



aktiv.

Navrastikksmyro 29, 5412 STORD

Enebolig over tre plan med store terrasser, garasje og godkjent utleiedel. Solrik beliggenhet i barnevennlig område.



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 4 700 000,-
Omkostn.: Kr 118 850,-
Total ink omk.: Kr 4 818 850,-
Selger: Kjell Ronny Rein Thomsen
Lise Nysæter Thomsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1994
BRA-i/BRA Total 217/217 kvm
Tomtstr.: 929.5 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 55, bnr. 93
Oppdragsnr.: 1505250337

Velkommen til visning! Husk å melde deg på.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Navrastikk Smyro 29!

Navrastikk Smyro 29 er en innholdsrik og innbydende enebolig over tre plan med solrike uteplasser, gode bruksmuligheter og en godkjent utleiedel i underetasjen. Boligen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et rolig boligområde, med kort vei til handel, servicetilbud og flotte friluftsområder.

God plass til parkering i garasje og ellers på egen tomt

5 soverom

3 bad

Stor hage, solrik balkong + terrasse

Romslig underetasje

Baderomsinnredning fra 2024 og 2025

Barnevennlig

Kort vei til skole, barnehage og dagligvare

Varmepumper fra 2022

Peis i stue

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding hos megler!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	50
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 217 m²

BRA totalt: 217 m²

TBA: 89 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 80 m² Entré(5,1m²), gang(8,4m²), bad(3,4m²), soverom(10,6m²), soverom(11,5m²), stue(24,6m²), kjøkken(9,5m²), bod(3,9m²).

1. etasje

BRA-i: 88 m² Entré(5,8m²), entré(3,1m²), gang(8,6m²), bad(6,1m²), vaskerom(4,1m²), stue(46,6m²), kjøkken(10,8m²),

2. etasje

BRA-i: 49 m² Stue(16,9m²), mellomgang(0,3m²), bad(5m²), soverom(6,9m²), soverom(6,9m²), soverom(7,1m²), kontor(4,9m²).

TBA fordelt på etasje

Underetasje

74 m²

1. etasje

15 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

929.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruslagte partier, biloppstillingsplasser, murer og terrasser.

Beliggenhet

Navrastikksmyro 29 ligger i et veletablert, rolig og barnevennlig boligområde på Stord. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med kort gang- og sykkelavstand til barnehager, lekeplasser og det populære handelsområdet på Heiane. Her finner du blant annet dagligvarebutikker som Spar og Rema 1000, i tillegg til treningssenter og øvrige servicetilbud. Med gode forbindelser til både Leirvik og Sagvåg er hverdagen enkel og effektiv.

Nærområdet byr på rike muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Det finnes lett tilgjengelig og variert turterreng med merkede stier, godt egnet for både spaserturer, trening og ski om vinteren. Flere badeplasser og grønne friområder i nærheten gir fine rammer for naturopplevelser og aktivitet gjennom hele året.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

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

Grunn og fundamenter: Er av betongkonstruksjoner. Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell. Gulv mot grunn av betong.

Yttervegger: Over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning.

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

Vinduer: Isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller: Av trebjelkelag.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Terrengforhold:

Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger.

Yttervegger:

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen.

Vinduer og ytterdører:

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det er ikke benyttet beslag på undersiden av vinduene som er plassert i grunnmuren, og det er påvist mye utvendig slitasje på terrassedøren.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak:

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

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):

På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert. Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen.

Balkonger, verandaer og lignende:

Det er påvist stedvise skjevheter/retningsavvik på terrassgulvene.

Kjøkken underetasje Kjøkken underetasje:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Innredningen vil fungere slik den fremstod på befaringsdagen, modernisering bør likevel påregnes. Det er påvist slitasje på benkeplaten, lokal utbedring må påregnes.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Mer enn forventet brukstid er også oppbrukt på vannforsyningsrørene.

Varmtvannsbereder:

Det er påvist at varmtvannsberederne er over 30 år.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering nærmer seg er overskredet, og det er ikke benyttet topplast på utvendig grunnmursplast/knotteplast. Det er påvist riss/sprekker utvendig på grunnmuren, tiltak må iverksettes for å unngå skader. På bakgrunn av alder (1994) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Bad Overflate vegger og himling:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badene. På badet i 1.etasje er det ødelagte/knuste sokkelfliser. Oppgraderinger må påregnes. Vinduet på badet i 1.etasje er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone.

Bad Overflate gulv:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badene. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter, og det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm. Det er også påvist knirk i gulvet på badet i 1.etasje, samt har gulvbelegget på badet i underetasjen større skader.

Bad Membran, tettesjiktet og sluk:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes oppgraderinger innen kort tid.

Vaskerom Overflate gulv:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og tettesjikt. Som

følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder anbefales oppgradering av vaskerommet innen kort tid.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- år 2008

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bygd om på bad nede i leilighet, tatt vekk vask og blendet kobberør og avløpsrør. Arbeid utført av: Rhs

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

- Ja, kun av faglært. Lagt opp nye stikkontakter kjøkken. Arbeid utført av: Vest elektro.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- ja, i garasje, montert av hus elektro.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Ny terrasse på nedsiden av hus 2024
Gammelt trappehull tettet igjen av firma som ikke eksisterer lengre. Nytt trapphull lag med veiledning av snikker

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Ja, huset er bygd med leilighet, i dag er det trapp ned fra hovedetasje.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ja leilighet er godkjent.

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

- Ja, målt kjeller for fukt i 2020, ingen anmerkning.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

Underetasje: 80 m² BRA / 80 m² BRA-i

1.etg: 88 m² BRA / 88 m² BRA-i

2.etg: 49 m² BRA / 49 m² BRA-i

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

Underetasje: Entré(5,1m²), gang(8,4m²), bad(3,4m²), soverom(10,6m²), soverom(11,5m²), stue(24,6m²), vaskerom(9,5m²), bod(3,9m²).

1. etg: Entré(5,8m²), entré(3,1m²), gang(8,6m²), bad(6,1m²), vaskerom(4,1m²), stue(46,6m²), kjøkken(10,8m²),

2. etg: Stue(16,9m²), mellomgang(0,3m²), bad(5m²), soverom(6,9m²), soverom(6,9m²), soverom(7,1m²), kontor(4,9m²).

I tillegg er det en frittstående garasje på 40 m².

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Badet i 1.etasje har flislagt gulv, øvrige våtrom har gulvbelegg, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Malte flater, tapet og panel.

Tak: Tak-ess plater

Velkommen inn!

Andre etasje:

Entré |

Boligen ønsker deg velkommen med en lys og romslig entré som gir et svært godt førsteinntrykk. Delikate farge- og materialvalg skaper en innbydende atmosfære. Entréen byr på rikelig med plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og fungerer som et praktisk og ryddig bindeledd mellom boligens øvrige rom.

Stue |

Videre inn i boligen finner vi en svært romslig stue på hele 46,6 m². Rommet er malt i en tidsriktig og behagelig fargetone som harmonerer godt med det pene laminatgulvet. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og trivelig atmosfære. Stuen har god plass til både en komfortabel sofagruppe og en romslig spiseplass, noe som gjør rommet velegnet for både hverdagsbruk og sosiale sammenkomster. I tillegg er det installert ny varmepumpe i 2022, som bidrar til et behagelig innneklima og energieffektiv oppvarming året rundt.

Balkong |

Fra stuen kommer vi ut til en vest/nord-vendt balkong, målt til hele 15 m².

Kjøkken |

Kjøkkenet fremstår som romslig og tidløst, med gode arbeidsflater og rikelig med skap- og benkeplass som gjør hverdagen praktisk og effektiv. Kjøkkeninnredningen ble montert i 2012 og har slette fronter som gir et moderne og stilrent uttrykk. Det er laminat benkeplate med kitchenboard over benkeplaten, stål oppvaskkum og ventilator. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kombinert kjøl- og fryseskap. Planløsningen gir god plass til både matlaging og sosial sone, og kjøkkenet fungerer som et naturlig samlingspunkt i boligen.

Bad |

Badet fremstår som tidsriktig og funksjonelt, og er oppgradert med ny servant og nytt baderomsmøblement montert i 2025. Delikate overflater og en praktisk innredning gir et ryddig og moderne uttrykk. Varmekabler i gulvet sørger for god komfort i hverdagen. Baderommet er innredet med toalett, helstøpt servant med skuffeseksjon under i slette fronter, samt dusjkabinett. Rommet har en god planløsning som gir både funksjonalitet og komfort.

Tredje etasje:

Kontor/oppholdsrom |

Når vi kommer opp trappen møtes vi av et lyst og innbydende oppholdsrom som egner seg godt som hjemmekontor. Rommet gir fleksible innredningsmuligheter og passer perfekt til kontorplass, lesestol eller en rolig sone for arbeid og studier.

Soverom |

Tre luftige soverom, med plass til å innrede. Det ene rommet inneholder eget walk-in-closet.

Bad |

Tidsriktig baderom med nytt servant og baderomsmøblement i 2024. Badet inneholder toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter og dusjkabinett.

Underetasje:

Kjellerstue |

Romslig kjellerstue på 24,6 m² med gode innredningsmuligheter. Rommet egner seg godt som TV-stue, lekerom eller ekstra oppholdsrom, og har adkomst via innvendig trapp. Varmepumpe ble installert i desember 2022.

Soverom |

Etasjen inneholder to soverom målt til 10,6m² og 11,5m².

Bad |

Toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjkabinett.

Terrasse |

Stor og solrik terrasse i underetasjen, oppført i 2024, med et samlet areal på hele 74 m². Terrassen har adkomst direkte fra underetasjen og byr på flott utsikt og gode solforhold. Her er det rikelig med plass til utemøblement, grill og sosiale soner, og området er tilrettelagt for hyggelige stunder utendørs.

Bod |

For ekstra lagringsplass, er det en bod på 3,9m² i samme etasje.

Andre opplysninger:

- Boligen har sluk og avløpsrør av plast
- Varmtvannsbereder er fra 1994
- Sikringsskapet inneholder automatsikringer

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Garasjen ble oppført i 2007.
- Kjøkkeninnredningen i 1. etasje ble montert i 2012.
- Terrassen i underetasjen ble oppført i Mai 2024.
- Varmepumpene ble installert i 2022.
- Montert ny servant og baderomsmøblement på badet i 2. etasje i 2024.
- Montert ny servant og baderomsmøblement på badet i 1. etasje i 2025.
- Maling av vegger nytt gulv i enkelte rom.
- ny trapp ned til kjeller i 2023.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne abonnement for TV og internett.

