

aktiv.

Sponavikdalen 12, 5411 STORD

**Flott enebolig med upåklagelig
sjøutsikt, hage & solrik tomt.
Oppgradert!**



Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 590 000,-
Omkostn.: Kr 116 140,-
Total ink omk.: Kr 4 706 140,-
Selger: Henry Larsen
Margit Sofie Bukkøy Larsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 177/201 kvm
Tomtstr.: 817 kvm
Soverom: 6
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 39, bnr. 470
Gnr. 39, bnr. 469
Oppdragsnr.: 1505260163

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Sponavikdalen 12!

Dette er en flott enebolig med nydelig sjøutsikt og barnevennlig beliggenhet.

Boligen er oppgradert de senere årene, med blant annet tak fra 2012, fasade fra 2021, kjøkken fra 2022 samt oppgraderte bad fra 2019 og 2020.

Kort fortalt:

Tilhørende eiet tomt

6 soverom

Balkong, terrasse og hage med gode solforhold

Garasje

2 bad + vaskerom

Varmepumpe i begge etasjer fra 2024

Vedovn i stuen

Området:

Sentral beliggenhet nær Leirvik sentrum

Gangavstand til barnehage, Leirvik skule og Stord ungdomsskole

Kort vei til Vikahaugane idrettspark med fotballbaner og idrettshaller



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	19
Egenerklæring	40
Nabolagsprofil	65
Budskjema	74

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 177 kvm

BRA - e: 24 kvm

BRA totalt: 201 kvm

TBA: 64 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 81 kvm Gang m/trapp - 11.9m², bad - 3.6m², bod - 4.5m², bod - 3.4m², vaskerom - 7.4m², soverom - 13.2m², soverom - 9.3m², soverom - 14.4m², bod - 8.7m²

BRA-e: 24 kvm Garasje - 24m²

1. etasje

BRA-i: 96 kvm Entré/gang.- 9.8m², trapperom - 1.5m², bad - 4.2m², soverom - 7.5m², soverom - 12.8m², soverom - 5.4m², stue - 36.3m², kjøkken - 12.3m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

64 kvm

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

817 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av to tomter.

Hovedtomten (Gnr.39/Bnr.70) måler 506,5 m² og er festet. Stord kommune er bortfester. Det betales ikke festeavgift. Ifølge selger er det kommunen selv som betaler for festeavgiften. Tomten er opparbeidet tomt med ulike soner med plen, terrasser og belegningsstein.

Tilleggstomt (Gnr.3/Bnr.69) måler 310,3 m² og er eiet. Tomten er ubebygget.

Areal er hentet fra matrikkel.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i Sponvikdalen på Stord, i et etablert og rolig boligområde med lite gjennomgangstrafikk. Her bor man skjermet og fredelig, samtidig som man har kort vei til det meste man trenger i hverdagen.

Fra boligen er det kort avstand til både barnehager, skoler og dagligvarebutikker. For et bredere servicetilbud ligger Leirvik sentrum kun en kort kjøretur unna, med et godt utvalg av butikker, spisesteder, kulturtilbud og servicetjenester.

Området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren, med fine turstier, skogsområder og flotte naturopplevelser året rundt. Dette gir gode muligheter for både aktive familier og deg som ønsker rolige omgivelser nær naturen.

Det er også gode kollektivforbindelser i området, og enkel tilkomst til hovedfartsårer gjør pendling til nærliggende områder smidig.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i aluminium.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ny kledning og utvendig belistning på hele huset i 2021.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er 1 vindu med eldre dato på bod i kjeller, øvrige vinduer er av nyere dato fra ca 2010-11.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Altan med tilkomst fra soverom, oppmålt til 10m².

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse med tilkomst fra stue og utvendig. Oppmålt til 28.5m².

Balkonger, terrasser og rom under balkonger : Terrasse på bakkeplan, oppmålt totalt til ca 25m².

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv mot grunn i betong, Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe og vedovn.

Rom Under Terreng: Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Store deler av grunnmur er synlig på innside, det er ingen tegn til innsig av fukt i overflater.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1969.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Pusset og malte overflater utvendig og innvendig. Noen mindre sprekker i murpuss på grunnmur.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av betongstein.

Terrengforhold: Opparbeidet tomt med terrengfall fra bygningskropp.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder:

1. etasje: Entré/gang, trapperom, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.

Kjeller: Gang med trapp, bad, 3 boder, vaskerom og 3 soverom.

I entreen/gangen er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Flisene i entréen er fra 2025. For ytterligere oppbevaring har boligen flere innvendige boder.

I boligens hovedetasje finner man en romslig stue på hele 36 m². Her er det god plass til både sitte- og spisegruppe. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Varmepumpe (fra 2024) i stuen sørger for et godt innneklima året rundt, og på kalde kvelder varmer ildstedet godt.

Kjøkkenet er fra 2022 og har en moderne og stilren innredning fra Aubo med profilerte fronter og benkeplate i laminat med underlimt vask. Her er det gode arbeidsforhold med rikelig skap- og benkeplass. Integreerte hvitevarer inkluderer kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Kjøkkenet er også utstyrt med

ventilator fra Røros. Det er plass til en mindre spisegruppe på kjøkkenet.

Badet i denne etasjen ble pusset opp i 2020 og inneholder innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg. Det er varmekabler i gulvet.

Boligen har totalt 6 soverom, hvorav 3 ligger i hovedetasjen. Hovedsoverommet er romslig og kan enkelt innredes med dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. Her er det god oppbevaringsplass i garderobeskap. Fra hovedsoverommet er det utgang til en trivelig balkong med fin sjøutsikt og gode solforhold.

De to øvrige soverommene i denne etasjen egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Fra 1. etasje går turen videre ned til boligens underetasje.

Her finner man de siste 3 soverommene, alle av god størrelse. Disse passer fint som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor. Dersom man ikke har behov for 6 soverom, kan rommene benyttes til for eksempel TV-stue eller hobbyrom. Ett av soverommene er i dag innredet som TV-stue. Det er også installert varmepumpe i denne etasjen.

Badet i underetasjen ble pusset opp i 2019 og inneholder innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er varmekabler i gulvet.

Boligen har også et separat og praktisk vaskerom, utstyrt med skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

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:

1.Etasje - Bad - 4.2m² - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjeller - Bad - 3.6m² - Sluk, membran og tettesjikt - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kjeller - Bad - 3.6m² - Ventilasjon - Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjeller - Vaskerom - 7.4m² - Overflater Gulv - Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på

vaskerommet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.
Forventet levetid. Flislagte overflater på våtrom har en forventet levetid på ca. 20 år.
Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon.
Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

Kjeller - Vaskerom - 7.4m² - Sluk, membran og tettesjikt - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kjeller - Vaskerom - 7.4m² - Ventilasjon - Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Vannledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Teknisk forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på 50år.
Deler av vannledninger er skiftet i forbindelse med renovering av bad.

