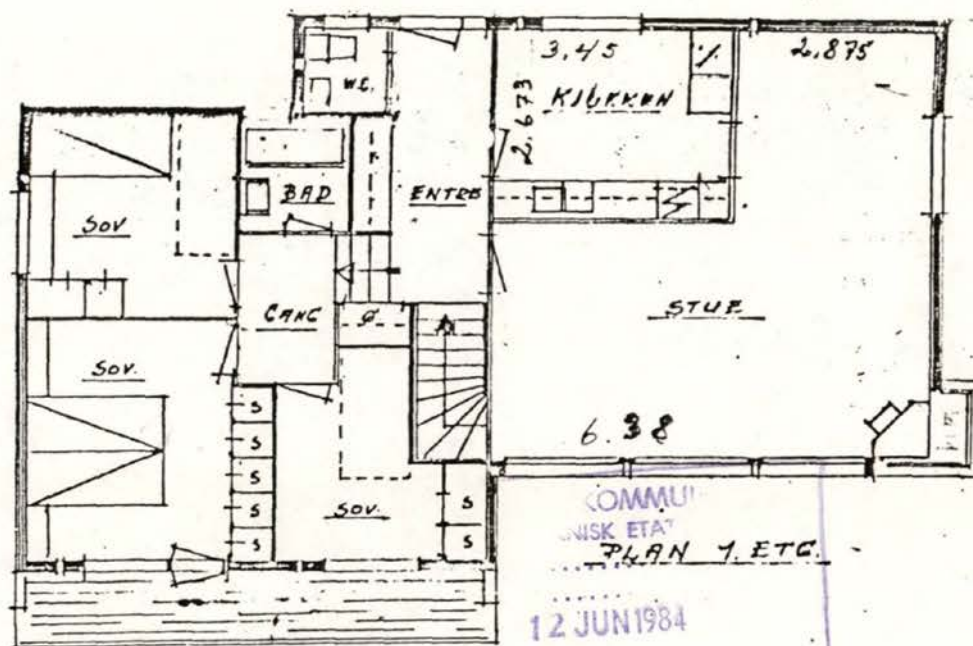

bygn.kontr.

innf. aa. 1.12.67



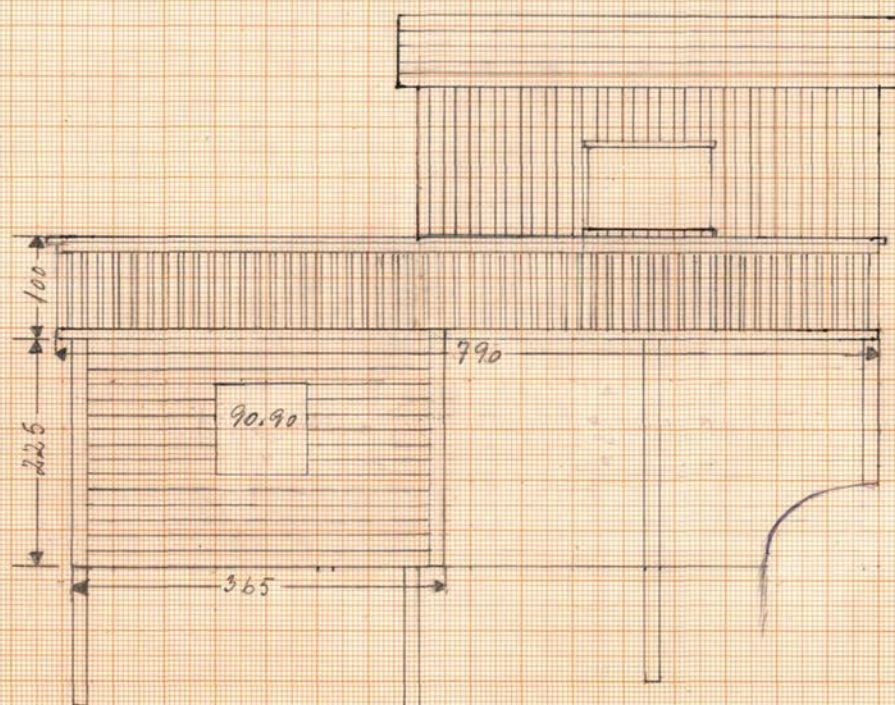
STORD
BYGNINGSRÅD
SAK NR.: 214/68.