Parkering

Parkering i garasje eller på egen tomt.

Forsikringsselskap

Trygg Forsikring

Polisenummer

5428844

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badene samt gang og stue i underetasjen, vedovn og varmepumpe.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 700 000

Kommunale avgifter

Kr 42 387

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene, og er beregnet til kr 3 747,- i 2025

Formuesverdi primær

Kr 1 227 625

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 910 498

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

Utenom det som foreligger under "kommunale avgifter" påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 55, bruksnummer 93 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:

4614/55/93:

06.11.1989 - Dokumentnr: 11962 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4614 Gnr:55 Bnr:79

22.11.1993 - Dokumentnr: 11100 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1221 Gnr:55 Bnr:94

25.02.2009 - Dokumentnr: 136140 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 77265 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1221 Gnr:55 Bnr:93

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse for "EINEBUSTAD MED KJELLARHUSVÆRE GNR. 55 BNR. 93 OG 94, NAVRASTIKKMYRO 29." datert: 22.07.1994

Brukstillatelsen er gjeldene for eneboligen og godkjent utleiedel i kjeller, samt frittstående garasjebygg.

Det er sendt ut midlertidig brukstillatelse med på følgende vilkår:

1. Ved befarings på stedet ble det avdekket at garasjevegg på naboeiendom ikke er oppgradert til B30-vegg. Dette må utføres snarest og innen uke 33. Dersom dette ikke gjennomføres, vil brukstillatelse måtte trekkes tilbake.
2. Brannslukkingsapparat må monteres i henhold til anvisning gitt på stedet og i samtale.
3. Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning må snarest tilkobles strøm og settes i

drift. Det tas forbehold om at testing av anlegget ikke har vært mulig. Når det gjelder kondensavløp, må dette føres til kloakkavløp i samsvar med monteringsanvisning.

4. Høydeforskjell fra terreng til hovedinngang må sikres med trapp og rekkverk.

5. Ved overgang mellom gulvbelegg og vegg i vaskerom er det en forutsetning at dette utføres slik at det ikke oppstår vanninntrenging og fuktskader.

6. Drenering rundt huset må ferdigstilles med korrekt underhøyde og kobles til avløp som er bygget og egnet for dette. Taknedløp må føres bort fra vegg og tilkobles avløp som er bygget og egnet for dette, i samsvar med byggeforskrifter og gjeldende byggdetaljblad.

7. Innfesting av terrasse mot vegg må dokumenteres og oppfylle krav til styrke. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det å montere bygningsbeslag som forsterker konstruksjonen.

8. Det bør monteres skvettsikring over øvre vannstokker på værutsatte dører og vinduer.

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen.

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

Det foreligger godkjente byggetegninger for bygging av enebolig og garasje datert: 03.12.1993

Det er blitt gjort endringer i boligens planløsning i andre og tredje etasje. To av soverommene i andre etasjen er blitt fjernet og gjort om til spisestue, samt er ene soverommet i tredje etasje blitt delt til to separate soverom.

Det medfølger søknad for bygging av garasje datert: 08.01.2007, ved 1 meter avstand fra nabotomt. Det foreligger skriftlig nabosamtykke til at garasje kan oppføres med en avstand på 1 meter fra nabogrensen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.07.1994.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan for Valvatne bustadfelt.

Reguleringsplaner

PlanID: R121000

Navn: Valvatne bustadfelt

Ikrafttredelse: 12.03.1987

Rekkefølgekrav for bygging av bustad i området, fremkommer i reguleringsplan.

Eiendommen ligger innenfor område som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, med en hensynssone der gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Kommuneplaner

PlanID: 20090008

Plannavn: Kommuneplan for Stord kommune 2010-2021

Delarealer: 930 kvm

KPHensynsonenavn: R121

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

117 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

118 850 (Omkostninger totalt)

134 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

137 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 818 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 834 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 837 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 118 850

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.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Provisjon (1,2%) kr 56 400,-
Gebyr for betalingsutsettelse kr 2 000,-
Kommunale opplysninger kr 15 000,-
Markedspakke kr 20 000,-
Oppgjørshonorar kr 8 000,-
Visninger/overtakelse per stk. kr 2 500,-

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

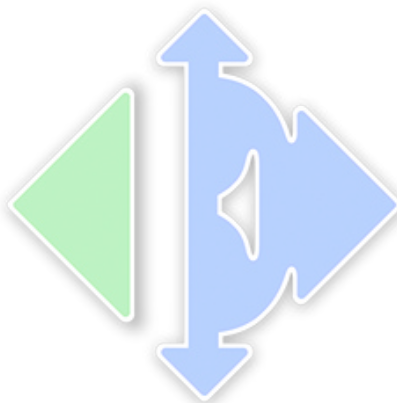
Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

08.01.2026

Vedlegg

Selveier Enebolig
Navrastikkmyro 29
5412 Stord



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 08/01/2026

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud**, **ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:55, Bnr: 93
Hjemmelshaver:	Kjell Ronny Rein Thomsen og Lise Nysæter Thomsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	930 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1994

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	18.11.2025
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Kjell Ronny Rein Thomsen og Lise Nysæter Thomsen
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med gruslagte partier, biloppstillingsplasser, murer og terrasser.

OM BYGGEMETODEN:

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1994 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Takstobjektet:

Selveier enebolig over 3 plan.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 15m².

Fra underetasjen er det utgang til terrasse på 74,4m².

Oppvarming: Varmekabler på badene samt gang og stue i underetasjen, vedovn og varmepumpe. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Badet i 1.etasje har flislagt gulv, øvrige våtrom har gulvbelegg, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Malte flater, tapet og panel.

Tak: Tak-ess plater.

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Garasjen ble oppført i 2007.
- Kjøkkeninnredningen i 1.etasje ble montert i 2012.
- Varmepumpene ble installert i 2022.
- Terrassen i underetasjen ble oppført i 2024.
- Montert ny servant og baderomsmøblement på badet i 2.etasje i 2024.
- Montert ny servant og baderomsmøblement på badet i 1.etasje i 2025.
- Endret trappeløsning.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	80	0	0	74
1. Etasje	88	0	0	15
2. Etasje	49	0	0	0
SUM BYGNING	217	0	0	89
SUM BRA	217			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje	0	40	0	0
SUM BYGNING	0	40	0	0
SUM BRA	40			

BRA-i:

Underetasje: Entré(5,1m²), gang(8,4m²), bad(3,4m²), soverom(10,6m²), soverom(11,5m²), stue(24,6m²), kjøkken(9,5m²), bod(3,9m²).

1. Etasje: Entré(5,8m²), entré(3,1m²), gang(8,6m²), bad(6,1m²), vaskerom(4,1m²), stue(46,6m²), kjøkken(10,8m²),

2. Etasje: Stue(16,9m²), mellomgang(0,3m²), bad(5m²), soverom(6,9m²), soverom(6,9m²), soverom(7,1m²), kontor(4,9m²).

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

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

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

08/01/2026



Mats Hansen

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

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

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

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

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

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

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført i betongkonstruksjoner.

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

Hulltaking i rom under terreng:

Det ble gjennomført hulltaking fra boden. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Ved inspeksjon viser det seg at det er benyttet papp på veggene som vender ut mot terreng. Papp på isolasjon er bare aktuelt der mer enn halve vegg er over terreng. Pappen vil ellers hindre uttørring av vegg. Som følge av feil oppbygging må veggene under terreng holdes under oppsyn. Det ble registrert fukt på pappen/baksiden av isolasjonen.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering nærmer seg er overskredet. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke benyttet toppliste på utvendig grunnmursplast/knotteplast, manglende toppliste øker risikoen for fuktvandring i grunnmurene. Det må monteres toppliste for å unngå skader på veggene som ligger under bakkenivå.

Det er påvist riss/sprekker utvendig på grunnmuren, tiltak må iverksettes for å unngå skader.

På bakgrunn av alder (1994) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Det må påregnes kostnader for utbedring av drenering og forhold under bakkenivå (påvist fukt). Takstmannens prisvurdering ved TG3 i dette tilfelle er ikke utbedringskostnad men kostnad for ytterligere undersøkelser.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

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

Vær oppmerksom på:

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

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

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

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

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

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

Det er benyttet liggende trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet må holdes under oppsyn.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Det er ikke benyttet beslag på undersiden av vinduene som er plassert i grunnmuren, forholdet øker risikoen for utettheter.

Det er påvist mye utvendig slitasje på terrassedøren, vedlikehold/utskiftning må påregnes.

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

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

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

Vær oppmerksom på:

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekking.

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

Taksteinen er av eldre dato, vurdering er basert på informasjon om yttertaketets alder og eventuelle observasjoner gjort fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer.

Merknad/vurdering av avvik:

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

På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert.

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

Pipe/ildsted:

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

Merknader:**5. Loft****TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til terrasse på 15m².

Fra underetasjen er det utgang til terrasse på 74,4m².

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

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket i underetasjen oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,90m.

Dagens krav er på 1 meter.

Det er påvist stedvise skjevheter/retningsavvik på terrassgulvene.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad****TG 3** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet malte flater på veggene og tak-ess plater og panel i himlingene på badene.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badene. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

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

På badet i 1.etasje er det ødelagte/knuste sokkelfliser. Oppgraderinger må påregnes.

Vinduet på badet i 1.etasje er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tiliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Merknader:**TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet i 1.etasje, øvrige bad har gulvbelegg.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badene. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

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

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilleggende konstruksjoner.

Det er påvist knirk i gulvet på badet i 1.etasje. Det må påregnes oppgraderinger av underliggende konstruksjoner ved utbedring av våtrommet.

Gulvbelegget på badet i underetasjen har større skader.

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

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

Badet i underetasjen inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjkabinett.

Badet i 1.etasje inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjkabinett.

Badet i 2.etasje inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjkabinett.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Vær oppmerksom på at våtrommene og deres komponenter/bygningsdeler har passert 20 år, sett i sammenheng med våtrommens tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medføre lekkasjer, fuktskader og skader på tiliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

Merknader:

7.2 Vaskerom

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet malte flater på veggene og tak-ess plater i himlingen på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er benyttet gulvbelegg på gulvet på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

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

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Merknader:

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

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

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken underetasje****TG 2** 8.1 Kjøkken underetasje

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning i underetasjen med profilerte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, ventilator.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Innredningen vil fungere slik den fremstod på befaringsdagen, modernisering bør likevel påregnes. Det er påvist slitasje på benkeplaten, lokal utbedring må påregnes.