Avløpsrør - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Fuktsikring og drenering - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Det er uvisst om det er utført arbeid på drenering etter byggeår.

Ingen forhold er gitt TG3.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje. Ellers plass til ytterligere parkering på eiendommens tomt.

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 og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og vedovn i stue. Varmepumpe i kjeller. Varmekabler i gulv på bad. Ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 590 000

Omkostninger kjøper

4 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

114 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

116 140 (Omkostninger totalt)

133 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

135 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 706 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 723 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 725 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 24 227 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter festeavgift, 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. Oppgitt beløp er opplyst prognose for 2026.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 3480,-. 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. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primærbolig

Kr 904 770 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 619 080 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om 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 39, bruksnummer 470 i Stord kommune. Gårdsnummer 39, bruksnummer 469 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:

4614/39/470:

13.08.1968 - Dokumentnr: 3765 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 57

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

24.08.1965 - Dokumentnr: 3110 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

Årlig festeavgift: NOK 12 482

13.07.1968 - Dokumentnr: 3239 - Bestemmelse om gjerde

24.08.1965 - Dokumentnr: 3110 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

Årlig festeavgift: NOK 12 482

13.08.1968 - Dokumentnr: 3765 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 57

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

13.07.1968 - Dokumentnr: 3239 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4614 Gnr:39 Bnr:385

01.01.2020 - Dokumentnr: 1624560 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1221 Gnr:39 Bnr:470

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 03.09.1969. Ferdigattesten gjelder nybygg, einebustad.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 09.12.2025.

Tiltaket gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasje.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert i 1968 og tegninger i forbindelse med bruksendring datert i 2025. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.09.1969.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig iht. reguleringsplan på grunnen.

PlanID: R015000

Plannavn: Leirvik del IV, Teinevikjo- Djupevikjo

Status: Endelig vedtatt arealplan

Reguleringsformål: Boligformål, kjøretrafikk og parkbetle

I kommuneplanens arealdel 2010-2021 er arealet sett av til nåværende boligbebyggelse.

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 201807

Plannavn: Gnr/bnr 39/1, 39/418 m.fl., Skotabergvegen- Sponavikvegen

Status: Planlegging igangsatt

Føremålet med planen er å leggja til rette for utbetring av veg og opparbeiding av fortau i området, samt å leggja til rette for etablering av ein gangsti og utbetring av eksisterande gangkulvert mellom Sandbrekko og Sponavikvegen.

PlanID: 202503

Plannavn: Ny ferjekai, infrastruktur, molo og hamn - Djupevika - gnr/bnr 39/31 mfl.

Status: Planlegging igangsatt

Føremålet med planarbeidet er å regulera ny ferjekai for sambandet mellom Stord og Kvinnherad, etablera molo og hamn for større skip, som til dømes cruisebåtar, tilhøyrande infrastruktur og tilkobling til eksisterande vegnett.

Konferer megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Gjelder tilleggstomt: Tomten er ubebygget, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Konsesjonsfrihet er betinget av at tomten blir bebygget innen fem år. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av

boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Betalingsutsettelse

15 000 Grunnpakke

22 900 Markedspakke

9 000 Oppgjørshonorar

10 000 Tilrettelegging

3 500 Visninger/overtakelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Det er gitt salgsgaranti på oppdraget. Intet salg - ingen regning - ingen bindingstid. Dette gjelder ikke for foto, tilstandsrapport og evt. styling.

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG


Salgsoppgavedato

23.04.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sponavikdalen 12 , 5411 STORD

 STORD kommune

 gnr. 39, bnr. 470

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 09.04.2026

Oppdragsnr.: 21285-1249

Eiendomsverdi ref nr: JE3805

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO


Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i aluminium.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ny kledning og utvendig belistning på hele huset i 2021.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er 1 vindu med eldre dato på bod i kjeller, øvrige vinduer er av nyere dato fra ca 2010-11.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Altan med tilkomst fra soverom, oppmålt til 10m2
Terrasse med tilkomst fra stue og utvendig. Oppmålt til 28.5m2
Terrasse på bakkeplan, oppmålt totalt til ca 25m2

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av fliser og laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.
Gulv mot grunn i betong, Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Store deler av grunnmur er synlig på innside, det er ingen tegn til innsig av fukt i overflater.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 4.2m2
Bad med overflater og innredning fra 2020
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4.8cm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. RH i veggen ble målt til 42.1%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 42.1% ved en temperatur på 21.6 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Bad - 3.6m2

Bad med overflater og innredning fra 2019
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 7cm.
Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod. RH i veggen ble målt til 50.7%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 50.7% ved en temperatur på 20.7 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Vaskerom - 7.4m2

Vaskerom med fliser og veggplater fra ca 2010.
Veggene har malte plater og mur. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3cm .
Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt, det er målt i overflater på vaskerom uten avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Aubo kjøkken innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er Røros kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det bør etableres mekanisk/elektrisk avtrekk fra våtrom.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmepumpe i stue
Varmepumpe i kjeller
VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.
Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

Beskrivelse av eiendommen

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1969

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Pusset og malte overflater utvendig og innvendig. Noen mindre sprekker i murpuss på grunnmur.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Opparbeidet tomt med terrengfall fra bygningskropp.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

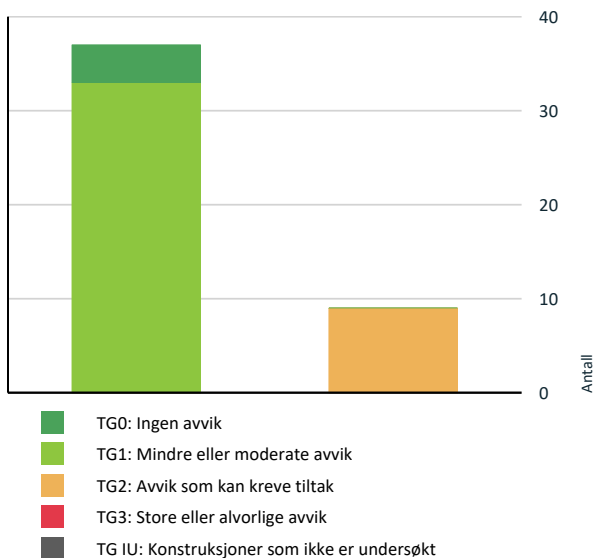
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom - 7.4m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom - 7.4m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom - 7.4m2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad - 4.2m2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad - 3.6m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad - 3.6m2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

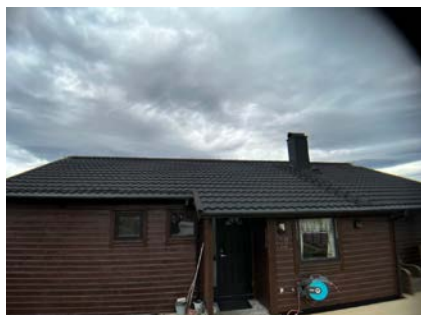
Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i aluminium.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ny kledning og utvendig belistning på hele huset i 2021.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er 1 vindu med eldre dato på bod i kjeller, øvrige vinduer er av nyere dato fra ca 2010-11.



Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan med tilkomst fra soverom, oppmålt til 10m2

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Ytterdør fra 2021



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med tilkomst fra stue og utvendig. Oppmålt til 28.5m2

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Terrassedør fra 2011



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på bakkeplan, oppmålt totalt til ca 25m2

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Terrassedør fra 2011

Tilstandsrapport



INNVEDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Innvedig er det gulv av fliser og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn i betong, Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.



TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.



TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Store deler av grunnmur er synlig på innside, det er ingen tegn til innsig av fukt i overflater.

TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvedig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD - 4.2M2

Generell

Beskrivelse

Bad med overflater og innredning fra 2020

Årstall: 2020

Kilde: Eier



ETASJE > BAD - 4.2M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater med downlights.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

ETASJE > BAD - 4.2M2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4.8cm.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

ETASJE > BAD - 4.2M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



ETASJE > BAD - 4.2M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

ETASJE > BAD - 4.2M2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD - 4.2M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. RH i vegg ble målt til 42.1%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 42.1% ved en temperatur på 21.6 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD - 3.6M2

Generell

Beskrivelse

Bad med overflater og innredning fra 2019

Årstall: 2019 Kilde: Eier



KJELLER > BAD - 3.6M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

KJELLER > BAD - 3.6M2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 7cm.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

KJELLER > BAD - 3.6M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



KJELLER > BAD - 3.6M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

KJELLER > BAD - 3.6M2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > BAD - 3.6M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod. RH i vegg ble målt til 50.7%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 50.7% ved en temperatur på 20.7 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM - 7.4M2

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med fliser og veggplater fra ca 2010.

KJELLER > VASKEROM - 7.4M2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater og mur. Taket har panel.

KJELLER > VASKEROM - 7.4M2

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3cm .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på vaskerommet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt. Forventet levetid. Flislagte overflater på våtrom har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

KJELLER > VASKEROM - 7.4M2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



KJELLER > VASKEROM - 7.4M2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM - 7.4M2

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM - 7.4M2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, det er målt i overflater på vaskerom uten avvik.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN - 12.3M2

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Aubo kjøkken innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN - 12.3M2

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er Røros kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Teknisk forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på 50år.

Deler av vannledninger er skiftet i forbindelse med renovering av bad.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det bør etableres mekanisk/elektrisk avtrekk fra våtrom.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



TO 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe i stue

Årstall: 2017

Kilde: Eier



TO 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe i kjeller

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Anlegget er delvis rehabilitert. Det er sikringer av nyere dato i skapet i 1 etasje.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskap

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

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

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

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1969

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det er uvisst om det er utført arbeid på drenering etter byggeår.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Pusset og malte overflater utvendig og innvendig. Noen mindre sprekker i murrups på grunnmur.



! TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.



! TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt med terrengfall fra bygningskropp.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

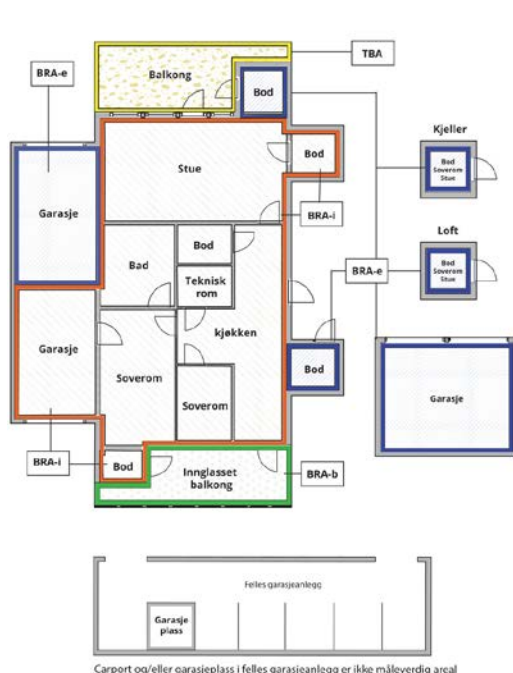
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	96			96	64
Kjeller	81	24		105	
SUM	177	24			64
SUM BRA	201				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang - 9.8m ² , trapperom - 1.5m ² , bad - 4.2m ² , soverom - 7.5m ² , soverom - 12.8m ² , soverom - 5.4m ² , stue - 36.3m ² , kjøkken - 12.3m ²		
Kjeller	Gang m/trapp - 11.9m ² , bad - 3.6m ² , bod - 4.5m ² , bod - 3.4m ² , vaskerom - 7.4m ² , soverom - 13.2m ² , soverom - 9.3m ² , soverom - 14.4m ² , bod - 8.7m ²	Garasje - 24m ²	

Kommentar

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt kjøkken i 2022.
Ny varmepumpe i kjeller i 2024
Nye fliser i entre i 2025

Det er gjort mye arbeid på boligen siste 10 år.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Henry Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4614 STORD	39	470		0	506.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sponavikdalen 12

Hjemmelshaver

Larsen Henry, Larsen Margit Sofie Bukkøy.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med ulike soner med plen, terrasser og belegningsstein.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Henry Larsen

Margit Sofie Bukkøy Larsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2008
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sponavikdalen 12

5411 Stord

4614-39/470/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Bademiljø og Moster elektro

Beskrivelse av arbeidet: Totalt renovert med ny membran, varmekabler, fliser, sluk og innredning.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt nytt i 2022

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Johannsen entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Ny bordkledning og vindtett heile huset

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Landmark maskin

Beskrivelse av arbeidet: Ny kloakk og vannledning inn til yttervegg i forbindelse med renovering av hovedgrøfter i byggefeltet.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Blei fjernet i ca 2000

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ferdigattest bruksendring kjeller. Godkjent i 2025

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ferdigattest bruksendring kjeller. Godkjent i 2025

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 39, Bruksnr 470	Kommune:	4614 Stord
Adresse:		Grunnkrets:	304 Sponavikdalen
Veiadresse:	Sponavikdalen 12, gatenr 1118	Valgkrets:	2 Leirvik
	5411 Stord	Kirkesogn:	7050101 Stord
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	5053 Leirvik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Parsell 33A	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	13.07.1968	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	506,5 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4614/39/470	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kartforretning	Forretning:	18.06.1983	Mottaker	4614/39/470	506,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	13.07.1968	Avgiver	4614/39/385	-507,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4614/39/470	507,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sponavikdalen 12	Bolig	164,7	Kjøkken	7	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	100,5	Rammetillatelse:	13.05.1968
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	164,7	Igangset.till.:	13.05.1968
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	03.09.1969
Oppvarming:		BRA totalt:	164,7	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	03.09.1969
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	174038007			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			79,7		79,7				
H01	1		85,0		85,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 39, Bruksnr 469 **Kommune:** 4614 Stord