PLAN OVER 1. ETG - KJeller Korrigert 1/8-68	Målestokk 1:100	Tegn. Trc. Klr.
	Erstattet for: Sjef / Holm. Valvatne	
H. KONRAD TJERIN HORNELAND - STORD		Erstattet av:



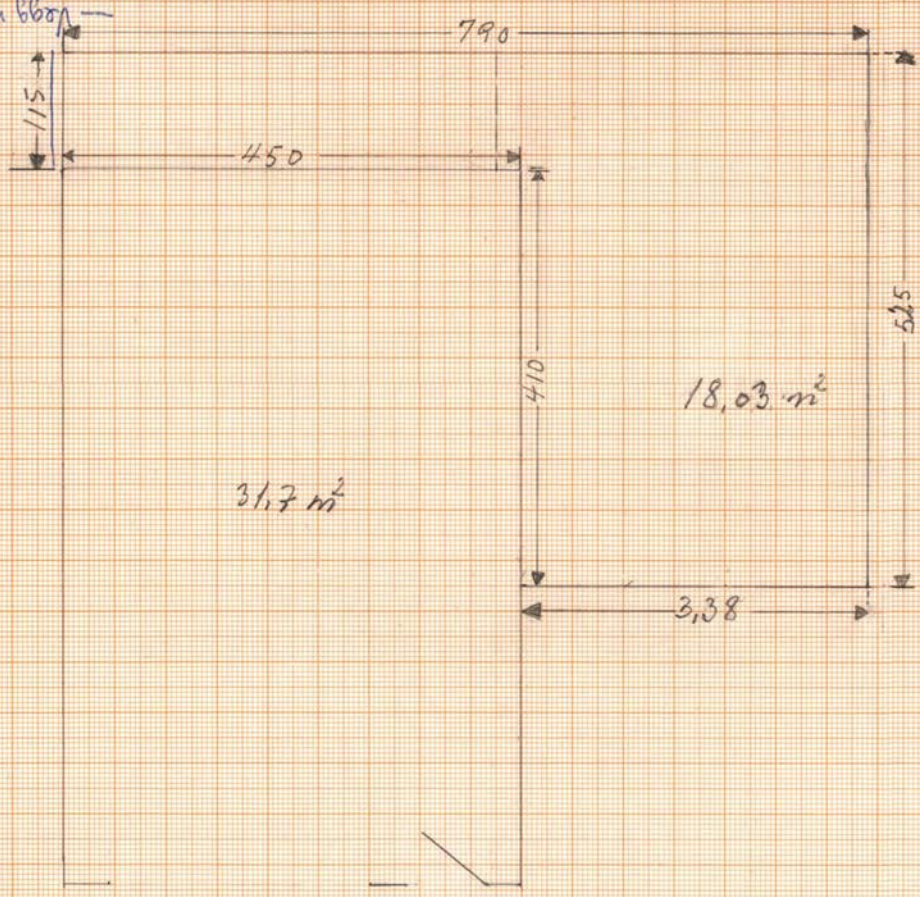
PLAN OVER 1. ETC. Kjeller	Målestokk	Tegn.
12/6. 84	1:100	Trc
		Vr.