Merknader:**8.2 Kjøkken 1.etasje****TG 1** 8.2 Kjøkken 1.etasje

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning i 1. etasje med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet kitchenboard, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Vannforsyningsrør og sluk/avløpsrør er av eldre dato.

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

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

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1994

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen OSO 198 liter.
Varmtvannsberederen er plassert i boden i underetasjen og er av typen OSO 198 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

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

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

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

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

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

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

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger.
2.1	Yttervegger
	Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.
	Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet må holdes under oppsyn.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer og dører må skiftes ved behov.
	Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.
	Det er ikke benyttet beslag på undersiden av vinduene som er plassert i grunnmuren, forholdet øker risikoen for uttetheter.
	Det er påvist mye utvendig slitasje på terrassedøren, vedlikehold/utskiftning må påregnes.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko.
	På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert.
	Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,90m. Dagens krav er på 1 meter.
	Det er påvist stedvise skjevheter/retningsavvik på terrassgulvene.
8.1	Kjøkken underetasje Kjøkken underetasje
	Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.
	Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Innredningen vil fungere slik den fremstod på befaringsdagen, modernisering bør likevel påregnes. Det er påvist slitasje på benkeplaten, lokal utbedring må påregnes.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.
	Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for skader, lekkasjer og kondens. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.
10.2	Varmtvannsbereder

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:**1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet**

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering nærmer seg er overskredet. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke benyttet topplist på utvendig grunnmursplast/knotteplast, manglende topplist øker risikoen for fuktvandring i grunnmurene. Det må monteres topplist for å unngå skader på veggene som ligger under bakkenivå.

Det er påvist riss/sprekker utvendig på grunnmuren, tiltak må iverksettes for å unngå skader.

På bakgrunn av alder (1994) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Det må påregnes kostnader for utbedring av drenering og forhold under bakkenivå (påvist fukt). Takstmannens prisvurdering ved TG3 i dette tilfelle er ikke utbedringskostnad men kostnad for ytterligere undersøkelser.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badene. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

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

På badet i 1.etasje er det ødelagte/knuste sokkelfliser. Oppgraderinger må påregnes.

Vinduet på badet i 1.etasje er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tiliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.1.2 Bad Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badene. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

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

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Det er påvist knirk i gulvet på badet i 1.etasje. Det må påregnes oppgraderinger av underliggende konstruksjoner ved utbedring av våtrommet.

Gulvbelegget på badet i underetasjen har større skader.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

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

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og tettesjikt. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder anbefales oppgradering av vaskerommet innen kort tid.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250337	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lise Nysæter Thomsen	Kjell Ronny Rein Thomsen
Gateadresse	
Navrastikk Smyro 29	
Poststed	Postnr
STORD	5412
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Trygg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1505250337

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bygd om på bad nede i leilighet, tatt vekk vask og blendet kobberrør og avløpsrør
Arbeid utført av	Rhs

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt opp nye stikkontakter kjøkken
Arbeid utført av	Vest elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Igarasje, montert av hus elektro
-------------	----------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny terrasse på nedsiden av hus 2024 Gammelt trappehull tettet igjen av firma som ikke eksisterer lengre. Nytt trapphull lag med veiledning av snikker

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset er bygd med leilighet, i dag er det trapp ned fra hovedetasje

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja leilighet er godkjent

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Målt kjeller for fukt i 2020, ingen anmerkning

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1505250337

Tilleggs kommentar

Garasje ny i 2007

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250337

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Nysæter Thomsen	dd79cce6c96b735c44bff 5d82565be02d5825d54	26.11.2025 13:14:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Thomsen	f53e431b70e05e4559cdc 58d64fa88844ffd58f6	31.10.2025 11:53:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250337

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

Nabolagsprofil

Navrastikksmyro 29 - Nabolaget Valvatna - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Valvatne snuplass Linje 673	4 min 0.3 km
Stord Lufthavn Sørstokken	11 min
Stavanger Sola	98.7 km

Skoler

Tjødnalio skule (1-7 kl.) 288 elever, 26 klasser	5 min 3.2 km
Langeland skule (1-7 kl.) 379 elever, 23 klasser	6 min 3.7 km
Stord Kristne skule (1-10 kl.) 40 elever, 4 klasser	7 min 4.5 km
Stord ungdomsskule (8-10 kl.) 381 elever, 30 klasser	7 min 4.5 km
Nysæter ungdomsskule (8-10 kl.) 225 elever, 19 klasser	9 min 5.9 km
Stord vgs avd. Vabakkjen 300 elever	7 min 4.1 km
Stord vgs avd. Saghaugen 900 elever	8 min 4.5 km

Ladepunkt for el-bil

Stord	15 min
-------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

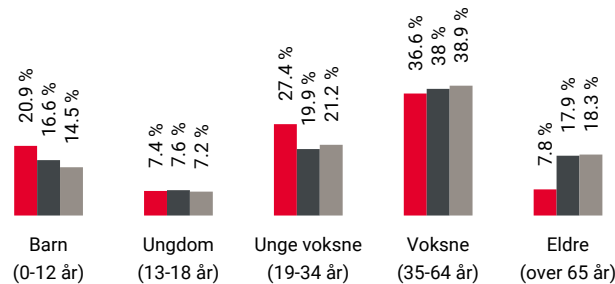
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valvatna	826	335
Stord kommune	18 919	9 842
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Valvatna Fus barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 0.4 km
Heieane barnehage (1-4 år) 3 barn	23 min 1.9 km
Olderdalen Fus barnehage (0-5 år) 76 barn	6 min 2.1 km

Dagligvare

Spar Heiane	19 min
Rema 1000 Heiane PostNord	19 min 1.6 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



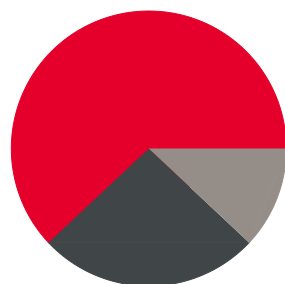
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

⚽	Langelandsbana	4 min 🚗
	Ballspill, fotball	2.6 km
⚽	Tjødnalio skule	5 min 🚗
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	3.2 km
🚴	Fitnesspoint Stord	19 min 🚶
🚴	MOVA Stord	22 min 🚶

Boligmasse



62% enebolig
26% rekkehus
12% annet

Varer/Tjenester



Heiane Storsenter

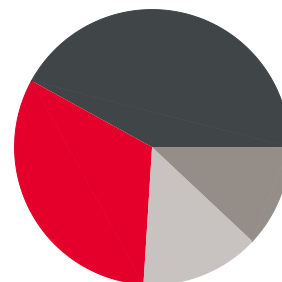
20 min 🚶



Apotek 1 Heiane

20 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
42% 6-12 år
12% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