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Parsell 33A i	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	10.07.1968	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	310,3 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

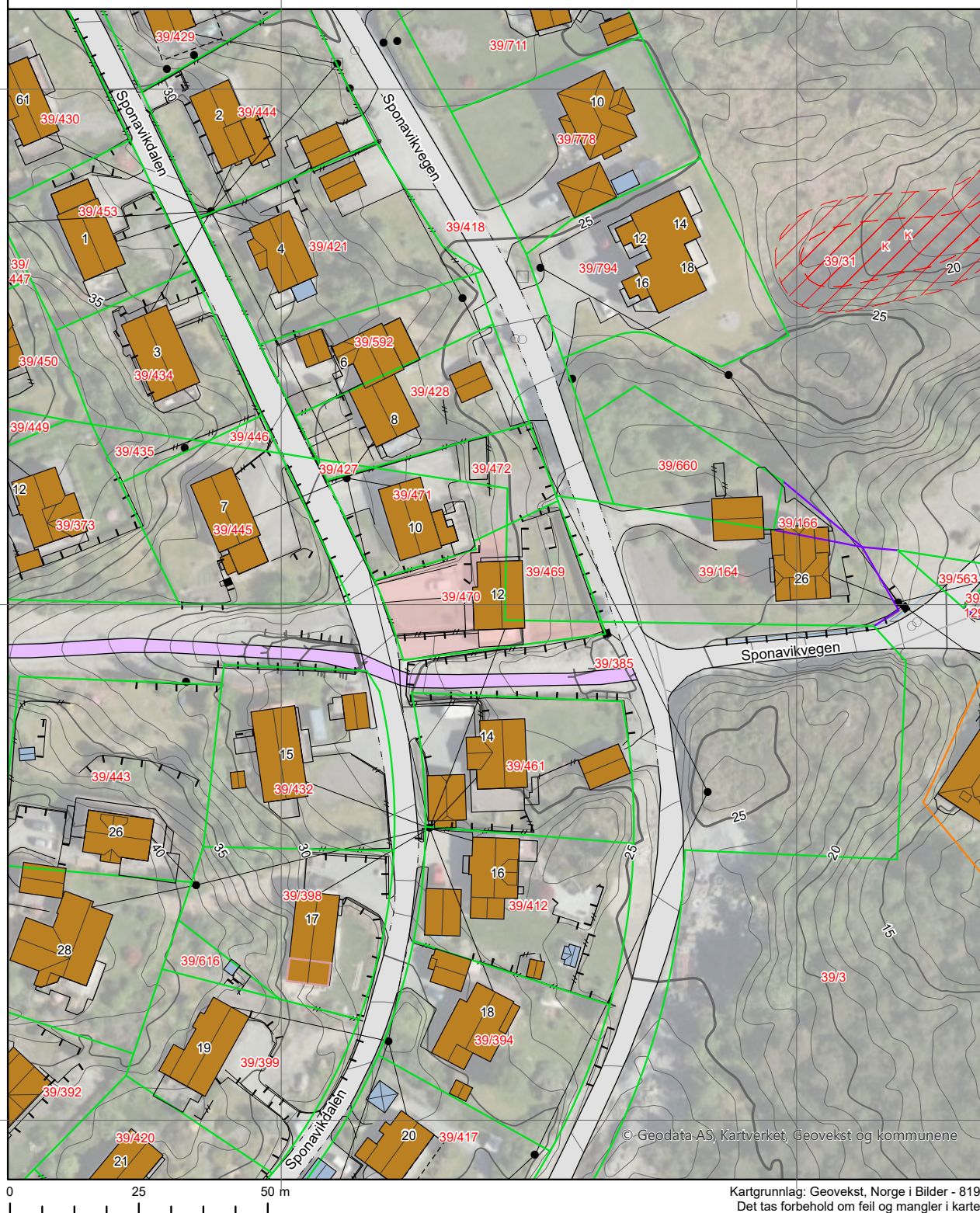
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4614/39/469	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	10.07.1968	Avgiver	4614/39/164	-310,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4614/39/469	310,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter
Matrikelenheten har ikke registrert bygning.

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste














Eiendomsgrenser







- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- Punktfeste









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



FERDIGATTEST
(Bygningslova, § 99, nr. 1)

Journalnr.

gdr 39. br. 469

Dato for siste synsforr.

3/9 69

Arbeidsstad	Sponauik parsell 33 A
Kva slag arbeid	Nybygg
Kva slag bygning	Einbustad
Byggherre	Vidar Larsen
Byggjemeldar	1/3 Halvor Lrrang, Hegg.
Hovudansvarleg	Bygm. Arne Akselsen

Ovannemnde byggjearbeid er utført under lovleg tilsyn.
Ved siste synsforretninga er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med samtykket og gjeldande føresegner.
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).

Plate på golv fram kamin/pis is mangler.
Vert å ordna omg.

Stad den 3/9 69

Keld P. Olsen
Bygm. Kont.

HENRY LARSEN
SPONAVIKDALEN 12

5411 STORD

Vår dato: 09.12.2025
Vår ref: 2025/15524
Dykkar ref:

Ferdigattest - 39/470 - Bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel, Sponavikdalen 12 – DS-515/25

Me viser til søknad om ferdigattest, motteke 08.12.2025

Tiltakshavar: Henry Larsen

VEDTAK

Det vert gjeve ferdigattest for følgjande tiltak: Bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel i underetasje i eksisterande einebustad, på gnr/bnr 39/470, Sponavikdalen 12, 5411 Stord.

Ferdigattest er gjeve i medhald av plan og bygningslova (pbl) § 21-10.

- Tiltaket eller deler av det må ikkje brukast til anna føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl. §§ 20-1 og 20-2). Bruksendring seinare krev særskilt løyve (jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav d).

Vedlagd følgjer saksutgreiing.

Om klage og klagerett

Bygningsmynde si fullmakt til å gjera vedtak etter plan- og bygningslova går fram av «Delegering av avgjerdsmynde frå kommunedirektøren til einingsleiarane», pkt.3.30.1.

Dette brevet er eit enkeltvedtak som du kan klaga på i samsvar med forvaltningslova sine reglar. Eventuell klage må sendast til Stord kommune, postboks 304, 5402 Stord eller post@stord.kommune.no innan tre veker frå mottak av vedtaket. For meir informasjon om klageretten din, sjå vedlagt skriv.

Vedtaket er fatta etter reglane i plan- og bygningslova. Vedtaket gjev ingen rettar etter andre lovar og føresegner, og inneber heller inga avgjerd av eventuelle private avtalar og rettstilhøve.

Eining for arealforvaltning

Borggata 2
post@stord.kommune.no Telefon:

Org. nr 939 866 914

Gebyr

Søknaden vert fakturert i samsvar med gebyrregulativet. Samla gebyr inneheld grunngjebyr, sakshandsamingsgebyr, registreringsgebyr og eventuelle tilleggsgebyr. Gebyr skal betalast uavhengig av eventuell klage eller seinare endring, jf. § 1.2.3 i gebyrregulativet.