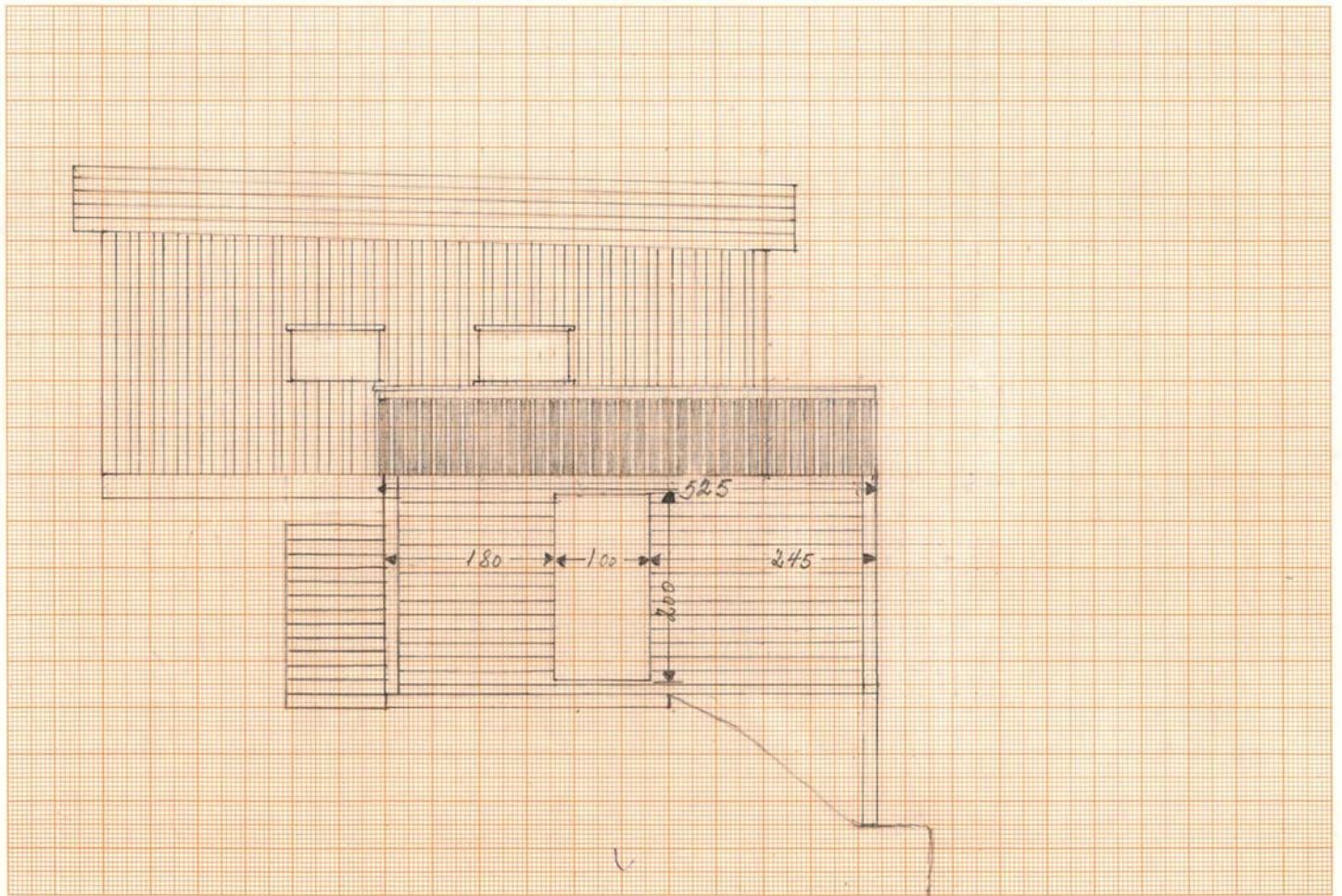




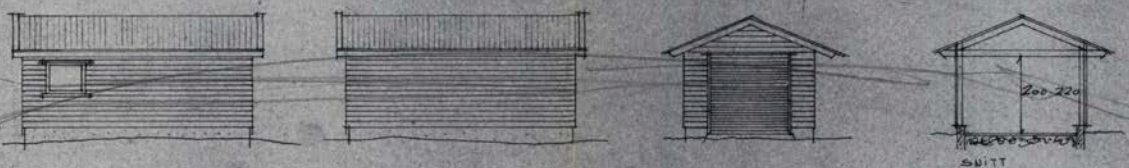
F. B.

przekrój
- wysokość muru oc
pozi. bryła -

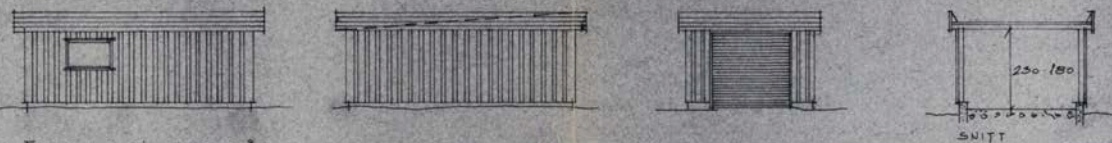




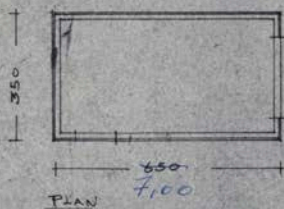
F. B.