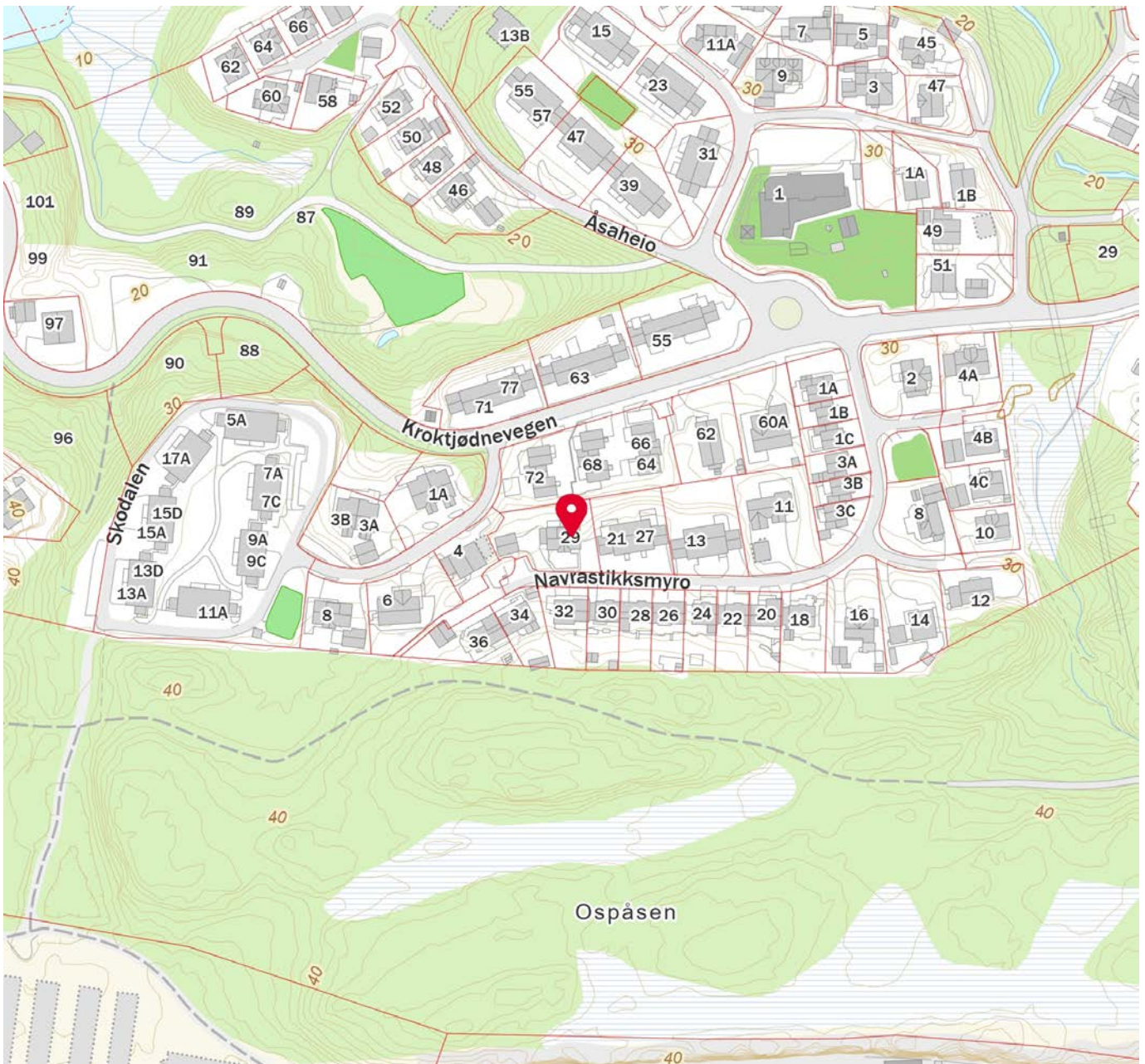
Valvatna

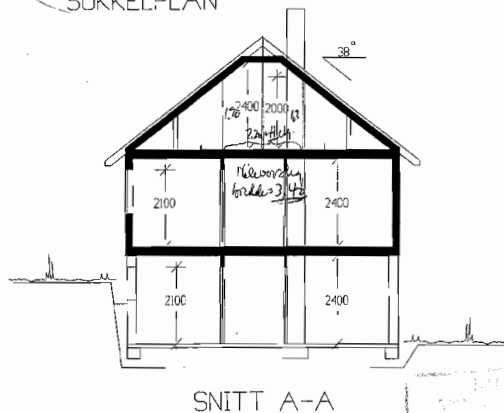
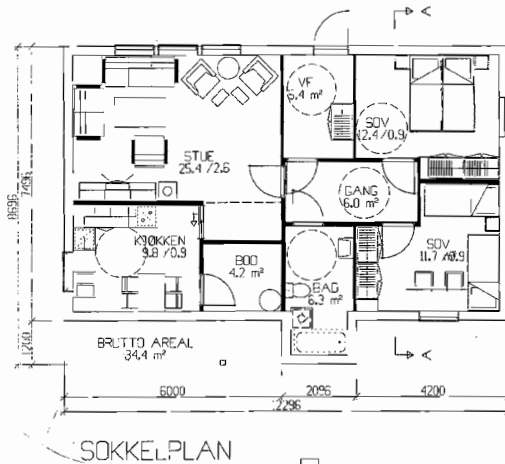
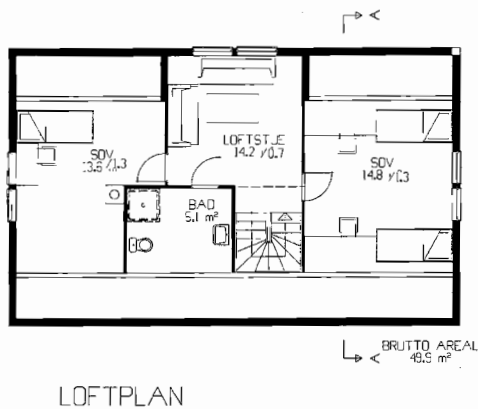
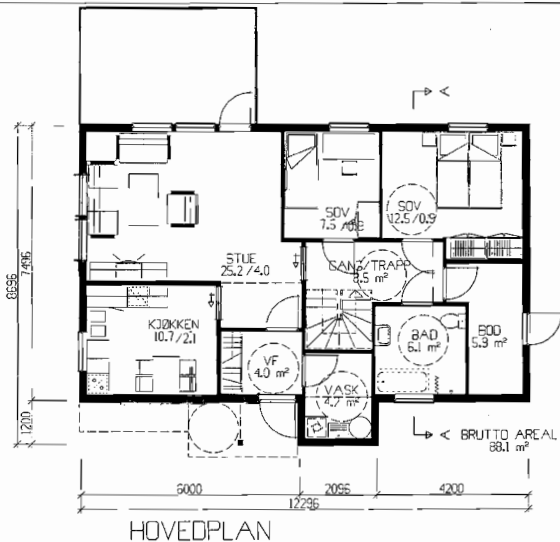
Stord kommune

Norge

Sivilstand

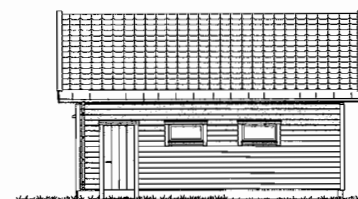
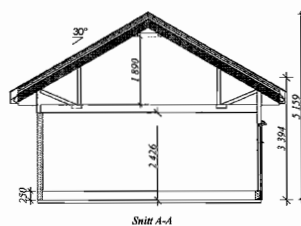
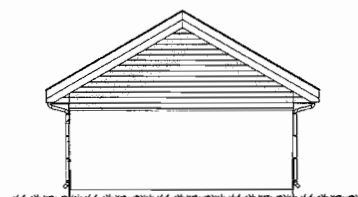
		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





DBN44/93

Bygghjælper Adresse: 5437 FINNAS Tlf: 53 42 52 55 Fax: 53 42 54 11 E-mail: info@bygghjælper.dk Web: www.bygghjælper.dk	Bygherre: Elisabeth og Ivar A. Helland Kommune: Brøndby	Projekt: 031253 24933	Dato: 18.07.97
Tegner: Ole Vindus Vahjant Nr. 01	Arkitekt: Ole Vindus Vahjant Dato: 18.07.97	Bygherre: Elisabeth og Ivar A. Helland Dato: 18.07.97	Bygherre: Elisabeth og Ivar A. Helland Dato: 18.07.97



STOKO KOBAN LUMI - R80

Aktivite: Jari.

Jumlah: 700.

Aktivite: Cuci tangan.

Sekolah: Paud 16.

				Bes: Dato: _____ Revisjonen gjelder: _____ Sign: _____	
				PROJEKT Navstikkemøte 29. 5412 Stord Gnr.: _____ Bnr.: _____	
TOMTE AREAL				 byggservice AS Byggservice AS Johnsen Sverdrupsg. 3 - 3156 LAKSEVÅG TLF.: 33 15 09 00 Faks 33 15 09 01 E-post: tkrasped@byggseiv.no	
AERENDE				var Audun Hjelrand	
GJESMÅKBYDE				PROJEKTFORHOLD GRUNNFEST: Hns A KONTROLL: REVISJON DATO: 05.11.08 TEGNING: 1:100 FORMAT: A3 TEKNISKE: 4330 Plan, snitt og fasader	
AREAL	BRA	LOFT	BOA		
HØYDEPLAN					
KJELLER					
SUM	42,1 m ²	45,68 m ²			



STORD KOMMUNE

Teknisk etat

Postboks 314, 5401 STORD

Telefon 53 49 68 00 Telefax 53 41 34 52

Dato: 22. Juli 1994

Journal: 94012707/2159 Arkiv: L42

Sakshandsamar: Ove Jarle Skaar/ao

Idealhus A/S
Sæ, Postboks 222

5401 STORD

MELLOMBELS BRUKSLØYVE FOR EINEBUSTAD MED KJELLARHUSVÆRE PÅ
GNR. 55 BNR. 93 OG 94, NAVRASTIKKMYRO 29.
BYGGHERRE: ELISABETH OG IVAR AUDUN HJELLAND.

Det vert vist til synfaring 21.07.94.

Til stades: Elisabeth og Ivar Hjelland, John Leivestad
og Ove Jarle Skaar.

Grunnlag: Byggemelding datert 03.12.93, byggeløyve
sak DB 1440/93 av 21.12.93, avtale mellom
Hjelland og eigarane av 55/86 dat.1.2.94,
brev (dispensasjonssøknad) frå Idealhus
av 2.2.94, og sak DB 1036/94 for bygnings-
rådet datert 9.2.94.

Ansvarshavande: Sigmund Sørensen for heile arbeidet.

Arbeidet er kontrollert i samsvar med § 99 i Plan- og bygningslova og etter ei
samla vurdering kan det gjevast mellombels bruksløyve med desse vilkår/-
føresetnader og avgrensingar:

1. Bruksløyve gjeld for hovudetasje + loftsetasje. Før
innflytting i kjellarhusværet må det føreliggja
bruksløyve frå bygningsmyndet. Bruksløyvet for
hovudhusvære gjeld frå 25.07.94.
2. Ved synfaringa på staden vart det oppdaga at garasje-
vegg i naboeigedom ikkje er oppdatert til B 30 vegg.
Dette må gjerast snarast og innan veke 33. I motsatt
fall vil bruksløyve måtta gå ut.
3. Brannsløkkingsapparat må monterast opp etter til-
vising på staden og samtale.
4. Ventilasjonsanlegg med gjenvinning må snarast få
straumtilkopling og setjast i bruk. Ein tek atterhald
av at prøving av anlegg ikkje har vore mogeleg. Når
det gjeld kondensavløp må dette førast til kloakkav-
løp i samsvar med monteringsanvisning.

5. Høgdeskilnad frå terreng til hovudinngang må sikrast med trapp og rekkverk.
6. Vedkomande overgang golvbelegg vegg i vaskerom er det ein føresetnad at dette vert utført slik at ein ikkje får vassinntrenging og fuktskader.
7. Drenering rundt huset må leggjast ferdig med rett underhøgde og koplast til avløp bygd og eigna for dette. Taknedløp må førast vekk frå vegg og prøvast til avløp bygd og eigna for dette i samsvar med byggeforskriftene og aktuelt byggdetaljblad.
8. Innfesting av terrasse mot vegg må dokumenterast og halda krav til styrke. Dersom slik dokumentasjon ikkje kan skaffast vil ein rå til at det vert montert bygningsbeslag som forsterkar konstruksjonen.
9. Det bør monterast skvettsink over øvre vasstokkar på verutsette dørar og vindauger.

Ovannemnde arbeid må vera fullført innan 3mnd.
Når det gjeld brannsikring i høve til nabohus må dette utførast straks og ein ber om skriftleg tilbakemelding innan frist som nemnt i punkt 2.

Med helsing

BYGNINGS-~~AVDELINGA~~

J. Øve-Jarle Skåar
bygningskontrollør.

Kopi: Byggherre: Elisabeth og Ivar A.Hjelland
Ansvarshavande: Sigmund Sørensen,
c/o Idealhus, Bømlo
Feiarmeister (Omn er montert).



STORD KOMMUNE

Teknisk etat

Postboks 314, 5401 STORD

Telefon 53 49 68 00 Telefax 53 41 34 52

Dato: 10. August 1994

Journal: 94013289/

Sakshandsamar: Harald Oddvar Sæbø

Arkiv:55/93.

Idealhus A/S
Sæ, Postboks 222

5401 STORD

ELISABETH OG IVAR AUDUN HJELLAND.MELLOMBELS BRUKSLØYVE FOR
UTLEIGEHUDSVÆRE I EINEBUSTAD PÅ GNR.55 BNR.93,NAVRASTIKKMYRO
29,VALVATNE.

Til stades: Elisabeth og Ivar Audun Hjelland(Bygggherre),
John Sætrevik og Harald Oddvar Sæbø frå Bygningskontrollen.

Grunnlag: Byggemelding datert 03.12.93.Byggeløyve sak
DB 1440/93 av 21.12.93.Avtale mellom Hjelland og eigarane
av gnr 55 bnr 86 datert 01.02.94.
Dispensasjonssøknad frå Idealhus av 02.02.94 og sak DB
1036/94 datert 09.02.94.

Ansvarshavande: Sigmund Sørensen for heile arbeidet.