Med helsing

Elisabeth Gjerde
Einingsleiar

Gudfinna Osk Erlingsdottir
sakshandsamar

Brevet er godkjent elektronisk, og har difor inga underskrift

Likelydande brev er sendt til:
HENRY LARSEN

Kopi til:
STORD VATN OG AVLØP AS

Interne mottakarar
Håvard Pedersen
Ragnhild Vad
Jan Ove Anthun

Eining for arealforvaltning
Stord brann og redning
Stord brann og redning

Kommunedirektøren, den 09.12.2025

SAKSUTGREIING FOR SAK DS-515/25

Dokument i saka:

Søknad om ferdigattest motteke den 08.12.2025

Grunnlag

- Vedtak om løyve til tiltak, saksnummer DS-509/25, datert 05.12.2025

Vurdering

Tiltakshavar har ved innsending av søknad om ferdigattest, stadfesta at tiltaket er ferdigstilt og tilfredsstillende krav til ferdigattest jf. pbl. § 21-10.

Vurderingane av om ferdigattest kan gjevast byggjer på innsendte dokument utan ytterlegare tilsyn og vurderingar.

KONKLUSJON

Søknad om ferdigattest for tiltak på eigedomen gnr/bnr 39/470 vert gitt på nærmare fastsett vilkår.

Saka er avgjort etter §§ 21-4 og 21-10 i plan- og bygningslova og i samsvar med delegasjonsfullmakta.

MELDING OM RETT TIL Å KLAGA PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Dette skrivet gir viktige opplysningar om klagerett.

Klagerett

Det er klagerett på vedtaket.

Kven kan de klaga til?

Klagen skal sendast til Stord kommune, eining for arealforvaltning, som førebur klagesaka. Dersom ikkje klagen blir tatt til følgje av Stord kommune, vert den sendt til endeleg avgjerd i klageinstansen, som er Statsforvaltaren i Vestland.

Klagefrist

Klagefristen er tre veker frå de har mottatt melding om vedtaket. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt før fristen går ut. Me gjer merksam på at kommunen kan avvisa klager som kjem inn for seint.

Rett til å krevja grunngjeving

Dersom kommunen ikkje har grunngjeve vedtaket, kan det krevjast ei slik grunngjeving før klagefristen går ut. Ny klagefrist blir då rekna frå den dagen grunngjevinga vert mottatt.

Innhald i klagen

Klagen må vera skriftleg, underteikna og ha følgjande innhald:

- Informasjon om kva vedtak det blir klaga på
- kva tid de fekk melding om vedtaket
- kvifor de klagar
- kva endringar de ynskjer

Utsetting av gjennomføring av vedtaket

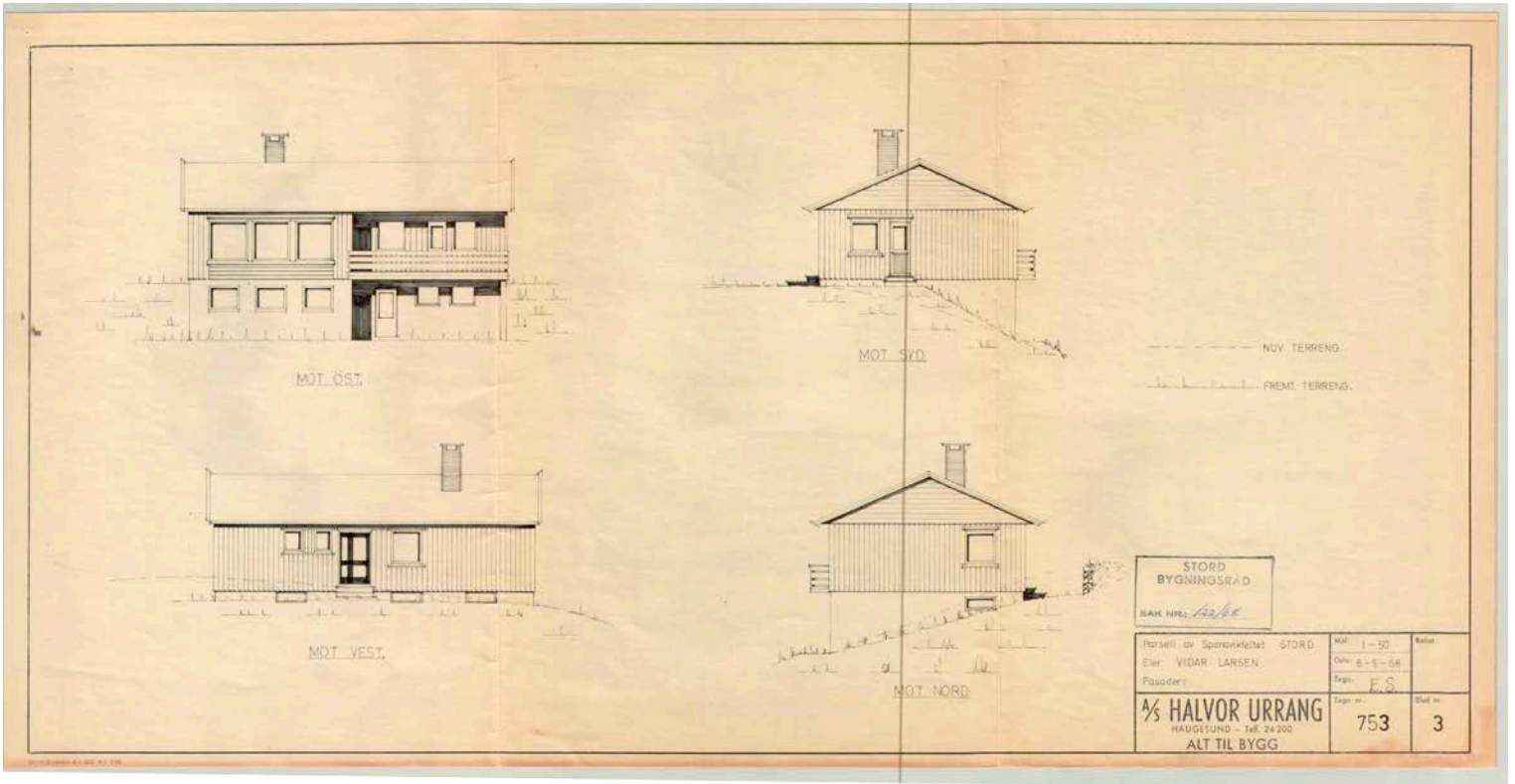
Sjølv om det er klagerett på vedtaket, kan vedtaket vanlegvis straks gjennomførast. Me gjer likevel merksam på at det kan søkjast om utsett gjennomføring av vedtaket til klagefristen er ute, eller til klagen er avgjort, jamfør forvaltningslova § 42.

Rett til å sjå saksdokumenta og til å krevja vegleiing

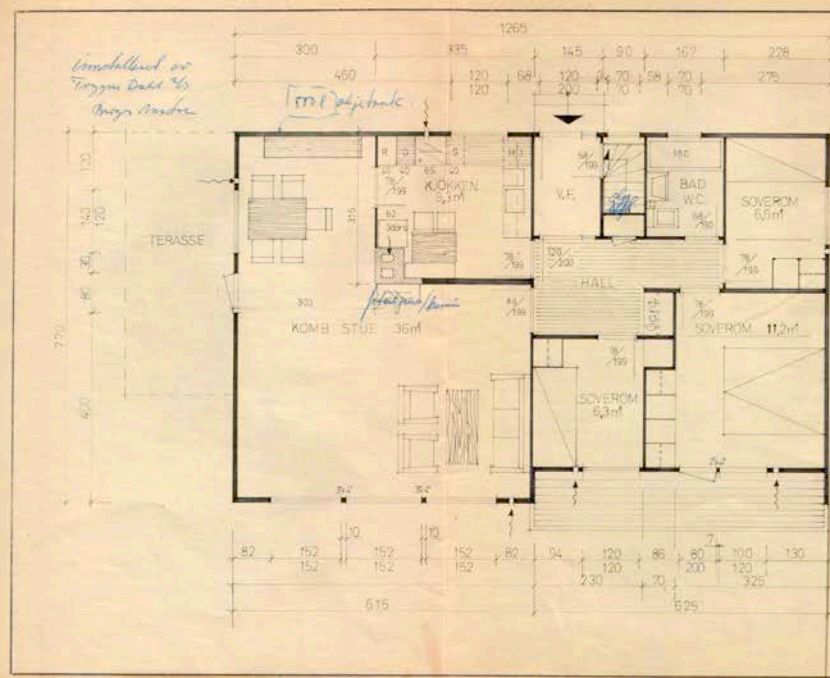
Med visse rammer har de rett til å sjå dokumenta i saka. Reglane om dette finn de i forvaltningslova §§ 18 og 19. Stord kommune ved eining for arealforvaltning kan gje meir informasjon om innsyn i saker, gje nærare vegleiing om moglegheita og framgangsmåten til å klaga og om reglane for sakshandsaming.

Kostnader ved klagesaka

Det er høve til å krevja dekking for vesentlege kostnader i samband med klagesaka, til dømes til advokathjelp. Føresetnader er då vanlegvis at vedtaket blir endra til gunst for ein part. Eventuelt krav om dekking av sakskostnader må vera fremja innan tre veker etter at det nye vedtaket vart gjort kjent for deg. Reglane om erstatning for sakskostnader finn de i forvaltningslova § 36.

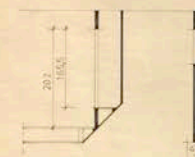


*Utskillelse av
Tingene Dahl 46
Bygn. Sørby*



SNITT GJENNOM SKAP OVER TRAPP
MÅL 1:50

(Et lite skap utenfor trapp oppsett)



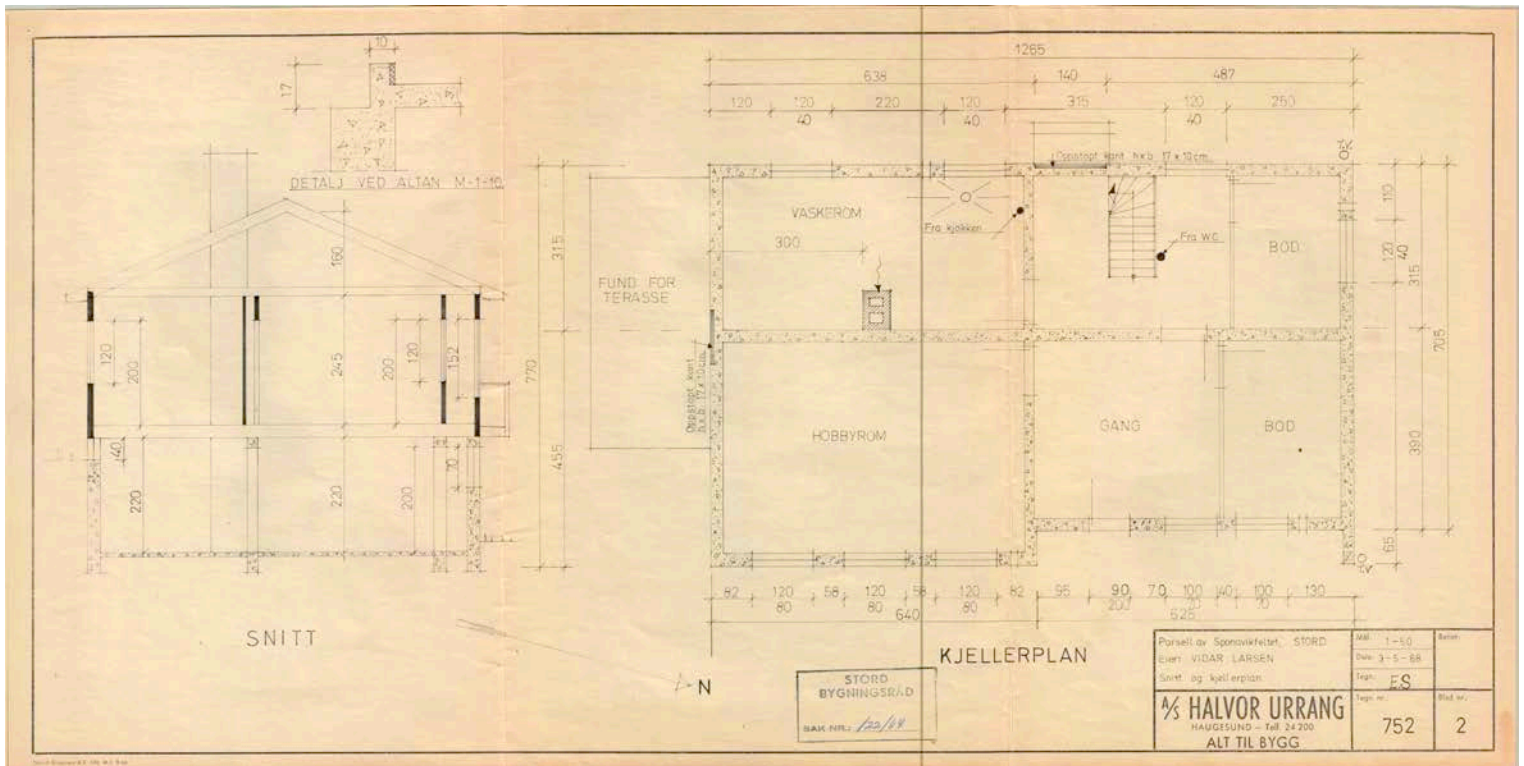
KJELLEBOLV

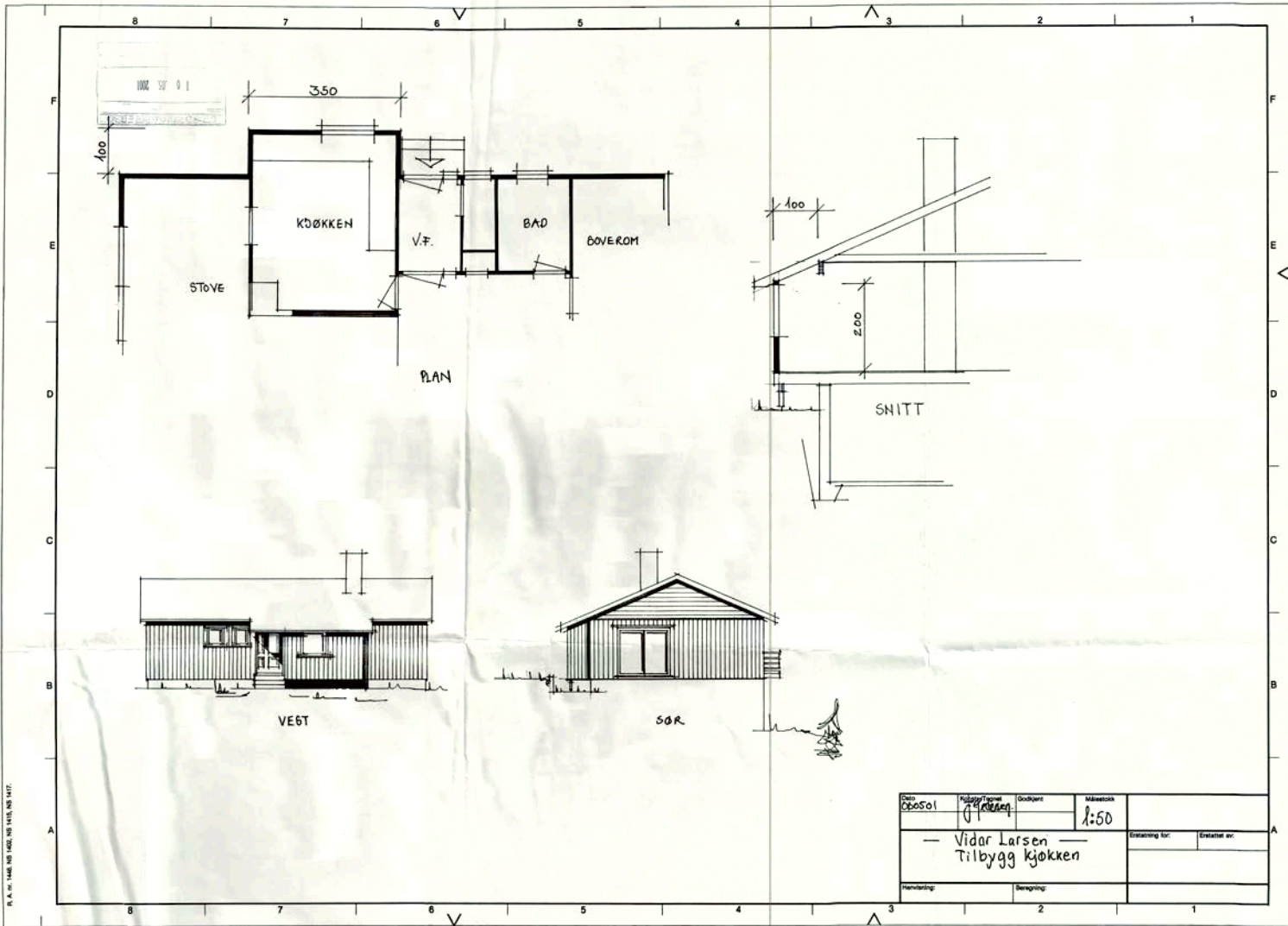
STORD
BYGNINGSRÅD
SAK NR. 122/88

GRUNNPLATE 93 m²
LEIEAREAL 85 m²

► N

Parsell av Sporvikkeltet, STORD Eiert VIDAR LARSEN Etakstasjon	Mål: 1-50 Dato: 4-5-88 Tegner: E.S. E.S.	Arkiv:
	Tegner:	Arkiv:
HALVOR URRANG HAUGESUND - Tel. 24 200 ALT TIL BYGG	752	1





Nabolagsprofil

Sponavikdalen 12 - Nabolaget Gullberg/Sponavikdalen - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

🚏 Leirvik terminal	11 min 🚶
Totalt 11 ulike linjer	
1 km	
✈️ Stord Lufthavn Sørstokken	18 min 🚗
✈️ Stavanger Sola	99.6 km

Skoler

Leirvik skule (1-7 kl.)	18 min 🚶
347 elever, 26 klasser	1.5 km
Stord Kristne skule (1-10 kl.)	22 min 🚶
53 elever, 4 klasser	1.9 km
Stord ungdomsskule (8-10 kl.)	18 min 🚶
345 elever, 28 klasser	1.5 km
Stord vgs avd. Saghaugen	15 min 🚶
900 elever	1.3 km
Stord vgs avd. Vabakkjen	23 min 🚶
300 elever	2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 AMFI Stord	14 min 🚶
--------------	----------

«Me har eit unikt og godt nabofelleskap der me gjev gåver til kvarandre på runde dagar og gjev krans til gravferd når nokon dør.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

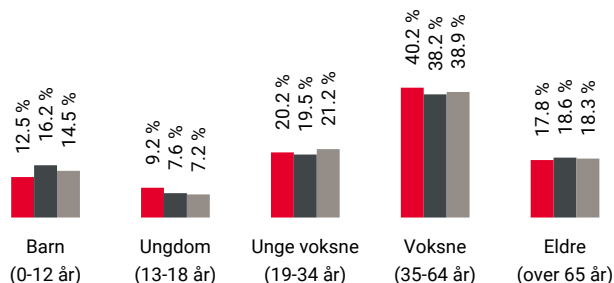
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Gullberg/Sponavikdalen	759	390
🇳🇴 Leirvik	13 969	7 697
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skogatufto barnehage (1-5 år)	12 min 🚶
66 barn	1.1 km
Sæ barnehage (0-5 år)	24 min 🚶
120 barn	2 km
Naustvågen barnehage (1-5 år)	24 min 🚶
50 barn	2 km

Dagligvare

Coop Extra Leirvik	13 min 🚶
Post i butikk	1.1 km
Rema 1000 Bjelland	14 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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100



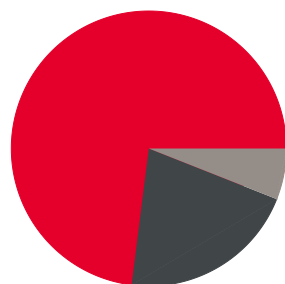
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

	Vikahaugane idrettspark Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...	15 min	1.3 km
	Leirvik skule Ballspill	17 min	1.4 km
	Sport-Treff	15 min	
	MOVA Stord	9 min	

Boligmasse

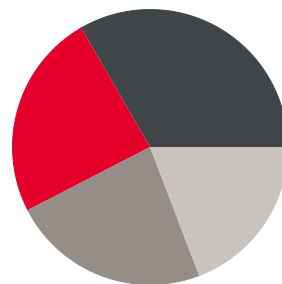


- 73% enebolig
- 21% blokk
- 6% annet

Varer/Tjenester

	Bytunet	12 min
	Vitusapotek Leirvik	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 23% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

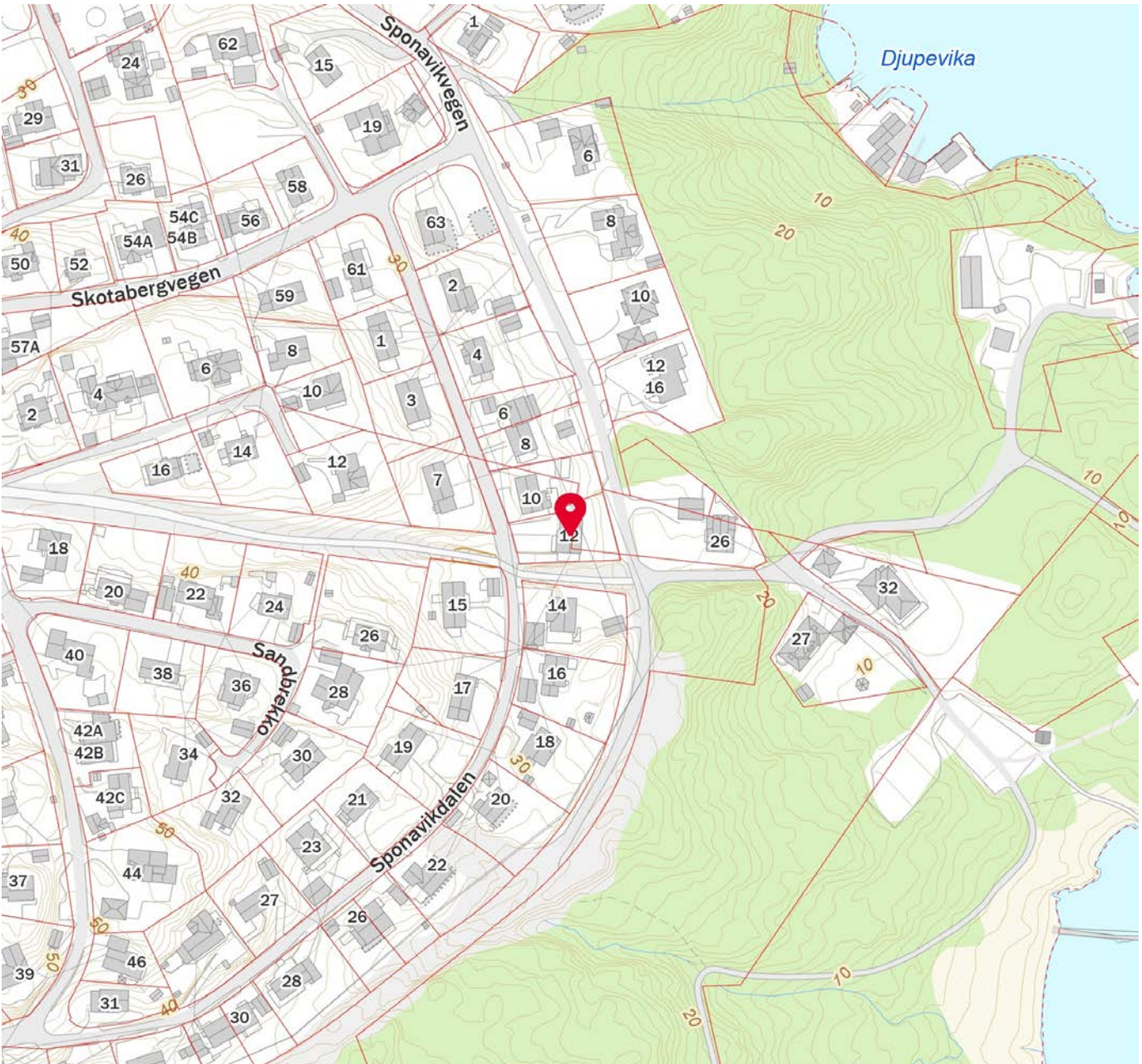
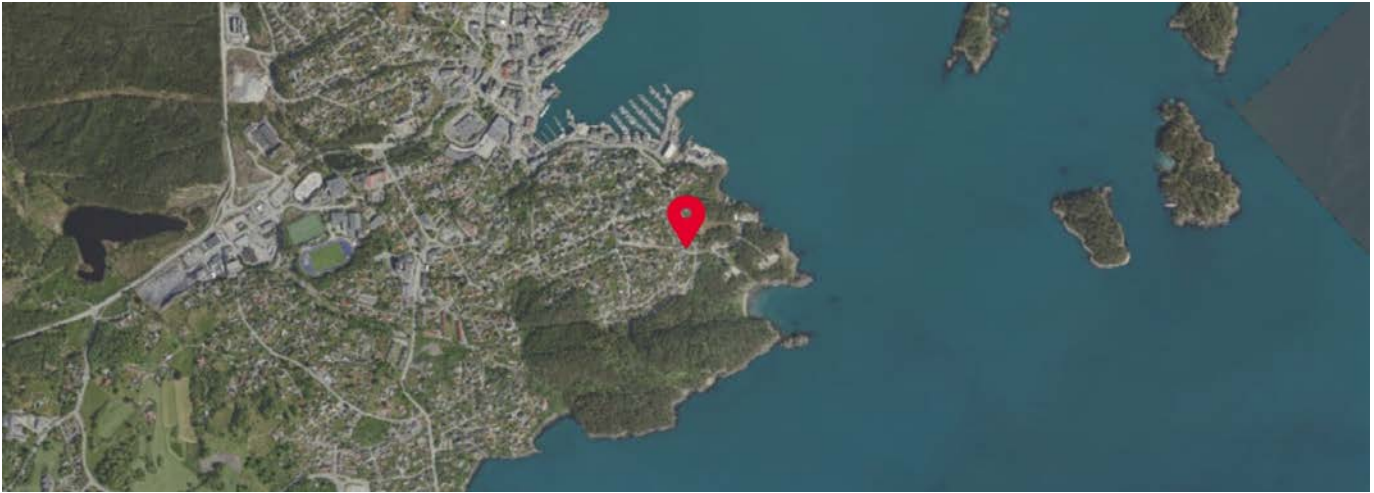


0% 47%

- Gullberg/Sponavikdalen
- Leirvik
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Sponavikdalen 12
5411 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 viderefordlet 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