FORSLAG TIL GARASJE MED MØNETAK - TAKTEKKING KAN VÆRE TAKSTEIN - ETERNIT O.L.



FORSLAG TIL GARASJE MED FLAT TAK OG KASSERESIMS.



GARASJE SOM VERT BYGGET NÆRERE ANNET HUS ENN 4 M.
SKAL HA INNV. KLEDNING MED BRANNHERDIG KLEDNING.
KJEM GARASJE NÆRERE NABOGRENSE MÅ SKRIFTLIG
SAMTYKJE FRÅ NABO TILKJE SØKNAD OM BYGGJELØYVE.

STORD
BYGNINGSRÅD
SAK NR. 750/77

FORSLAG TIL GARASJE	Målestokk	Tegn 30/42 K90.
	1/2 100	Tec. Kte.
STORD KOMMUNE KOMMUNEINGENIØREN	Erfattning for:	
		7317

STORD KOMMUNE

Hordaland

2 FEB. 1968

landbruksselskap

Dagbok nr. 1158 17 68

Protokoll nr. 13 side 12

Teikn.nr.

J.nr. 190/67

MÅLEBREV

over gnr. 44 bnr. 173 etter

KART, OPPMÅLINGS- OG SKYLDDELINGSFORRETNING

Ons- dag, den **17.1.1968** vart i medhald av § 62 i bygningsloven
av 18. juni 1965 halden, kart- og oppmålingsforretning over parsell av garden **Eldøy**

gnr. 44 bnr. 2 av skyld mark **R. 16** i Stord herad.
Forretninga er forlangt av **Kåre Dahl**

som har grunnboksheimel til den eigedomen som er forlangt delt.
Forretninga vart styrt av oppmålingssjefen i Stord.

Vitne var: **P.K.Halleraker og Søren Hagerup.**

Ved forretninga møtte: **Seljar: Kåre Dahl 44/2 og kjøpar Konrad Fjæren, Henry Hereid møtte ikkje.**

Grenser: **Er som vist på kartet.**

Måla er i meter:

2 - 11	= 24,83
11 - 12	= 44,50
12 - 4	= 25,05
4 - 3	= 35,01
3 - 2	= 11,98

Areal = 1139 m2

Parsellen har gjerdeplikt for linene 2 - 11 - 12 - 4.

Kjøpar: Konrad Fjæren.



Fylkeslandbruksstyret i Hordaland har
gitt samtykke til fradelinga og sale
Bergen, 22/2 1968

Olaf Davang

I samsvar med «Lov om skylddeling» av 20. august 1909 vart det halden

SKYLDDELINGSFORRETNING

Skylda for den fråskilde del vart sett til: **0,01** Hovudbølets gjenverande skyld skal vera: *2,05*

Den fråskilde del er gitt bruksnamnet: **Liseth**

Skyldfastsetjinga kan påankast til overskjøn. Krav om dette må vera sendt tinglysingsdomaren seinast 3 mnd. etter forretninga er tinglyst.

Vi sannar at vi har utført forretninga etter beste skjøn og overtyding, for dei 2 skylddelingsmenn sitt vedkomande i samsvar med gjeve forsikring.

Johs. Tufteland(sign.)

P.K.Hall eraker(sign.)

Søren Hagerup (sign.)

Til heradskasseraren er betalt:	
for oppmåling kr.	60,--
" kart tv.	40,--
" tingl.	30,--
	130,--
Kr.	130,--

Delinga er godkjent av bygningsrådet den.....,
og av Fylkeslandbruksstyret den.....

At ovanstående er i samsvar med oppmålingsproto-
kollen, vert med dette stadfesta.

Oppmålingssjefen i Stord, **22 1 68**

Oppmålingssjefen

Godteke til tinglysing:

MÅLEBREV – KART

M.nr. 13/125

Kartpl. 18 II

Parsell av Eldøy

gnr. 44

bnr. 2

Bruksnavn Liseth

gnr. 44

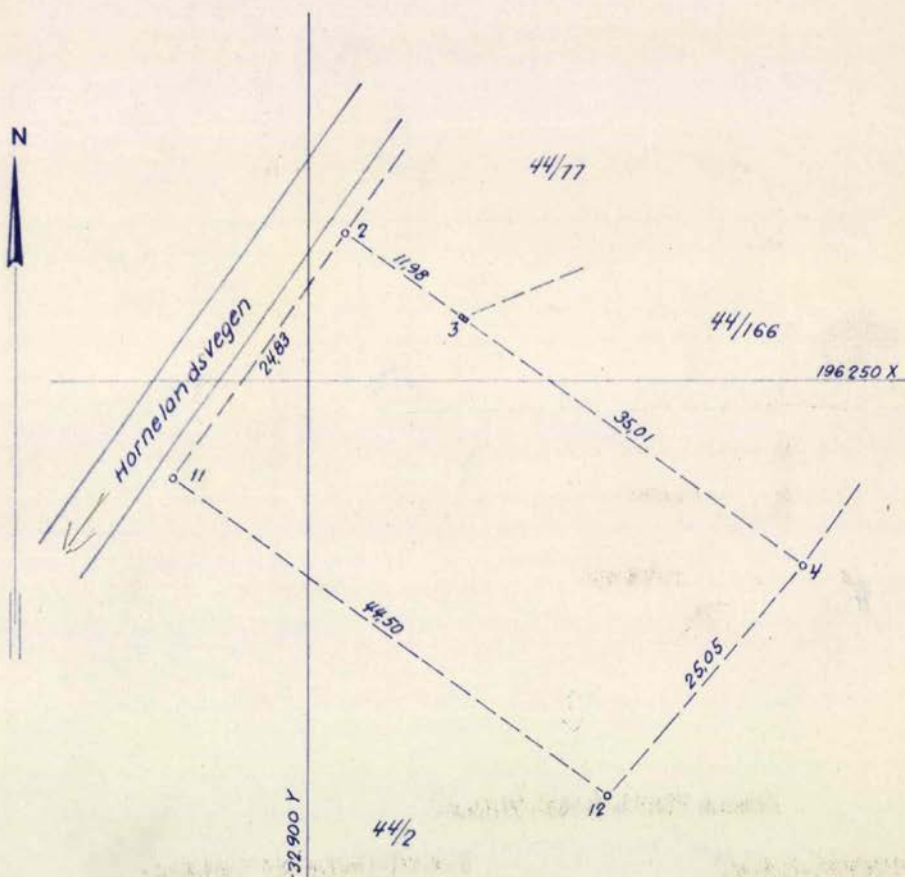
bnr. 173

Areal 1139 m²

Mål 1:500

Pkt	Y	X
2	-32 896,94	196 262,39
3	.887,23	.255,38
4	.858,92	.234,78
12	.875,12	.215,67
11	.911,04	.241,95

Hordaland
2 FEB. 1968
landbruksselskap



Jnr. 4465/68
Ark.nr. 775-5
BL:BMK



STATENS VEGVESEN
HORDALAND VEGKONTOR

Herr Konrad Fjæren
5415 LITLABØ

Søknad om å leggja langs, over eller ~~offentleg~~ vass-, kloakk- og anna
leidning eller ~~renne, vassrampar, murar~~ o.l. jfr. veglova § 32.

Underskrivne: Konrad Fjæren

som er eigar av eigedomen

gnr. 44 bnr. 173 i Stord kommune

søker med dette om løyve til å leggja ~~over/under/langs eller nærast~~ offentlig veg eller
~~3 meter frå vegkant ved riksveg~~ (fylkesveg¹⁾) nr. 64, Langeland-Digernes

slik innretning: Vassleidning

etter vedlagte skisse.

For samtykke etter søknaden vedtar eg for meg sjølv og seinare eigarar og brukarar av
eigedomen desse

VILKÅR:

1. Arbeidet vil bli utført etter tilvising av vegvesenet og slik at trafikken ikkje blir stoppa eller unødig hindra. Arbeidsplassen blir forsvarleg avsperra og utstyrt med lykter og varselskilt etter vegvesenet sine føresegner.
2. Vegen vil bli satt i stand slik vegvesenet krev det. Ved graving gjennom veg må grunneigaren vøla gravingsstaden så lenge til han er lika god som vegbanen elles. Vegvesenet kan gjera arbeidet på min kostnad dersom eg ikkje sjølv gjer det i rimeleg tid.
3. Eg fråseier meg rett på skadebot dersom vedlikehald, utviding eller utbetring av vegen gjer skade på innretninga mi.
4. Eg seier meg ansvarleg for all skade som arbeidet mitt eller innretninga mi måtte valde på vegen eller for tredjemann.
Før graving tek til pliktar eg sjølv å venda meg til telegrafstyraren på staden eller til elektrisitetsverk, vassverk e. l. for å hindra at moglege leidningar eller kablar i vegområdet vert skadd ved gravinga.
5. Eg vedtar å gjera dei endringar, om mogleg ta leidningane, rennene m. v. vekk, dersom det blir kravt av vegvesenet, då løyvet frå vegvesenet berre gjeld mellombels.

¹⁾ Stryk det som ikkje høver.



6. Eg samtykker i at vilkåra blir tinglyste på min kostnad som hefte på eigedomen min.

7. (Moglege tilleggsvilkår).

Topp av leidning må leggjast minst 1,0 m under vegplanum
og øvste halvdel av grøfta må fyllast med kult og grus.

Lillabo

den, 16-11-68

Konrad Gjærum

Som eigar

Til vitring:

.....
.....

Sendast til:

De får med dette løyve til å gjera det arbeidet De søker om og på dei vilkåra som
De har skrive under på.

Løyvet gjeld frå idag. Arbeidet må vera utført innan 1 - eitt - år. Løyvet fell elles bort.

Vegsjefen i Hordaland, Bergen, den

Vert sendt oppsynsmann:

Vi ber dykk se etter at vilkåra vert etterfølge:

Vi gjer serskilt merksam på at arbeidsstaden som nemnt må kontrollerast før det vert
gitt løyve til å setja arbeidet igang.



Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 14.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	173	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hornelandsvegen 30, 5412 STORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	12 637,32 kr
Eiendomsskatt	4 308,00 kr
Feiing	549,78 kr
Renovasjon	3 112,56 kr
Vann	10 587,72 kr
Sum	31 195,38 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vatn abonnement bustad/fritid	15%	1 stk	4519.96	1/1	0 %	4 519,96 kr
Vatn forbruk stipulert bustad	15%	207.9 m³	25.86	1/1	0 %	5 377,02 kr
Avløp abonnement bustad/fritid	15%	1 stk	4775.72	1/1	0 %	4 775,72 kr
Avløp forbruk stipulert bustad	15%	207.9 m³	33.26	1/1	0 %	6 914,34 kr
Abonnement renovasjon	25%	1 stk	1282.50	1/1	0 %	1 282,50 kr
B1 Bioavfall 140l	25%	1 dunk	568.75	1/1	0 %	568,75 kr
P1 Papir 140l	25%	1 dunk	277.50	1/1	0 %	277,50 kr
R1 Restavfall 140l	25%	1 dunk	753.75	1/1	0 %	753,75 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
R2 Restavfall 240l	25%	1 dunk	1282.50	1/1	0 %	1 282,50 kr
G1 Glas og metall 140l	25%	1 dunk	230.00	1/1	0 %	230,00 kr
Feiing og tilsyn	0%	1 pipe	592.50	1/1	0 %	592,50 kr
					Sum	26 574,54 kr

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 14.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	173	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hornelandsvegen 30, 5412 STORD								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Reguleringsplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20090008
Navn	Kommuneplan for Stord kommune 2010-2021
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/725/Kdp%20Huglo%20-%20F%c3%b8resegner%20og%20retningslinjer%20vedteken%2016.12.2010%20.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/3470/Kdp%20Leirvik%20-%20F%c3%b8resegner%20og%20retningslinjer%20vedtektne%2006.12.2007.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/4301/Kommuneplan_Vedlegg_1_F%c3%b8resegner_og_retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/6707/Norm_for_uteoppghaldsareal_21032024.pdf

Delarealer	Delareal	1 140 m ²
	KPHensynsonenavn	R035
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

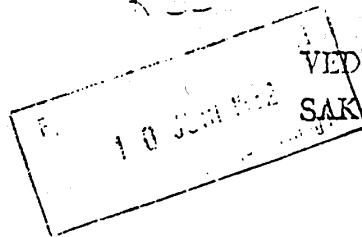
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	R035000
Navn	Trodlahaugen, Eldøy - Kårevik
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.04.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/3050/20090008_KP_Vedlegg1.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/49/R-035-000_F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 1 140 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid

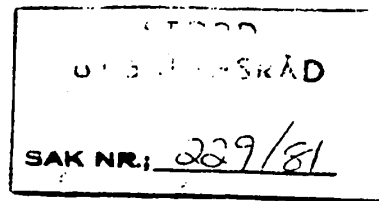
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201806
Navn	Del av gnr/bnr 46/181 m.fl., Hornelandsvegen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



VEDLEGG TIL

SAK NR. F519/81
K124/81



REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR ELDØY KÅREVIK OMRÅDET.

VEDLEGG TIL

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med plan-SAK NR. F148/81
grense.

§ 2. Arealet innafor plangrensa er regulert til:

BYGGEOMRÅDE:

- område for einebustader
- område for konsentrert busetnad
- område for forretningar, kontor m.v.
- område for offentlege bygg.

TRAFIKKOMRÅDE:

- område for køyretrafikk
- området for gangtrafikk
- køyrbar gangveg.

FRIOMRÅDE:

- park, turveg, leik.

ANDRE FØRESEGNER:

- felles avkjørsel, parkering/garasje
- felles leikeområde, tun.

§ 3. Disse føresegnene kjem i tillegg til Bygningslova og gjeldande føresegner for Stord kommune. Bygningsrådet kan kan når serlege grunnar ligg føre, dispensera frå reguleringsføresegnene til planen.

§ 4. Etter at desse føresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til å oppretta private servituttar som strid i mot føresegnene.

BYGGEOMRÅDE.

FELLES FØRESEGNER.

§ 5. Som retningsliner for byggeplanar gjeld reguleringsplan med føresegner og utgreiing.

- § 6. Eksisterande vegetasjon skal vernast i størst mogeleg grad.
- § 7. Ingen tomt må gjerast inn (innhegnast) eller tilplantast slik at det kan verka sjenerande for nabo eller den ålmene ferdsel. Ubebyggt areal skal gjevast ei tiltalande utforming. Bygningsrådet kan gje pålegg i kvart einskild høve. Terreng, vegetasjon eller innhegning i frisiktsona som er synt på planen, må ikkje vera høgare enn 60cm. over gatehøgd.
- § 8. Gjerdematerialet og høgd på gjerde skal vera av ein type godkjent av bygningsrådet. Gjerde, hekk og mur langs offentleg veg skal godkjennast av bygningsrådet i kvart einskild tilfelle, jfr. § 93 pkt. E i Bygningslova.
~~Eigaren må til ei kvar tid halda ryddig arealet mellom eigedomsgrense og vegbane/fortog.~~
- § 9. Parkeringsplassar skal planleggast og byggast i samsvar med § 69 i Bygningslova og stadfest vedtekt til § 69 pkt. 3 for Stord kommune.

OMRÅDE FOR EINEBUSTADER.

- § 10. Området skal byggast ut med frittståande einebustader. U maks 0,18. Bygningen skal plasserast som vist på reguleringsplanen. Møneretning reknast i lengderetning av huset.
- § 11. Bygningane skal ha saltak. Takfallet bør vera over 27° og skal tilpassa lokal byggeskikk. Min. takfall vert sett til 22°.
- § 12. Tillatt byggehøgd er 1 ~~1 1/2~~ etasje, Underetasje kan godkjennast der dette høver med terrenget.
- § 13. Einebustader som ikkje har del i felles garasje- og parkeringsanlegg skal i tillegg til garasje ha minst ein biloppstillingsplass på eigen grunn. Garasjen skal vera tilpassa bustadhuset med omsyn til materialval, form og farge. Frittliggjande garasje kan innafor bestemmelsene i byggeforskriftene førast opp i nabogrense. Endeleg plassering skal fastsetjast av bygningsrådet. Plassering av garasje skal vera vist på situasjonsplan som ligg ved byggemeldinga for bustadhuset, sjølv om garasjen ikkje skal førast opp samstundes.

OMRÅDE FOR KONSENTRERT BUSETNAD.

- § 14. Området skal byggast ut med konsentrert tett låg busetnad. U = maks 0,3.
- § 15. Tillatt byggehøgde er 2 etasjer. Underetasje kan godkjennast der dette høver med terrenget.
- § 16. Det skal utarbeidast utbyggingsplanar for området med naturleg samanheng som syner: Tun, terrenghandsaming og tilplanting, gangveggar, leikeplassar og sandkassar, avkjørsler, grøstjelplassering, parkeringsplassar, tørkeplassar, plass for avfallspann m.v.
Det skal vera minst ein sandleikeplass for kvart 20 husevare.
- § 17. På felles parkeringsareal kan det først opp fellesgarasjar. Desse bør utformast einskapleg og tilpassast bustadene i form, farge, materialval og takvinkel. Dei må ikkje dominere i storleik, maksimum 4 bilar pr. garasjebygg. Mellom fellesgarasjar og mellom parkeringsplassar skal det plantast til.

OMRÅDE FOR FORRETNING, KONTOR M.V.

- § 18. Området kan nyttast til nærbutikk og post eller andre servicetiltak som til dømes: Barneparkering, vaskeri, fritidsverkstad, rom for lagsmøter o.l.
Bygningsrådet avgjer i kvart einskild høve dei tiltak og funksjonar som kan innpassast i området.
- § 19. Bygget skal ha saltak el. pulttak, takfall minimum 27°. Tillatt byggehøgde er 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillata at 2. etg. i område 2 og deler av 2. etg. i området 1, kan nyttast til bustad. 2. etg. eller deler av 2. etg. i område 1, skal nyttast til fritidslokale.
Nybygg kan delast i fleire bygningskroppar og kan og byggjast etappevis, med ved byggemelding skal ein likevel vise planar for heile anlegget.
- § 20. Opplagsplassar og skjemmaende tekniske anlegg er ikkje tillatt.

OMRÅDE FOR OFFENTLEGE BYGG.

- § 21. Området skal nyttast til barnehage/dagheim.

- § 22. Bygningane skal ha saltak eller pulttak, takfall min. 27°. Tillatt byggehøgde 1 etasje, men bygningsrådet kan tillate 2 etasjer for mindre deler av anlegget. Parkering skal leggjast slik at ein får eit trafikk - trygt område ved bygningane. Bygningsrådet kan krevja utarbeidd situasjonsplan for heile området før handsaming av søknad om byggeløyve.

TRAFIKKOMRÅDE.

- § 23. Offentleg køyreveg skal ha reguleringsbreidde og kurvatur som vist i planen. Mindre endringar kan tillatast når detaljplanlegging gjer dette ønskeleg.
- § 24. Køyretilkomst, felles avkjørsel og biloppstillingsplassar skal utførast som vist på planen, men bygningsrådet vil kunna godkjenna formålstenlege justeringar ved utarbeiding av byggeplanar.
- § 25. Gangveggar/turstrøk skal gjennomførast som vist i planen. Den detaljerte utforminga må fastleggjast i samband med utarbeiding av byggeplanane og teknisk plan.
- § 26. Friområder skal opparbeidast etter særskilt plan godkjent av bygningsrådet.
- I friområda kan bygningsrådet godkjenna ført opp bygning eller felles leikeanlegg i naturleg samanheng med bruken av friområdet, og når dette etter bygningsrådet si meining ikkje vil vera til hinder for bruk av arealet som friområde.
- § 27. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad vemast. ~~Felling av tre kan berre skje etter godkjenning av bygningsrådet.~~

ANDRE FØRESEGNER.

- § 28. Dei viste fellesområda (tun) skal nyttast til leik og fritidsaktiviteter. ~~Opparbeiding og vedlikehald vert pålagt dei einskilde bustadgrønder.~~ Bygningsrådet kan godkjenna oppføring av bygg og leikeapparat som har naturleg tilknyting til bruken av tuna.
- § 29. Fellesområda (tun) skal ikkje nyttast til parkering. Leikeareala bør skjermast mot trafikkområda. Bygningsrådet kan gje påbod i kvart einskild høve.

Retta bygningsrådet 23.09.1980.

Etter vedtak i Stord bygningsråd 7.4.81 skal flg. tillegg til føresegnene gjelda:

- a) Det regulerte forretningsbygg skal ha høgtsitjande vindaugo mot krysset fylkesveg 64 - Kårevikvegen/Horne-landsvegen.

b)

i s. trid med byggegrense
For eksisterande busetnad kan bygningsrådet tillata turvande bygningsmessige arbeid.

- c) Nye avkjørsler til fylkesveg må opparbeidast med fri - siktsone straks anleggsarbeidet tar til.

Retta i samsvar med vedtak i Stord bygningsråd 7.4.1981, sak 229/81.

PLAN OG UTBEIOLDNINGSDIREKTORATET
8/9 89 *SB*



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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hornelandsvegen 30
5412 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