Arbeidet er kontrollert i samsvar med § 99 i Plan- og bygningslova og etter ei
samla vurdering kan det gjevast mellombels bruksløyve med desse vilkår/-
føresetnader og avgrensingar:

- 1.Brannsløkkjingsapparat må straks monterast synleg og
sentralt i husværet.

Med helsing
BYGNINGSAVDELINGA

J. Sætrevik
John Sætrevik
Avd.leiar

Kopi:Elisabeth og Ivar A.Hjelland._____

Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a		Stempel STORD KOMMUNE Arkivkode: 09/130 J.nr: 642/07 18 JAN. 2007 Arkivkode: Saksart: BSA Saksnr: 707 Kopi til:	Kommunens saksnr
Til kommune: stord kommune		Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, skal NBR nr 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet	

Meldingen gjelder						
Eiendom/ byggsted	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	55	93				
Tiltakets art	Adresse		Postnr Poststed			
	NAVRASTIKKSMYRO 29		5412 STORD			
	☐ Driftsbygning i landbruket ☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg ☒ Mindre byggearbeid					
	Spesifiser kort tiltakets art GARASJE					

Forhåndskonferanse			
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt	☐ Ja ☒ Nei	Dersom ja, vedlegg referat
			Vedlegg nr E -

Estetikk	
Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene
Vedlegg nr E - 1	

Arealdisponering					
Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan			Sett kryss for eksisterende plan	
	Spesifiser nærmere				
	Reguleringsformål i arealplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv Velux med Bustadplott R-121-000-09			Tillatt grad av utnyttning	
	Beregningsregler i reguleringsplan				
	☐ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²) ☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU) ☐ Annet				
Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei	Tomteareal 905			
Bebyggelsen; størrelse og grad av utnyttning	Antall etasjer (TEK § 4-1)	Eksisterende bebyggelse		Ny bebyggelse	Sum
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m²		42 m²	m²
	Bebygd areal (NS 3940)	93 m²		45,88 m²	138,88 m²
	Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket				
	Vis beregning av grad av utnyttning				
$\frac{138,88 \times 100}{905} = 15,3\%$					

Arealdisponering (forts.)			
Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 1 m	Vegmidte 7,2 m
			Annen bygning 8 m
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand ☒ Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand ☒ Nei
Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørt myndigheter/rettighetshavere			Vedlegg nr 1 -
Tilknytning til veg og ledningsnett			
Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
	☐ Ja ☒ Nei	☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei
		☐ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt? ☒ Ja ☐ Nei
		☒ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	☒ - offentlig vannverk		
	☐ Privat vannverk		
	Beskriv		
☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann			
☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann			
Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?			☐ Ja ☒ Nei
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	☒ Offentlig avløpsanlegg		
	☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	☐ Ja ☒ Nei
		Foreligger utslippstillatelse?	☐ Ja ☒ Nei
Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?			☐ Ja ☐ Nei
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng		
Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)			
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved -
			X-koordinat: Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	
Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg		Gruppe	Nr fra - til
Dispensasjonssøknader		B	-
Gjenpart av nabovarsel		C	1 - 4
Situasjonsplan		D	1 - 2
Fasadetegninger og snitt		E	1 - 1
Andre vedlegg		J	1 - 2
Ikke relevant ☒			
Erklæring og underskrift			
Tiltakshaver			
Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)			
Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev organisasjonsnr
IVAR HJELLAND		92092899	
Adresse	Postnr	Poststed	
NAVRASTIKKSMYRO 29	5412	STORD	
E-postadresse	☐ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet		
Dato	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
10/1-07	IVAR HJELLAND	IVAR HJELLAND	

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

STORD KOMMUNE

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Tiltak på eiendommen:

Gnr 55793 Bnr Fester nr Seksjonsnr

Eiendommens adresse NAVRASTIKK SMYRO 29

Postnr 5412 Poststed STORD

Eier/fester Elisabeth og Tor Hjeltnes Hjeltnes

Det varsles herved om

☐ Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

- ☐ Nybygg ☐ Anlegg ☐ Endring av fasade
☐ Riving ☐ Skilt ☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
☐ Innhengning mot veg ☐ Bruksendring ☐ Dispensasjoner
☒ Annet Beskriv GARASJE

☒ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

- ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81
☒ Mindre byggearbeid
☐ Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Garasje

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Situasjonsplan	D	1 - 2	☐
Fasadetegninger og snitt	E	1 - 1	☐
Andre vedlegg	J	1 - 2	☐

Adresser

☐ Søknaden er lagt ut på besøksadresse: Ansvarlig søkers postadresse
 Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

☒ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse: Kommunens adresse
 Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. STORD KOMMUNE RBO

Underskrift

Sted Dato Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
 STORD 9/1-07 Elisabeth Hjeltnes

Stord kommune



Naboliste med kvittering for varsling Til bruk i byggje- og delesaker

Dato: 25.10.06

Nabovarsel kan enten sendast som rekommandert sending eller overleverast personleg mot kvittering.
Ved personleg overlevering vil avkryssing gjelde som stadfesting på at varselet er motteke.

Heimelshavar(e):

Gnr 55 Bnr 93 Festenr 0 Seksjonsnr 0 Egedomsadresse: NAVRASTIKKSMYRO 29
Namn: HJELLAND IVAR AUDUN
Adresse: NAVRASTIKKSMYRO 29 5412 STORD
Partsrolle: Fester

Gnr 55 Bnr 93 Festenr 0 Seksjonsnr 0 Egedomsadresse: NAVRASTIKKSMYRO 29
Namn: VALVATNE ANDERS
Adresse: ØVRE ØKLAND 5414 STORD
Partsrolle: Hjemmelshaver

Nabo/gjenbuar:

Gnr 55	Bnr 86 196 197 79 90 91 92	Festenr	Seksjonsnr 1, 3 3, 5	Eigar/Festar VALVATNE ANDERS
Egedomsadresse NAVRASTIKKSMYRO 21, 25 , KROKTJØDNEVEGEN 68, 72 SKODALEN 4 KROKTJØDNEVEGEN 46, 48 NAVRASTIKKSMYRO 34 NAVRASTIKKSMYRO 32 NAVRASTIKKSMYRO 30			Adresse ØVRE ØKLAND	Postnr. - Stad 5414 STORD
			Partsrolle Hjemmelshaver	Poststaden sitt reg.nr
Personleg kvittering for motteke varsel ☐ Varsel er motteke ☒ Samtykker i tiltaket			Dato 5-1-06	Sign Anders P. Valvatne

Gnr 55	Bnr 86	Festenr	Seksjonsnr 1	Eigar/Festar NYSÆTER HEINE
Egedomsadresse NAVRASTIKKSMYRO 21			Adresse NAVRASTIKKSMYRO 21	Postnr. - Stad 5412 STORD
			Partsrolle Fester	Poststaden sitt reg.nr
Personleg kvittering for motteke varsel ☒ Varsel er motteke ☐ Samtykker i tiltaket			Dato 28/12-06	Sign Heine Nysæter

Gnr 55	Bnr 86	Festenr	Seksjonsnr 3	Eigar/Festar ROMMETVEIT TROND
Egedomsadresse NAVRASTIKKSMYRO 25			Adresse NAVRASTIKKSMYRO 25	Postnr. - Stad 5412 STORD
			Partsrolle Fester	Poststaden sitt reg.nr
Personleg kvittering for motteke varsel ☒ Varsel er motteke ☐ Samtykker i tiltaket			Dato 31/12-06	Sign Trond Rommetveit

Gnr 55	Bnr 196	Festenr	Seksjonsnr 3	Eigar/Festar SKÅLEVIK SVEIN	
Eigedomsadresse KROKTJØDNEVEGEN 68			Adresse KROKTJØDNEVEGEN 68		Postnr. - Stad 5412 STORD
			Partsrolle Fester		Poststaden sitt reg.nr
Personleg kvittering for motteke varsel ☒ Varsel er motteke ☐ Samtykker i tiltaket			Dato 28/12-06	Sign Svein Skålevik	

Gnr 55	Bnr 196	Festenr	Seksjonsnr 5	Eigar/Festar HETLEID HANS KRISTIAN	
Eigedomsadresse KROKTJØDNEVEGEN 72			Adresse KROKTJØDNEVEGEN 72		Postnr. - Stad 5412 STORD
			Partsrolle Fester		Poststaden sitt reg.nr
Personleg kvittering for motteke varsel ☒ Varsel er motteke ☐ Samtykker i tiltaket			Dato 31/12-06	Sign H. K. Hetleide	

Gnr 55	Bnr 196	Festenr	Seksjonsnr 5	Eigar/Festar VALLESTAD SILJE	
Eigedomsadresse KROKTJØDNEVEGEN 72			Adresse LONGAMYRVEGEN 3		Postnr. - Stad 5415 STORD
			Partsrolle Fester		Poststaden sitt reg.nr
Personleg kvittering for motteke varsel ☒ Varsel er motteke ☒ Samtykker i tiltaket			Dato 31-07	Sign Silje Vallestad	

Gnr 55	Bnr 90	Festenr	Seksjonsnr	Eigar/Festar AASHEIM JAN	
Eigedomsadresse NAVRASTIKKSMYRO 34			Adresse NAVRASTIKKSMYRO 34		Postnr. - Stad 5412 STORD
			Partsrolle Fester		Poststaden sitt reg.nr
Personleg kvittering for motteke varsel ☒ Varsel er motteke ☐ Samtykker i tiltaket			Dato 28/12-06	Sign Jan Aasheim	

Gnr 55	Bnr 91	Festenr	Seksjonsnr	Eigar/Festar FYLKESNES ALF KÅRE	
Eigedomsadresse NAVRASTIKKSMYRO 32			Adresse NAVRASTIKKSMYRO 32		Postnr. - Stad 5412 STORD
			Partsrolle Fester		Poststaden sitt reg.nr
Personleg kvittering for motteke varsel ☒ Varsel er motteke ☐ Samtykker i tiltaket			Dato 28/12-06	Sign Alf Kåre Fylkesnes	

C-4

Gnr 55	Bnr 92	Festenr	Seksjonsnr	Eigar/Festar SKOGHEIM JANNE STENESTØ	
Eigedomsadresse NAVRASTIKKSMYRO 30				Adresse NAVRASTIKKSMYRO 30	Postnr. - Stad 5412 STORD
				Partsrolle Fester	Poststaden sitt reg.nr
Personleg kvittering for motteke varsel ☐ Varsel er motteke ☐ Samtykker i tiltaket				Dato 28/12-06	Sign Janne Skogheim

Janne Skogheim

NABOSAMTYKKE

I medhald av § 70 nr. 2 i plan- og bygningslova gjev underteikna eigar(e) av eigedomen gnr. 55, bnr. 197 sitt samtykke til at det på gnr. 55, bnr. 93... kan førast opp frittliggjande garasje, uthus, båtnaust og liknande mindre bygningar i ein avstand på1..meter frå felles nabogrense.

Branntekniske forhold:

Resten skal berre fyllast ut for bygning med bruttoareal til og med 50 m², dersom denne vert plassert nærare nabogrense enn 1 meter.

- ☐ Underteikna krev at det vert utført brannsikring av omsøkte bygning i samsvar med TEK/REN §§ 7-26 nr. 2 og 7-24, dvs. vegg utført med brannmotstand på EI-30 (B-30).
- ☒ Brannsikring er ikkje naudsynt då underteikna ikkje skal føra opp bygning på naboeigedom nærare omsøkte nybygg enn 2,0 meter.

Vedlikehald er føresett kan utførast frå underteikna sin eigedom.

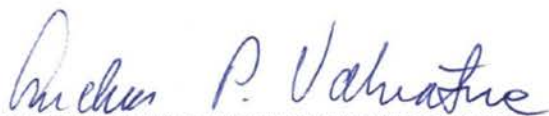
☒ Ja ☐ Nei

Takutstikk kan gå inn over underteikna sin eigedom.

☐ Ja ☒ Nei

For bygning med bruttoareal over 50 m² skal avstand til annan bygning vere minimum 8,0 meter eller skilt med bygningsdeler med brannmotstand EI-60 (B-60), jf. TEK/REN §§ 7-26 nr. 2 og 7-24.

Stord, den 16-1-2007.



Underskrift heimelshavar

NABOSAMTYKKE

I medhald av § 70 nr. 2 i plan- og bygningslova gjev underteikna eigar(e) av eigedomen gnr. 55..., bnr. 79... sitt samtykke til at det på gnr. 55..., bnr. 93... kan førast opp frittliggjande garasje, uthus, båtnaust og liknande mindre bygningar i ein avstand på1.....meter frå felles nabogrense.

Branntekniske forhold:

Resten skal berre fyllast ut for bygning med bruttoareal til og med 50 m², dersom denne vert plassert nærare nabogrense enn 1 meter.

- ☐ Underteikna krev at det vert utført brannsikring av omsøkte bygning i samsvar med TEK/REN §§ 7-26 nr. 2 og 7-24, dvs. vegg utført med brannmotstand på EI-30 (B-30).
- ☒ Brannsikring er ikkje naudsynt då underteikna ikkje skal føra opp bygning på naboeigedom nærare omsøkte nybygg enn 2,0 meter.

Vedlikehald er føresett kan utførast frå underteikna sin eigedom.

☐ Ja ☐ Nei

Takutstikk kan gå inn over underteikna sin eigedom.

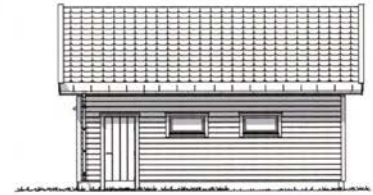
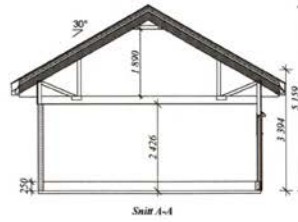
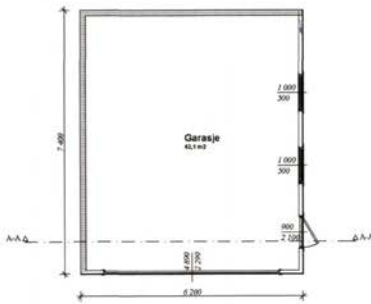
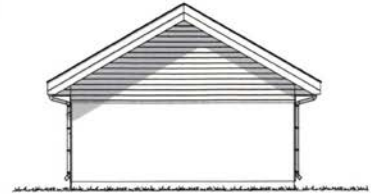
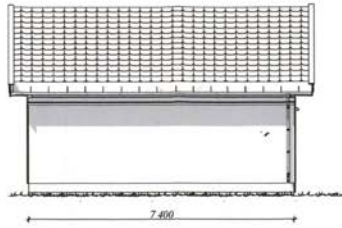
☐ Ja ☒ Nei

For bygning med bruttoareal over 50 m² skal avstand til annan bygning vere minimum 8,0 meter eller skilt med bygningsdeler med brannmotstand EI-60 (B-60), jf. TEK/REN §§ 7-26 nr. 2 og 7-24.

Stord, den 16-1-2007

Anders P. Valheim

Underskrift heimelshavar



STORD KOMMUNE - RBO

Arkivnr.: J.17

78 JAN. 2007

Arkivkode: E aksert

Saknr.: 1. Sjøpi 61

Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Sign.
PROSJEKT:			
Navn: Navstikkemyno 29, 5412 Stord			
Gnr: Bnr:			
FROGNERE:			
Hver Audun Hjølland			
DESIGNINGSDOK:			
PROSJEKTFØRER:			
SIGNATUR: TDM A.			
KONTROLL:			
REVISJON:			
Dato: 10.11.06			
MÅLSTOKK: 1:100			
FØRST: A3			
TEGNINGSNR: 4330			

AREAL	BRA	BVA	BGA
LOFT			
HOVEDPLAN			
KJELLER			
SUM	42,1 m2	45,88 m2	

TEGNINGSFASE:	Ny garasje
TEGNING:	Plan, snitt og fasader



BASIS-KART

STORD KOMMUNE

Gnr/Bnr: 55/93

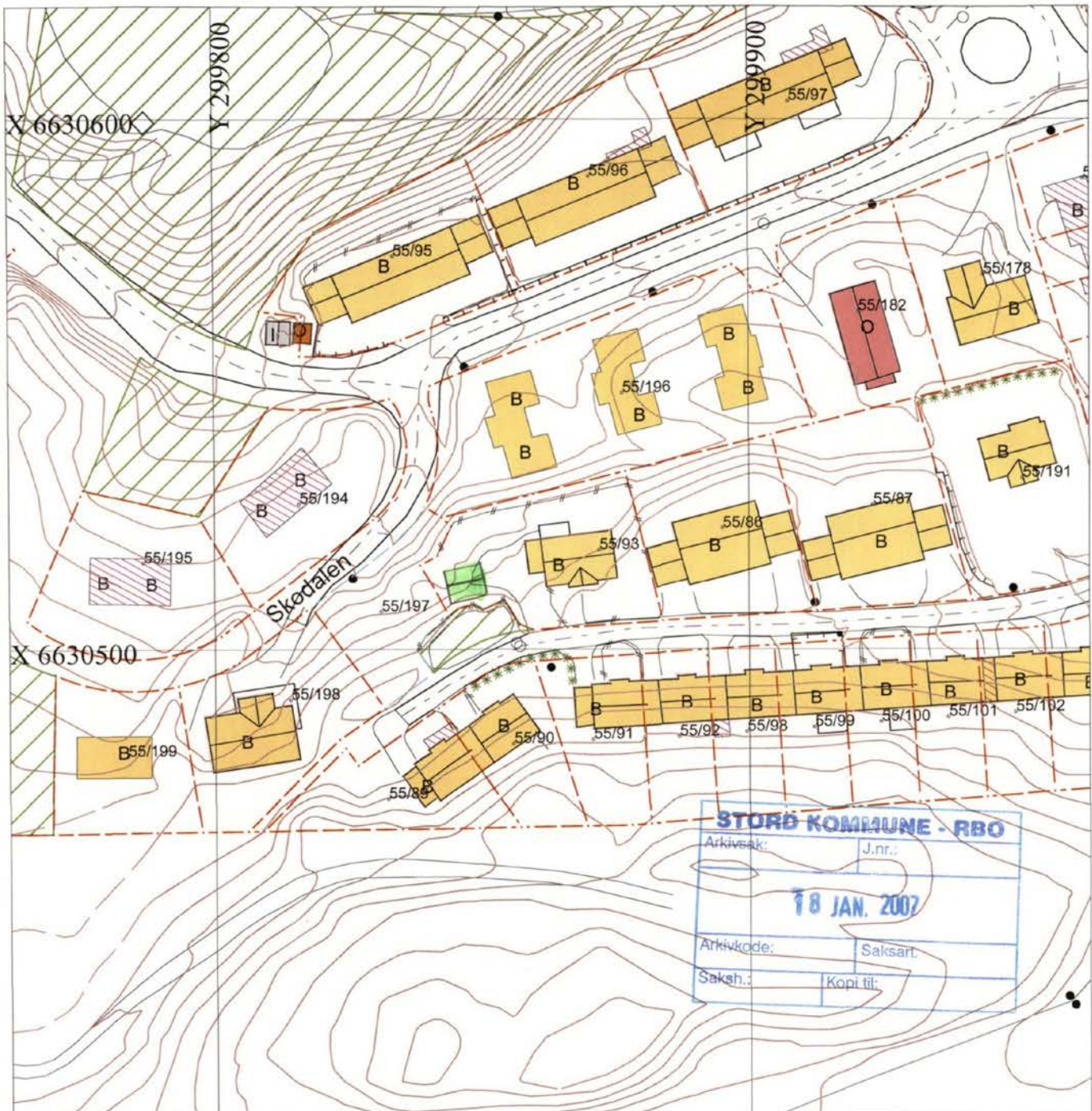
Adresse: Navrastikkmyro 29

Målestokk: 1:1000

Dato: 25/10/06

D-1

Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar for området, men kan innehalda feil eller manglar.
Det kan ikkje utan samtykke frå kommunen nyttast til andre føremål enn det er utlevert til, jfr. lov om åndsverk.



Teiknforklaring:

- Bustadhus (takkant)
- Garasje/uthus (takkant)
- Anna bygning (takkant)
- Godkjent byggjemelding

- Oppmålt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense
- Ikkje bestemt grense mot vatn/sjø
- Ukjent eigedomsgrense





BASIS-KART STORD KOMMUNE

Gnr/Bnr: 55/93

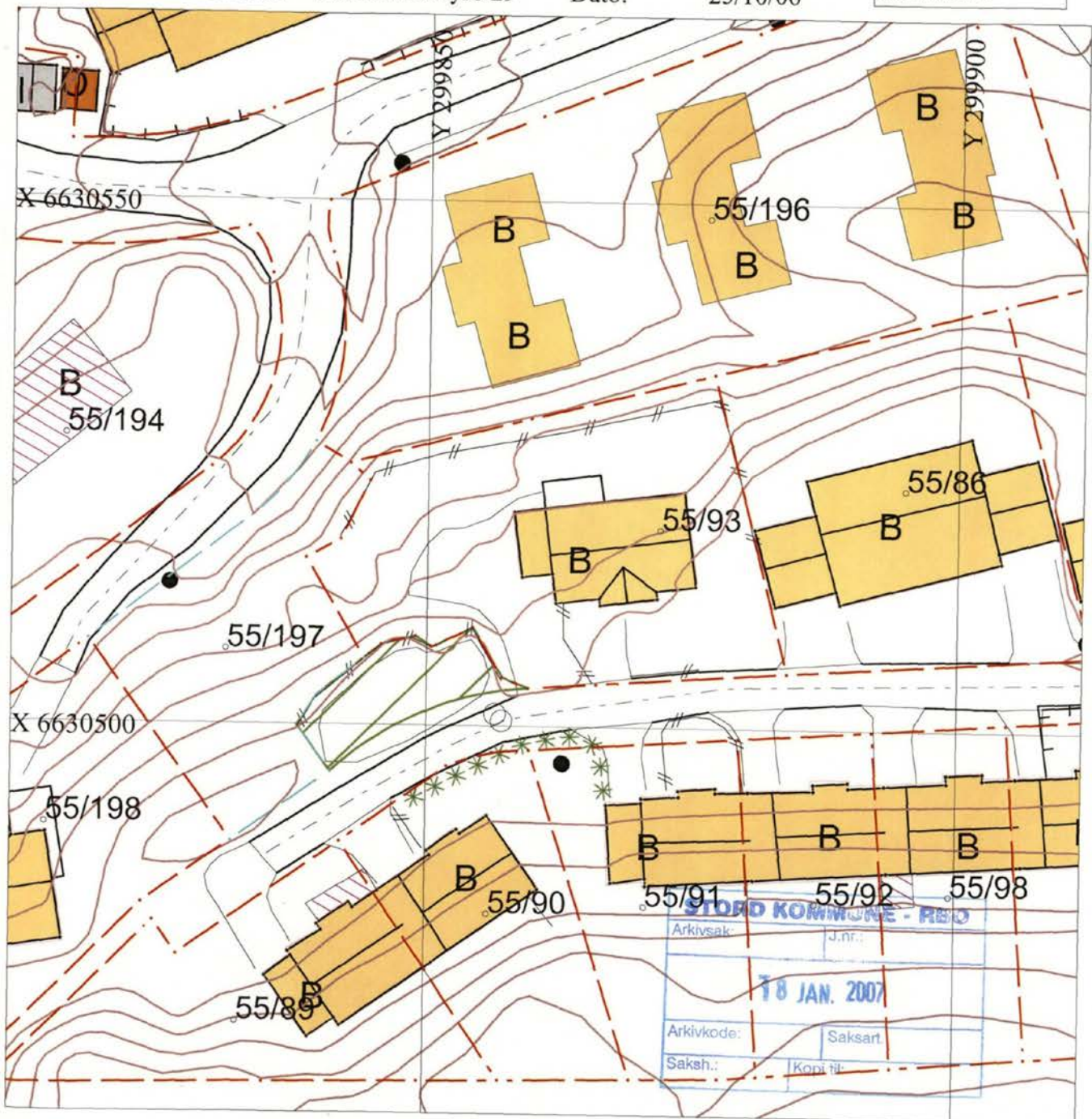
Adresse: Navrastikkmyro 29

Målestokk: 1:500

Dato: 25/10/06

Kartet er produsert fra kommunen sine beste digitale kartdatabaser for området, men kan inneholde feil eller manglar.
Det kan ikke utan samtykke fra kommunen nyttast til andre føremål enn det er utlevert til, jfr. lov om åndsverk.

D-2



Teiknforklaring:

- Bustadhus (takkant)
- Garasje/uthus (takkant)
- Anna bygning (takkant)
- Godkjent byggjemelding

- Oppmålt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense
- Ikke bestemt grense mot vatn/sjø
- Ukjent eigedomsgrense

NORD



Ivar Hjelland
Navrastikksmyro 29

5412 Stord

Vår dato: 31.01.2007
Vår ref: 2007/130 - 1016/2007 / 55/93
Dykkar ref:

55/93 - Nybygg garasje i Navrastikksmyro 29 - godteke melding etter § 86a i plan- og bygningslova – DS-48/07

Melding om mindre byggjearbeid på bebygd eigedom motteke 18.01.2007.

Tiltakshavar: Ivar Hjelland

- Det kan sjå ut som om bruksareal på loft ikkje er i konflikt med at areal på loft ikkje skal vera større enn 1/3 av underliggjande plan sitt bruksareal.
Me ber likevel om at prosjekterande for framtida legg ved dokumentasjon på at det viste haneband (på 1,89 m over golv) er absolutt naudsynt for takkonstruksjonen.

Grunnlag:

Det er ikkje kome inn protest/merknad frå nabo/gjenbuar.
Tiltaket er godteke som melding etter § 86 a i plan- og bygningslova, og må utførast i samsvar med innsendte teikningar og situasjonsplan. Saka er avgjort i samsvar med delegasjonsfullmakt.

Merknad:

Tiltaket vil verta registrert, som sett i gang ein månad og fullført eit år etter godkjenningsdato, i eigedomsregisteret. Dersom byggverket ikkje er fullført innan denne fristen, må tiltakshavar gje melding til bygningsmynde. Dette registeret dannar bakgrunn for mellom anna eigedomsavgifter.

Det er tiltakshavar sitt ansvar at tiltaket vert utført i samsvar med Plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter. Tiltaket krev ikkje påvising av plassering i plan og høgde. Tiltakshavar er sjølv ansvarleg for at tiltaket vert plassert slik som vist i innsendt melding.

Gravemelding skal godkjennast av Utbygging og eigedomseininga før arbeidet tek til.

Tiltakshavar må sjølv undersøke om det er leidningar i grunnen som må sikrast eller leggjast om.

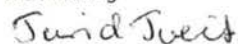
Vedkomande mynde må varslast.

SKL a/s må kontaktast dersom det er el. kablar i grunnen/leidningar i lufta nærare enn 10 meter frå tiltaket eller det skal nyttast gravemaskin, betongpumpe, kranar m.m. nærare enn 30 meter frå høgspenteleidningar i lufta.

Tiltakshavar skal seinast innan 4 veker etter at tiltaket er ferdig, sende inn dokumentasjon til bygningsmynde i kommunen med opplysning om plassering av tiltaket slik det er utført, jf. § 8 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK).

Kommunestyret sitt vedtak om gebyr for handsaming gjeld og for dette tiltaket.

Med helsing



Turid Tveit

Kopi:

Norsk byggservice, Johan Sverdrupgate 3, 3256 LARVIK.

Regulering, byggesak og oppmåling
Postboks 314
5402 Stord

Lønningsåsen 1
post@stord.kommune.no
Organisasjonsnr.: 939 866 914

Telefon
53 49 68 21

Telefaks
53 49 68 10



Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 16.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	93	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Navrastikkmyro 29, 5412 STORD								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20090008		
Navn	Kommuneplan for Stord kommune 2010-2021		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	15.12.2011		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/725/Kdp%20Huglo%20-%20F%3b8resegner%20og%20retningslinjer%20vedtekn%2016.12.2010%20.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/3470/Kdp%20Leirvik%20-%20F%3b8resegner%20og%20retningslinjer%20vedtekn%2006.12.2007.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/4301/Kommuneplan_Vedlegg_1_F%3b8resegner_og_retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/6707/Norm_for_uteoppghaldsareal_21032024.pdf		
Delarealer	Delareal	930 m ²	
	KPHensynsonenavn	R121	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	R121000
Navn	Valvatne bustadfelt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.03.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/457/R-121-000_F.pdf

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)

-  Bygninger og anlegg
-  Bustader - konsentrert småhus
-  Renovasjonsanlegg
-  Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Køyreveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annan veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplassar
-  Parkeringshus/-anlegg

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)

-  Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frik

-  Friluftsmål

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Byggjegrænse
-  Planlagt busetnad
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift breidde



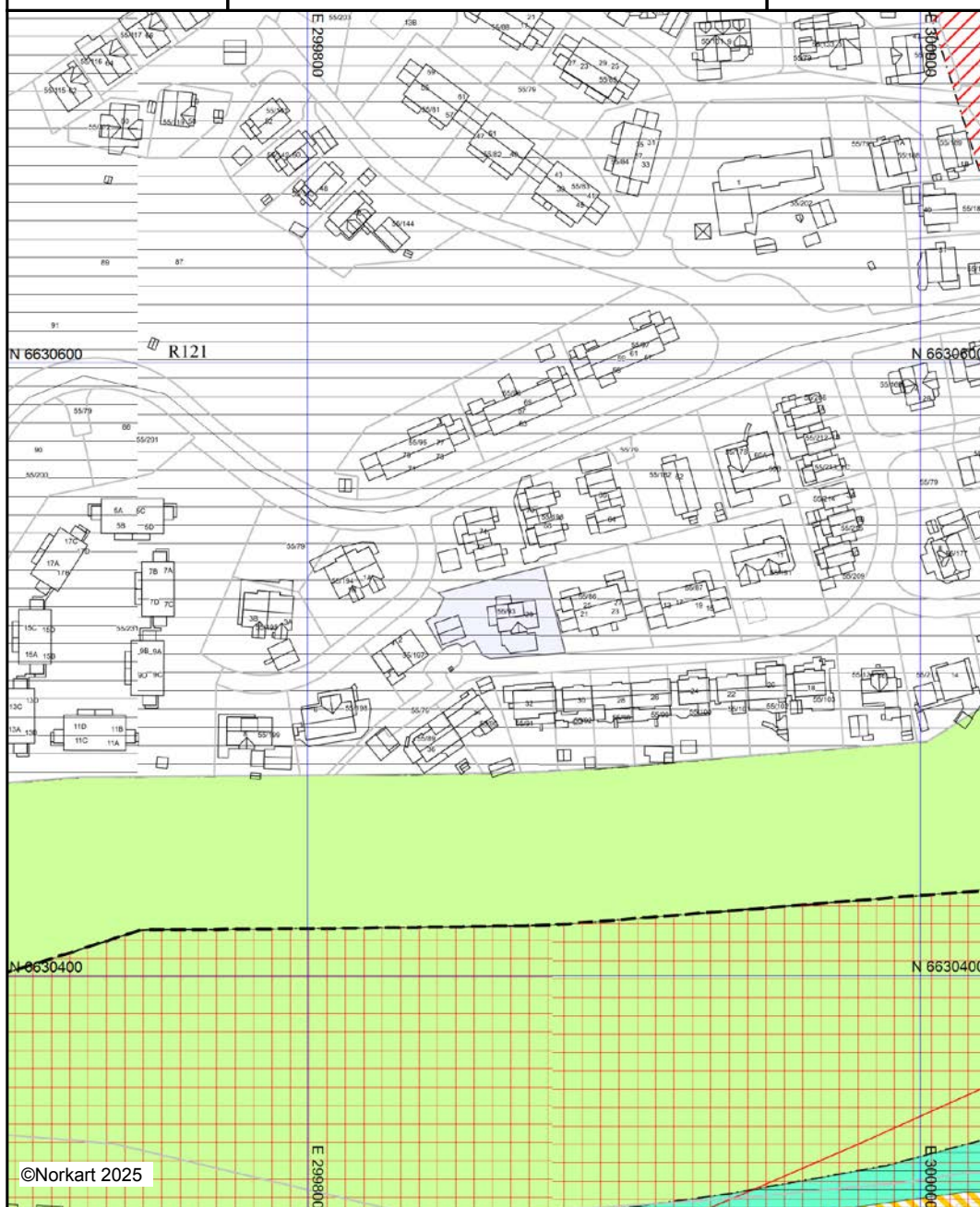
Stord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 55/93
Adresse: Navrastikkmyro 29
Utskriftsdato: 16.12.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert frå kommunen sine kartbaser for området og inneheld opplysningar om plansituasjonen for eigedomen og kringliggjande område. Det vert teken atterhald om at det kan førekomme feil og manglar i kartet.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL20

-  Bustader - noverande
-  Kombinert byggje- og anleggsformål - novera

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-

-  Blågrøntstruktur - noverande
-  Kombinerte grøntstrukturformål - framtidig

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11

-  Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl høgsp
-  Støysone - Gul sone etter T-1442
-  Angitt omsynsone - omsyn friluftsliv
-  Bandlegging for regulering etter PBL - framtid
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2

-  Faresonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Bandleggingsgrense
-  Detaljeringsgrense
-  Kraftleidning - noverande

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planen si avgrensing
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - noverande
-  Fjernveg - framtidig
-  Hovudveg - noverande
-  Samleveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Turveg/turdrag - noverande
-  Påskrift områdenamn

BL. § 25. REGULERINGSFØREMÅL

1 BYGGEOMRÅDE

-  BUSTADER U = 0,3
-  BUSTADER U = 0,35
-  FORRETNINGAR KONTOR M.V.
-  INDUSTRI
-  OFFENTLEGE BYGNINGAR
-  ALMENNYYTTIG FØREMÅL
-  HYTTER

2. LANDBRUKSOMRÅDE

-  JORDBRUK/SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDE

-  KØYREVEG
-  GANGVEG FORTAU
-  KØYRBAR GANGVEG

4. FRIOMRÅDE

-  PARK TURVEG LEIK

5. FAREOMRÅDE

-  HØGSPENTLINE

6. SPESIALOMRÅDE

-  KOMMUNAL TEKNISKE ANLEGG

§ 26 ANDRE FØRESEGNER

-  FELLES AVKØYRING/PARKERINGSPLASS
-  LEIKEOMRÅDE
- 

STREKSYMBOL M.V.

-  PLANGRENSE
-  GRENSE FOR REGULERINGSFØREMÅL
-  BYGGJEGRENSE
-  FRISIKTLINE
-  SENTERLINE REGULERT VEG
-  STI
-  FARTSDUMP

 VATN



MÅLESTOKK

1: 1000

REGULERINGSPLAN FOR
STORD KOMMUNE
BUSTADFELT VALVATNE

KARTBLAD:

DATO: 28.09.86

SIGN.: 

REVISJONAR

Kfr. vedtak i bygn.råd 14.10.86

Rev. etter FVS 12 094-92.

Rev utnyttingrad 3-3-94. Diverse mindre endringer 01.12.03

DATO

SIGN.

20.10.86

13.01.87

3-3-94







SAKSHANDSAMING ETTER BYGNINGSLOVA

DATO

VEDTAK I BYGNINGSRÅDET

UTLAGT TIL OFFENTLEG ETTERSYN

VEDTAK I KOMMUNESTYRET

REV ETTER FVS 12 094-92

14.10.86

13.01.87

24.10.86 - 22.12.86

12.03.87

01.04.92

PLANLEGGJAR ENGEVIK BYGG A.S.

TEIKN. NR.

INGENIØR MNIF
JOHANNES TUFTELAND
TLE. (054) 11323 - 5401 STORD

1086 - 01

TEIKNFORKLARING

Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

	Bustader - noverande
	Bustader - framtidig
	Fritidsbusetnad - noverande
	Fritidsbusetnad - framtidig
	Tenesteyting - noverande
	Tenesteyting - framtidig
	Fritids- og turistformål - framtidig
	Næringsbygninger - noverande
	Næringsbygninger - framtidig
	Idrettsanlegg - noverande
	Idrettsanlegg - framtidig
	Andre typar bygninger og anlegg - framtidig
	Kombinert bygge- og anleggsformål - noverande
	Kombinert bygge- og anleggsformål - framtidig

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

	Veg - noverande
	Hamn - noverande
	Hamn - framtidig
	Parkeringsplassar - noverande

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

	Grønnstruktur - noverande
	Naturområde - framtidig
	Frionråde - noverande
	Frionråde - framtidig
	Park - noverande
	Park - framtidig
	Kombinerte grønnstrukturformål - framtidig

Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift (PBL2008 §11-7 NR.4)

	LNFR-areal, - noverande
	LNFR-areal, Spreidd bustad-, fritids- og næringsbygninger - noverande
	LNFR-areal, Spreidd bustad-, fritids- og næringsbygninger - framtidig
	LNFR-areal, Spreidd bustadbygninger - noverande
	LNFR-areal, Spreidd fritidsbusetnad - noverande
	LNFR-areal, Spreidd fritidsbusetnad - framtidig
	LNFR-areal, Spreidd næringsbygninger - framtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.6)

	Småbåthamn - noverande
	Småbåthamn - framtidig
	Fiske - noverande
	Akvakultur - noverande
	Drikkevann - noverande
	Friluftsområde - noverande
	Friluftsområde - framtidig
	Kombinerte formål sjø og vassdrag - noverande

Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

	H110 - Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	H130 - Sikringsone - Byggefurd rundt veg, bane og flyplass
	H200 - Støysone - generalisert
	H210 - Støysone - Red sone iht. T-1442
	H220 - Støysone - Gul sone iht. T-1442
	H350 - Faresone - Brann-/eksplosjonstare
	H370 - Faresone - Høgspenningsanlegg
	H410 - Infrastruktursone - Krav som gjeld infrastruktur
	H500 - Angitt omsynsone - "Funksjonell strandsone"
	H510 - Angitt omsynsone - Landbruk
	H530 - Angitt omsynsone - Friluftsliv
	H540 - Angitt omsynsone - Grønnstruktur
	H560 - Angitt omsynsone - Naturmiljø
	H570 - Angitt omsynsone - Kulturmiljø
	H710 - Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig
	H720 - Bandlegging etter lov om naturvern - noverande
	H730 - Bandlegging etter lov om kulturminne - noverande
	H740 - Bandlegging etter andre lover - noverande
	H810 - Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
	Rxxx-xxx Reguleringsplan skal framleis gjelde

Linje- og punktsymbol (PBL2008)

	Faresone grense
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitt omsynsgrense
	Infrastrukturgrense
	Gjennomføringsgrense
	Bandlegginggrense noverande
	Detaljeringgrense
	Byggjegrænse
	Forbodsgrense langs sjø
	Strandlinje sjø
	Strandlinje i sjø og vassdrag
	Røyrgate
	Kraftledning

Felles for PBL 1985 og 2008

	Planen si avgrensning
	Grense for arealformål
	Fjernveg - noverande
	Fjernveg tunnel - noverande
	Fjernveg bru - noverande
	Hovudveg - noverande
	Hovudveg - framtidig
	Hovudveg bru - noverande
	Hovudveg bru - framtidig
	Samleveg - framtidig
	Samleveg - noverande
	Samleveg tunnel - framtidig
	Samleveg bru - noverande
	Samleveg bru - framtidig
	Tilkomsveg - noverande
	Tilkomsveg tunnel - noverande
	Tilkomsveg bru - noverande
	Gang-/sykkelveg - noverande
	Gang-/sykkelveg - framtidig
	Gang-/sykkelveg bru - noverande
	Turveg/turdrag - noverande
	Turveg/turdrag - framtidig
	Turveg/turdrag tunnel - noverande
	Turveg/turdrag bru - noverande
	Skipsleid - noverande
	Småbåtleid - noverande

Forkortingar

B	Bustadområde	AK	Akvakultur
B/N	Bustad/næring	AFF	Akvakultur Fiske Ferdsl
FB	Fritidsbustad	F	Kast- og låssetingsplassar
BS	Barneskule	NF	Natur Friluftsområde
US	Ungdomsskule	FFNF	Fiske Ferdsl Natur Friluftsområde
K	Kyrkje	SB	Småbåthamn
G	Gravlund	OH	Offentleg hamn
H	Helse	OLH	Opplagshamn
ID	Idrettsanlegg (hestesport)	IH	Industrihamn
I	Industri	NV	Nedslagsfelt drikkevann
N	Naustområde	VV	Verna vassdrag
S	LNFR Spreidd Bustad Fritid Næring	LV	Landskapsvernområde
SK	Skytebane	SR	Sjøfuglreservat
MC	Motorcross	NR	Naturreservat

Basiskartet er teikna med svak gråfarge

Kartopplysningar:

Kilde for basiskart: Norge Digitalt N1 / N20 / N50 Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89

Dato for basiskart: 15.10.2010

Høgdegrunnlag: NN 1954

Ekvidistanse: 10 m (1:20000) / 20 m (1:55000)

Kartprodusent: Stord kommune

Kartmålestokk: [%MSTK%]

0 200 400 m



STORD KOMMUNE

Kommuneplan 2010 - 2021

Arealplan-ID:

122120090008

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

Revisjon

Vedtak planprogram:

1. gangs handsaming:

Offentleg ettersyn:

2. gangs handsaming:

Vedtak kommunestyret:

SAKSNR

DATO

SIGN.

PS 11/11

PS 48/11

26.11.2009

16.03.2011

07.12.2011



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- 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 landbrukseiendom, 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.



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: Navrastikk Smyro 29
5412 STORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre