



aktiv.

Åkervikåsen 5, 5415 STORD

**Må ses! Nydelig & skjermet
familiebolig, 7,7 mål tomt.
Nydelig utsikt, flotte uteområder
m/terrasser, drivhus, stall, mm**



Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 790 000,-
Omkostn.: Kr 121 100,-
Total ink omk.: Kr 4 911 100,-
Selger: Sandra Nedrebø

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 129/201 kvm
Tomtstr.: 7743.4 m²
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 57, bnr. 12
Oppdragsnr.: 1505250251

Velkommen til visning! Husk å melde deg på

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Åkervikåsen 5! En nydelig familiebolig som byr på både sjarm og gode kvaliteter, og har gjennomgått en rekke oppgraderinger i 2024/25. Her får du hele 7,7 mål tomt, flotte uteområder med terrasser, drivhus og stall, en stor sosial stue og et lekkert kjøkken som inviterer til gode stunder med familie og venner. Med solrike terrasser og utsikt mot vannet er dette et hjem som virkelig må oppleves!

Kort fortalt:

Innholdsrik eiendom på 7,7 mål
Skjernet av grønne omgivelser, nært sjø og natur
Oppgradert el-anlegg og rørsystem på nye installasjoner
Etterisolert yttervegger, ny ytterkledning mm.
Nytt kjøkken m/ hvitevarer
Barnevennlig beliggenhet

Hjertelig velkommen til visning! Husk påmelding



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	23
Egenerklæring	40
Nabolagsprofil	45
Budskjema	58

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 129 m²

BRA - e: 72 m²

BRA totalt: 201 m²

TBA: 160 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 19 m² Bod(19m²).

1. etasje

BRA-i: 74 m² Gang(7,9m²), mellomgang(2,5m²), bad/vaskerom(6m²), soverom(12,6m²), stue(12,6m²), spisestue og kjøkken(29,7m²).

BRA-e: 53 m² Stall (44m²), hønsehus (9m²).

2. etasje

BRA-i: 55 m² Gang(10,1m²), soverom(8,4m²), soverom(17,1m²), soverom(8,3m²), soverom(7,9m²).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

98 m² På eiendommen er det terrasse på cirka 98m².

2. etasje

62 m² Fra 1.etasje er det utgang til terrasse på 61,7m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7743.4 m²

Tomtebeskrivelse

Stor eiet tomt. Tomten er opparbeidet med gruslagt innkjørsel, biloppstillingsplasser, murer, belegningsstein, terrasser, plen og diverse beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde. Her bor du i et etablert nabolag med kort vei til både natur, skole, barnehage og servicetilbud.

Boligen har en svært god beliggenhet for familier, med gang- og sykkelavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg og lekeplasser. I nærområdet finner du dagligvarebutikk, og Sagvåg med et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud ligger bare en kort kjøretur unna.

For den som er glad i friluftsliv, byr nærområdet på flotte turområder, stier og badeplasser. Her kan du enkelt kombinere hverdagsliv med naturopplevelser, enten du foretrekker en rolig spasertur, sykkelturer eller turer i skog og mark.

Området har også gode kommunikasjonsmuligheter. Det er kort vei til kollektivtransport, og E39 gir enkel adkomst både nordover mot Bergen og sørover mot Haugesund.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Sagvåg skule (1-7 kl.) 2.5 km

Tjødnalio skule (1-7 kl.) 3.5 km

Nysæter ungdomsskule (8-10 kl.) 1.3 km

Stord vgs avd. Vabakkjen 6.5 km

Stord vgs avd. Saghaugen 6.8 km

Barnehager

Sagvåg barnehage Avd Nysæter (0-5 år) 1.6 km

Sagvåg Maritime Fus barnehage (0-5 år) 1.7 km

Sagvåg barnehage Avd Tjødnalio (0-5 år) 3.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Sagvåg (PostNord) 1.7 km

Kiwi Sagvåg (Post i butikk) 2.2 km

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

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

Grunn og fundamenter: 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 naturstein, murt i betong og murkonstruksjoner.

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

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med decra-panner.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller: 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:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig.

Det er påvist riss/sprekker og avskallinger på grunnmurene.

Det er påvist fuktutslag nederst på grunnmurene.

På bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen/kjelleren, betraktes disse og underetasjen/kjelleren i sin helhet som en

risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Krypekjeller

Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varieres ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima. I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet.

Trevirke har spor av Stripet borebille ("tremit").

Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt.

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

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.

Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting på loftet.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning som ikke er skiftet i nyere tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene av kobber.

Rør-i-rør-systemet er plassert løst på veggen i kjelleren.

Varmtvannsbereder

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

Våtrom Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter.

Det er ikke benyttet bunnlist/sokkelist på undersiden av baderomsplatene.

Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone.

Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter.

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

Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet.

Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

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

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

2 år, 9 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

If

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

Ja

Vannlekkasje på bad før mitt eige, ifølge prospekt når jeg kjøpte.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Membran og fliser av ufaglært i 1994 ifølge prospekt når jeg kjøpte.

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

Ja

Fukt i mur i grovkjellere.

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

Ja

Ildsted vert i bruk som normalt fra jeg kjøpte til nå. Etter renovering av tak er det anbefalt piperehabilitering før igjenbruk.

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

Ja

Skjeve gulv, vi har rettet av bjelkelag i 1 etasje i 2024. Merkbare skeivhet i gulv i 2 etasje.

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

Ja

Før renovasjon, mott. Råten kledning, som er skiftet.

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

Leirvik elektro har lagt opp ny strøm i 2 etasje. Aritec lagt opp ny strøm i første etasje, (spotter, kjøkken osv)

Arbeid utført av Aritec/Leirvik elektro

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

Ja

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

Ja

Rettet av bjelkelag (som kan inspiseres fra kjeller). Rettet av vegger, gipset/sparkling og maling. Montert kjøkken.

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

Ja, kun av faglært

Ny terrasse, tak, isolering, kledning, alle vindu og dører i 2025.

Arbeid utført av Norgeshus

Tilleggs kommentar

Stallen har liten lekkasje av vann på loft. Usikker årsak. Vert slik siden jeg kjøpte.

Terasse ved hønsehus bygget av Balanse Bygg i 2023. Varmepumpe fra 2021.

Installert opp igjen etter renovering av Varmepumpe expressen. Rør arbeid (ny utekran, kjøkken, vann i kjeller under kjøkken) oppgradert i 2025, av Rørlegger Jarle Olsen.

Glassrekverk på terrasse blåst ned i en strøm i 2025. Montert tilbake igjen med mer støtte under. Skade på ene glassplaten som er løsnet fra festet. Byggemeldt tak i "funkisstil" på søyler over inngangsparti. Godkjent.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

0. etg: 19 m² BRA / 0 m² BRA-i

1. etg: 74 m² BRA / 74 m² BRA-i

2. etg: 55 m² BRA / 55 m² BRA-i

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

1. etg: Gang(7,9m²), mellomgang(2,5m²), bad/vaskerom(6m²), soverom(12,6m²), stue(12,6m²), spisestue og kjøkken(29,7m²).

2. etg: Gang(10,1m²), soverom(8,4m²), soverom(17,1m²), soverom(8,3m²), soverom(7,9m²).

I tillegg er det et hønsehus på 9 m², en stall på 44 m² og et vedskjul.

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Badet har fliser, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har baderomsplater, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

Velkommen inn!

Entré |

Vi møtes av en lys og romslig gang. Pene farge- og materialvalg gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue |

Videre beveger vi oss inn i en åpen stue- og kjøkkenløsning, målt til hele 42,3 m². Stuen er malt i en tidsriktig farge som komplimenteres av et flott laminatgulv. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Himling og vinduer er gjort listefritt. Her er det god plass til å innrede med både sofakrok og spisestue. Peis og varmepumpe sørger for god oppvarming på kalde vinterdager. Den åpne løsningen gir god plass til å innrede med både sofakrok og spisestue. Den åpne løsningen sørger for et sosialt rom, som raskt blir et naturlig samlingspunkt for både familie og venner. Nydelig kjøkken, med rikelig skap- og benkeplass.

Terrasse |

Herfra kommer vi ut til en solrik terrasse. En nydelig forlengelse av boligen på fineværsdagene! Her har du gode solforhold og en nydelig utsikt over Storavtnet. Det er god plass til å innrede i soner. Alt ligger til rette for å ta måltidene ute!

Kjøkken |

Romslig og tidløst kjøkken med rikelig plass til både matlaging og oppbevaring. Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Over benkeplaten er det

benyttet malte flater, oppvaskkum og ventilator (kullfilter). Av integrerte hvitevarer er det induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Soverom |

I samme etasje finner vi et luftig soverom med utgang til terrassen. Her er det god plass til å innrede med dobbelseng og garderobe.

Bad |

Lyst og romslig bad med flislagt gulv og gulvvarme. Her er det utstyrt med toalett, servant med skap og dusjkabinett.

Vi beveger oss videre til overetasjen:

Soverom |

Her finner vi fire soverom, målt til hhv. 8,4m², 17,1m², 8,3m² og 7,9m². Pene fargevalg komplementeres av det naturlige lysinnslippet. Her er det god plass til å innrede med seng og garderobeløsning. Det minste rommet er fint som barnerom, eller kontor dersom man har behov for det. Ett av rommene er i dag innredet som walk-in.

Underetasje:

Romslig og anvendelig kjeller med egen inngang, utslagsvask og godt med oppbevaringsplass.

Andre opplysninger:

- Boligen har sluk og avløpsrør i plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør, mindre partier med eldre kobberrør på badet.
- Varmtvannsberederen er plassert i kjelleren og er av typen OSO 198 liter fra 2000.
- Sikringsskapet inneholder automatsikringer.
- Boligen har naturlig ventilasjon.

Opplysninger fra hjemmelshaver, boligen ble oppgradert i 2024/2025 med blant annet:

- Etterisolert yttervegger.
- Montert ny vindsperrer, lekter og ytterkledning.
- Oppgradert deler av el.anlegg.
- Oppgradert til rør-i-rørsystem på nye installasjoner.
- Skiftet vinduer.
- Skiftet ytterdører og terrassedør.
- Montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Lagt nye laminatgulv.
- Oppgradert vegg- og himlingsflater.
- Montert spotter i himlinger.
- Montert nye innerdører og listverk.
- Oppført terrasser.

- Popen ble rehabilitert.
- Varmepumpen er fra 2021.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Ny eier tegner eget abonnement.

Parkering

Stor biloppstillingsplass på tomten.

Forsikringsselskap

If

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

- Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

- Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verkt eller brann/feilvesen på eiendommen.

- I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

- Det gjøres oppmerksom på at det i fremtiden kan komme pålegg om påkobling på offentlig vann og avløpsnett, og at det kan tilkomme et gebyr i forbindelse med dette.

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 strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler i på badet, vedovn og varmepumpe (2021).

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 4 790 000

Kommunale avgifter

Kr 7 442

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter slam, renovasjon og feiing. 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 2 725 i 2025. Det er ikke merverdiavgift på eiendomsskatt.

Formuesverdi primær

Kr 755 068

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 020 272

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 57, bruksnummer 12 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:

4614/57/12:

05.07.1909 - Dokumentnr: 900203 - Skjønn

24.06.1929 - Dokumentnr: 900283 - Erklæring/avtale
Diverse rettar/plikter etter
skyldskifte/skøyte/kjøpekontrakt.

28.11.1963 - Dokumentnr: 904444 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: LL Sunnhordland Kraftlag.

10.07.1969 - Dokumentnr: 3833 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere:
Beskrivelse av tomtegrenser. Dokumentet kan ses hos megler.

21.11.1995 - Dokumentnr: 10333 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: STORD ENERGI AS
Gjelder denne registerenheten med flere:
Registrering i kraftlinjeregisteret for Sunnhordaland. Dokumentet kan ses hos megler.

04.04.1908 - Dokumentnr: 900074 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4614 Gnr:57 Bnr:1
Opprinnelig fradelt fra bnr 7.

10.03.2010 - Dokumentnr: 181131 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere:
Grensejustering på 120 kvm mot bnr. 12. Dokumentet kan ses hos megler.

01.01.2020 - Dokumentnr: 25550 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1221 Gnr:57 Bnr:12

21.09.1908 - Dokumentnr: 900259 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4614 Gnr:57 Bnr:1

21.09.2023 - Dokumentnr: 1027630 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/
stikkrenner
Rettighet hefter i: Knr:4614 Gnr:57 Bnr:311
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

21.09.2023 - Dokumentnr: 1027630 - Bestemmelse om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:4614 Gnr:57 Bnr:311
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

21.09.2023 - Dokumentnr: 1027694 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/

stikkrenner

Rettighet hefter i: Knr:4614 Gnr:57 Bnr:304

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler:

Bnr. 12 har rett til å legge spillvannledning, vannledning og overvannledning på bnr. 304. Bnr. 12 får løyve til å fjerne nødvendig vegetasjon for at tiltaket kan utføres. Bnr. 12 skal ha tilkomst til sine VA-ledninger på bnr. 304 for nødvendig tilsyn og vedlikehold. Dokumentet kan ses hos megler.

21.09.2023 - Dokumentnr: 1027694 - Bestemmelse om vannledning

Rettighet hefter i: Knr:4614 Gnr:57 Bnr:304

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg og nybygg balkong til enebolig, datert 27.02.2025.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for den originale bebyggelsen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig vei.

Offentlig tømming av slam.

Tilknyttet vannforsyning fra privat brønn.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel (2012-2021) inntil ny arealdel (2025-2035) blir vedtatt. Gjeldende kommuneplan (arealdel) for Stord ble vedtatt i 2011 og er fortsatt gjeldende inntil ny plan vedtas. Ny arealdel er under høring og rullering, men endelig vedtak er ennå ikke gjort.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebyggt, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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

4 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

119 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

121 100 (Omkostninger totalt)

137 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

139 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 911 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 927 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 929 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 121 100

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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Provisjon: 1,3% av salgssum

Grunnpakke: 15 000,-

Tilrettelegging: 7 500,-

Markedspakke: 17 000,-

Oppgjørshonorar: 7 000,-

Visninger/overtakelse per stk: 2 500,-

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

Anna Hjelle

Eiendomsmeglerfullmektig

anna.hjelle@aktiv.no

Tlf: 466 97 633

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

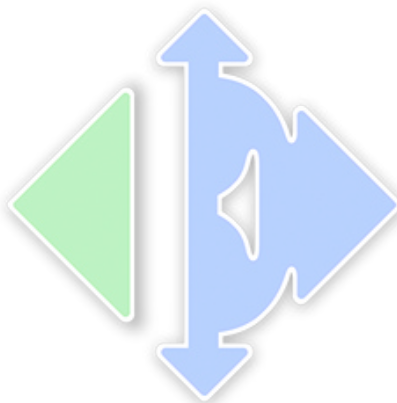
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

22.08.2025

Vedlegg

Selveier Enebolig
Åkervikåsen 5
5415 Stord



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 22/08/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:57, Bnr: 12
Hjemmelshaver:	Sandra Nedrebø
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	7 743 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1910

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	14.08.2025
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:	Sandra Nedrebø
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med gruslagt innkjørsel, biloppstillingsplasser, murer, belegningsstein, terrasser, plen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av naturstein, murt i betong og murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med stående trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med decra-panner.

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 1910 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 underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Takstobjektet:

Selveier enebolig over 3 plan.

Fra 1.etasje er det utgang til terrasse på 61,7m².

På eiendommen er det terrasse på cirka 98m².

Oppvarming: Varmekabler i på badet, vedovn og varmpumpe. 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 rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør, mindre partier med eldre kobberør på badet. 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 har gulvbelegg, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har baderomsplater, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver, boligen ble oppgradert i 2024/2025 med blant annet:

- Etterisolert yttervegger.
- Montert ny vindsperrer, lekter og ytterkledning.
- Oppgradert deler av el.anlegg.
- Oppgradert til rør-i-rørsystem på nye installasjoner.
- Skiftet vinduer.
- Skiftet ytterdører og terrassedør.
- Montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Lagt nye laminatgulv.
- Oppgradert vegg- og himlingsflater.
- Montert spotter i himlinger.
- Montert nye innerdører og listverk.
- Oppført terrasser.
- Pipen ble rehabilitert.
- Varmepumpen er fra 2021.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasert balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	19	0	0	0	19
1. Etasje	74	0	0	62	74	0
2. Etasje	55	0	0	0	55	0
SUM BYGNING	129	19	0	62	129	19
SUM BRA	148					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Stall	0	44	0	0	0	44
Hønsehus	0	9	0	0	0	9
SUM BYGNING	0	53	0	0	0	53
SUM BRA	53					

BRA-i:

1. Etasje: Gang(7,9m²), mellomgang(2,5m²), bad/vaskerom(6m²), soverom(12,6m²), stue(12,6m²), spisestue og kjøkken(29,7m²).
2. Etasje: Gang(10,1m²), soverom(8,4m²), soverom(17,1m²), soverom(8,3m²), soverom(7,9m²).

BRA-e:

Kjeller: Bod(19m²).

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:

På eiendommen er den en eldre stall og hønsehus. Tilleggsbygg er ikke ytterligere kontrollert. Det gjøres likevel oppmerksom på at bygningene er av eldre dato og at det må påregnes oppgradering og vedlikeholdsarbeid på disse.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

22/08/2025



Mats Hansen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

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

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

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

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

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

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført i naturstein, murt i betong og murkonstruksjoner.

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

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

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

Hulltaking i rom under terreng:

Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng, veggene under terreng er åpne mot grunnmur. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom for å undersøke for fukt/skader. Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknad/vurdering av avvik:

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

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

Det er påvist riss/sprekker og avskallinger på grunnmurene, tiltak må iverksettes for utbedring.

Det er påvist fuktutslag nederst på grunnmurene, fukt i grunn/grunnmurene må ses i sammenheng med drenering og type grunnmur. Tiltak må iverksettes for utbedring.

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

Merknader:**TG 2 1.2 Krypekjeller**

Merknad/vurdering av avvik:

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

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

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

Trevirke har spor av Stripet borebille ("tremit"). Spor etter billen er oftest spor etter tidligere angrep, men dette er en indikasjon på at luftfuktigheten er for høy (larvene er avhengig av at trevirket har en fuktighet på over 12 %, men utviklingen går raskest mellom 18 og 30 %).

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

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

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

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

Vær oppmerksom på:

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

Merknader:**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes 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.

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 stående trekledning.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmmer.
Vinduene er fra 2024.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ytterdøren er fra 2024.
Altandør med felt av isolerglass, fra 2024.
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.

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.

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 et risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

Merknader:

TG 1 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 Decra-panner 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.

Taktekkingen ble skiftet i 2024.

Pipe/ildsted:

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

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting på loftet, forholdet øker risikoen for kondens/fukt på loftet.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fra 1. etasje er det utgang til terrasse på 61,7m².

På eiendommen er det terrasse på cirka 98m².

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.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Våtrom**

TG 3

7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet baderomsplater på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. 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 badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke benyttet bunnlist/sokkelist på undersiden av baderomsplatene, forholdet øker risikoen for fuktskader.

Vinduet på badet 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 tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Merknader:

TG 3

7.1.2 Overflate gulv

Det er benyttet gulvbelegg på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. 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 badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Stedvis er det registrert motfall på gulvet.

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

Merknader:

TG 3

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

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

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

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 oppgradering av våtrommet innen kort tid.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum, ventilator (kullfilter).

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte.

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 rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør, mindre partier med kobberør på badet.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Rør-i-rørsystemet er plassert løst på vegg i kjelleren. Rørene skal være plassert i fordelerskap som er utstyrt med dreinsåpning, dette for å synliggjøre en eventuell lekkasje og forhindre skader.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2000

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i kjelleren og er av typen OSO 198 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker og utgjør dermed en risiko.

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 hele anlegget anlegget. Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført på i eiers periode. 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 slukkeutstyr 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 før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

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

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

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

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

Etasjeskille: Etasjeskille er ikke en del av minstekravet for utarbeidelse av tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova. Det settes følgelig ikke tilstandsgrad eller utbedringskostnad under undersøkelsespunktene i rapporten. Etasjeskille/gulvene kommenteres likevel grunnet avvik. Det er registrert store skjevheter/ujevnheter i etasjeskille/gulvene i 2.etasje, tiltak må iverksettes dersom avvik skal utbedres. Avvik er av slik karakter at ved fastsettelse av tilstandsgrad vil det bli benyttet tilstandsgrad 3. Utbedringskostnader vil beløpe seg til minimum 150.000 - 300.000 avhengig av valg av materialer og utbedringsmetode.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene. Det er påvist riss/sprekker og avskallinger på grunnmurene, tiltak må iverksettes for utbedring. Det er påvist fuktutslag nederst på grunnmurene, fukt i grunn/grunnmurene må ses i sammenheng med drenering og type grunnmur. Tiltak må iverksettes for utbedring. På bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen/kjelleren, betraktes disse og underetasjen/kjelleren i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.
1.2	Krypekjeller
	Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varier ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunnen. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet. Trevirke har spor av Stripet borebille ("tremitt"). Spor etter billen er oftest spor etter tidligere angrep, men dette er en indikasjon på at luftfuktigheten er for høy (larvene er avhengig av at trevirket har en fuktighet på over 12 %, men utviklingen går raskest mellom 18 og 30 %). Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt, høy luftfuktighet og kondens. For utbedring må det iverksettes tiltak utvendig og innvendig i kjelleren. Forhold i kjelleren må ses i sammenheng med forhold beskrevet under pkt. om grunnmur og drenering.
4.1	Takkonstruksjon, takteking 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 er risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner. Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting på loftet, forholdet øker risikoen for kondens/fukt på loftet.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning som ikke er skiftet i nyere tid. 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 av kobber. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. Rør-i-rørsystemet er plassert løst på veggen i kjelleren. Rørene skal være plassert i fordelerskap som er utstyrt med drengåpning, dette for å synliggjøre en eventuell lekkasje og forhindre skader.
10.2	Varmtvannsbereider

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker og utgjør dermed en risiko.

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.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling	
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. 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 badet er oppført etter eldre forskrifter. Uti fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.	
Det er ikke benyttet bunnlist/sokkelist på undersiden av baderomsplatene, forholdet øker risikoen for fuktskader.	
Vinduet på badet 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 tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.	
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-	
7.1.2 Våtrom Overflate gulv	
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. 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 badet er oppført etter eldre forskrifter. Uti fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.	
Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Stedvis er det registrert motfall på gulvet.	
Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.	
7.1.3 Våtrom 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 oppgradering av våtrommet innen kort tid.	
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250251	

Selger 1 navn
Sandra Nedrebø

Gateadresse	
Åkervikåsen 5	

Poststed	Postnr
STORD	5415

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1505250251

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vannlekasje på bad før mitt eige, ifølge prospekt når jeg kjøpte.

Initialer selger: SN

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Membran og fliser av ufaglært i 1994 ifølge prospekt når jeg kjøpte.

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

Beskrivelse

Fukt i mur i grovkjellere.

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

Beskrivelse

Ildsted vert i bruk som normalt fra jeg kjøpte til nå. Etter renovering av tak er det anbefalt piperehabilitering før igjenbruk.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjeve gulv, vi har rettet av bjelkelag i 1 etasje i 2024. Merkbar skeivhet i gulv i 2 etasje.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Før renovasjon, mott. Råten kledning, som er skiftet.

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

Leirvik elektro har lagt opp ny strøm i 2 etasje. Aritec lagt opp ny strøm i første etasje, (spotter,kjøkken osv)

Arbeid utført av

Aritec/Leirvik 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

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

Beskrivelse

Rettet av bjelkelag (som kan inspiseres fra kjeller). Rettet av vegger, gipset/sparkling og maling. Montert kjøkken.

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 faglært

Beskrivelse

Ny terrasse, tak, isolering, kledning, alle vindu og dører i 2025.

Arbeid utført av

Norgeshus

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1505250251

Tilleggskommentar

Stallen har liten lekkasje av vann på loft. Usikker årsak. Vert slik siden jeg kjøpte. Terasse ved hønsehus bygget av Balanse Bygg i 2023. Varmepumpe fra 2021. Installert opp igjen etter renovering av Varmepumpe expressen. Rør arbeid (ny utekran, kjøkken, vann i kjeller under kjøkken) oppgradert i 2025, av Rørlegger Jarle Olsen. Glassrekverk på terrasse blåst ned i en strom i 2025. Montert tilbake igjen med mer støtte under. Skade på ene glassplaten som er løsnet fra festet. Byggemeldt tak i "funkisstil" på søyler over inngangsparti. Godkjent.

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: 1505250251

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sandra Nedrebø	d9dd752cfa33956c25e89 c9e2a2b1f900fdb780e	22.08.2025 17:17:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250251

- 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

Åkervikåsen 5 - Nabolaget Rindane/Nysæter - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Litlabø samfunnshus Linje 671, 673	2 min 0.2 km
Stord Lufthavn Sørstokken	6 min
Stavanger Sola	101.2 km

Skoler

Sagvåg skule (1-7 kl.) 153 elever, 13 klasser	4 min 2.5 km
Tjødnalio skule (1-7 kl.) 288 elever, 26 klasser	6 min 3.5 km
Nysæter ungdomsskule (8-10 kl.) 225 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km
Stord vgs avd. Vabakkjen 300 elever	10 min 6.5 km
Stord vgs avd. Saghaugen 900 elever	10 min 6.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

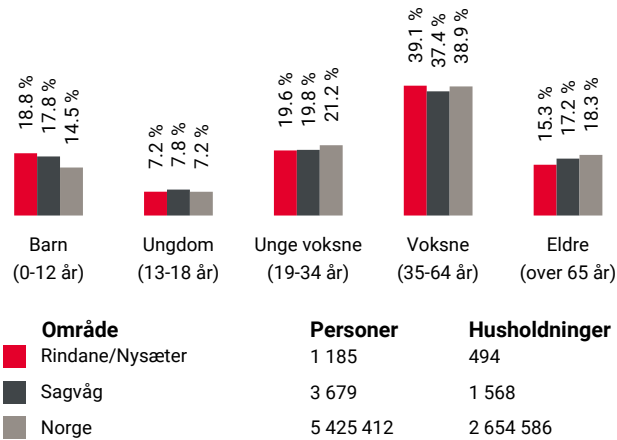
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sagvåg barnehage Avd Nysæter (0-5 år) 29 barn	18 min 1.6 km
Sagvåg Maritime Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	19 min 1.7 km
Sagvåg barnehage Avd Tjødnalio (0-5 ... 40 barn	6 min 3.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Sagvåg PostNord	19 min 1.7 km
Kiwi Sagvåg Post i butikk	4 min 2.2 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Trafikk

Lite trafikk 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

Litlabø kurs og treningssenter grusb... 7 min
Fotball 0.6 km

Nysæter idrettsanlegg 12 min
Ballspill, fotball, friidrett 1 km

Sport-Treff 10 min

Fitnesspoint Stord 11 min

Boligmasse



■ 84% enebolig
■ 16% annet

Varer/Tjenester



Bytunet

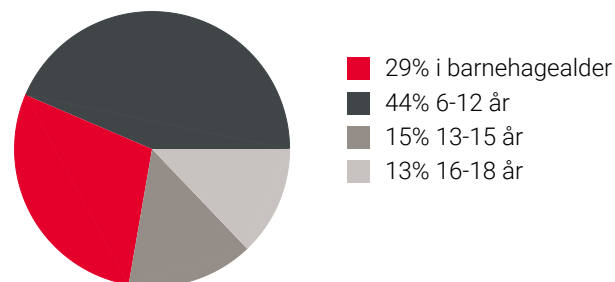
11 min



Apotek 1 Sagvåg

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



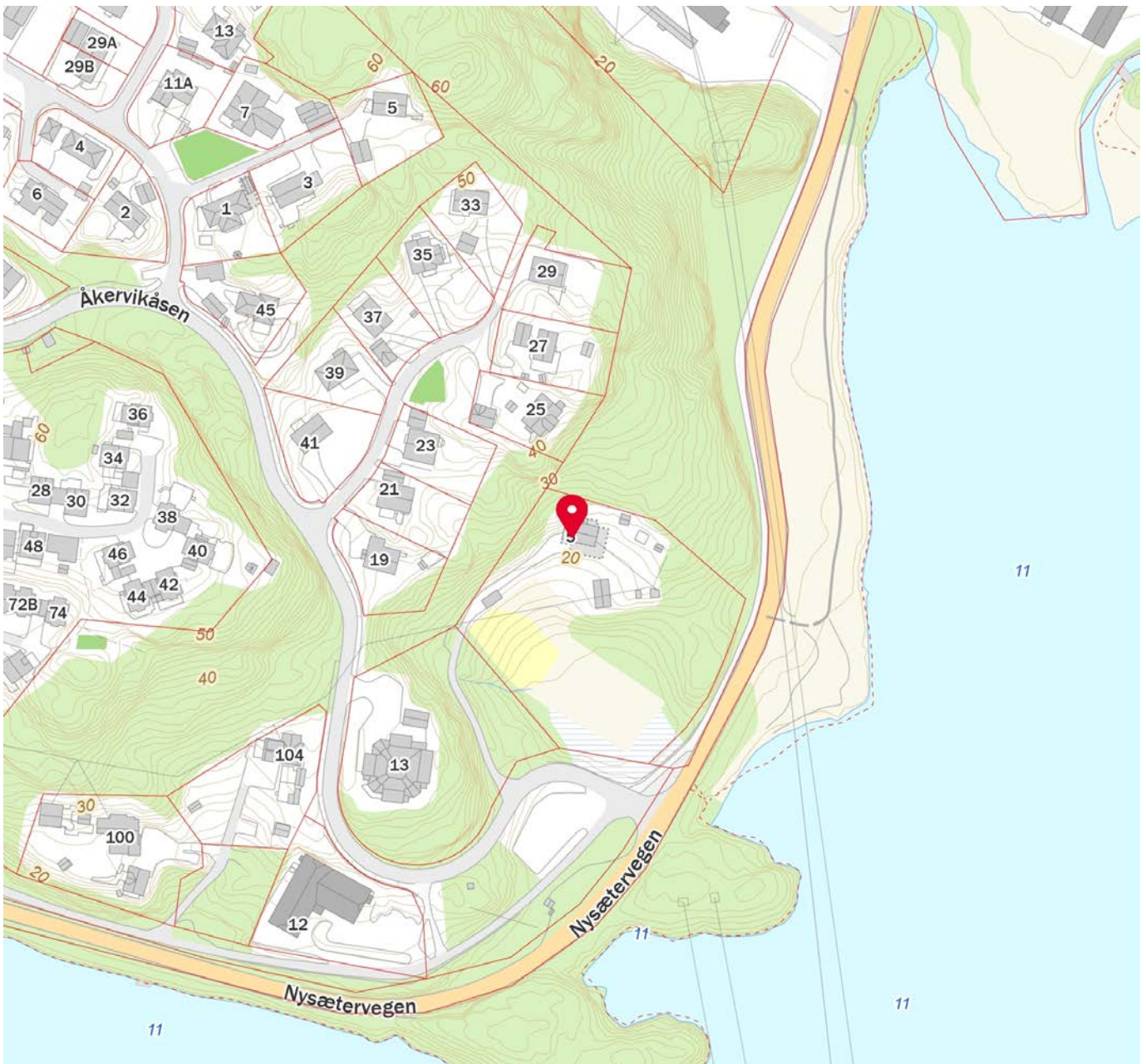
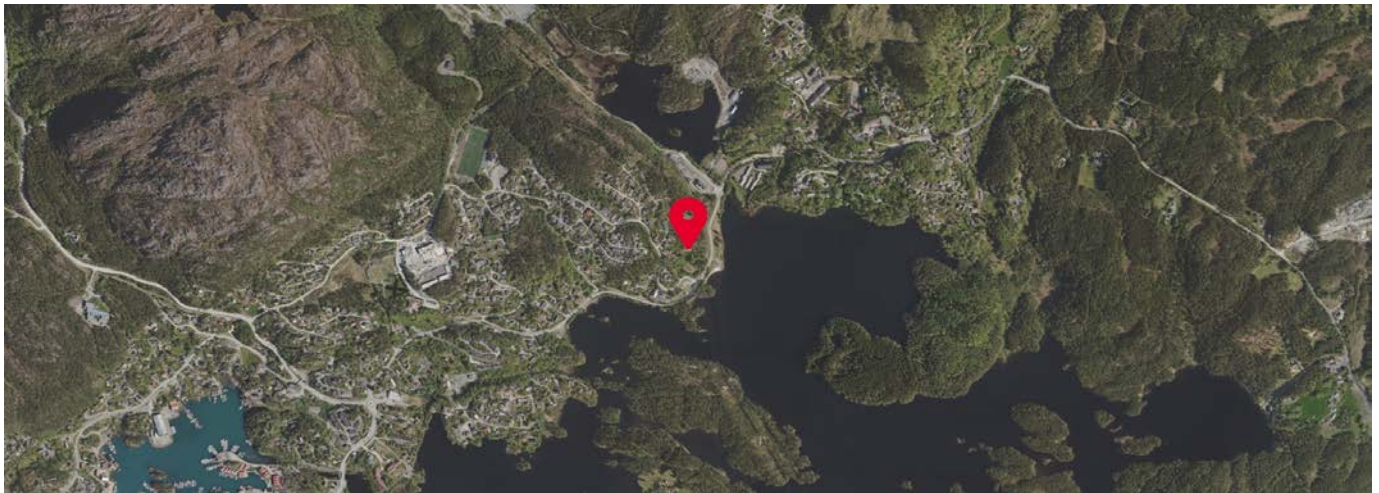
0%

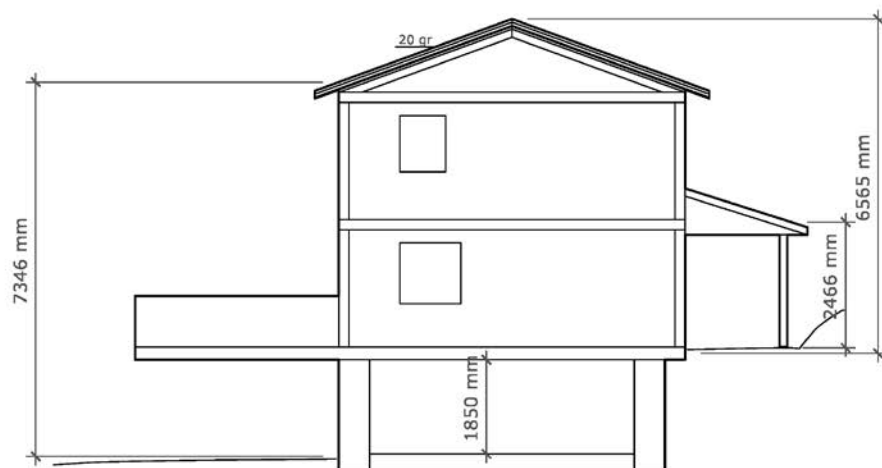
43%

■ Rindane/Nysæter
■ Sagvåg
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Sandra Nedrebø & Roger Bekkenes

GNR/BNR:
57/12 Stord

Dato:
10.10.24

Tegningen viser:
Snitt ombygging 1:100 - A4



NORGESHUS MESTERBYGG SUNNHORDLAND AS

Hollundsdaalen 55

5430 BREMNES

Vår dato: 27.02.2025

Vår ref: 2024/6235

Dykkar ref:

**Ferdigattest - 57/12 - Tilbygg og nybygg balkong til
einebustad, Åkervikåsen 5 – DS-68/25**

Me viser til søknad om ferdigattest, motteke 26.02.2025.

Tiltakshavar: Sandra Nedrebø Bekkenes

Ansvarleg søker: NORGESHUS MESTERBYGG SUNNHORDLAND AS

VEDTAK

**Det vert gjeve ferdigattest for følgjande tiltak: Tilbygg og nybygg balkong til
einebustad, på gnr/bnr 57/12, Åkervikåsen 5, 5415 Stord.**

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

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

Vedlagd følgjer saksutgreiing.

Om klage og klagerett

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

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

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

Regulering, byggesak og oppmåling

Borggata 2

post@stord.kommune.no Telefon:

Org. nr 939 866 914

Gebyr

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

Med helsing

Elisabeth Gjerde
Einingsleiar

Gudfinna Osk Erlingsdottir
Arkitekt/planleggjar

Brevet er godkjent elektronisk, og har difor inga underskrift

Likelydande brev er sendt til:
NORGESHUS MESTERBYGG SUNNHORDLAND AS

Kopi til:
SANDRA NEDREBØ

Interne mottakarar
Svein Erik Vinje
Håvard Pedersen
Jan Ove Anthun

Tekniske tenester
Regulering, byggesak og oppmåling
Stord brann og redning

Kommunedirektøren, den 27.02.2025

SAKSUTGREIING FOR SAK DS-68/25

Dokument i saka:

Søknad om ferdigattest motteke den 26.02.2025, med vedlegg:

- Oppdatert gjennomføringsplan, datert 26.02.2025

Grunnlag

- Vedtak om løyve til tiltak, saksnummer DS-426/24, datert 25.10.2024

Vurdering

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

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

KONKLUSJON

Søknad om ferdigattest for tiltak på eigedomen gnr/bnr 57/12 vert gitt på nærmare fastsett vilkår.

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

MELDING OM RETT TIL Å KLAGA PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Dette skrivet gir viktige opplysningar om klagerett.

Klagerett

Det er klagerett på vedtaket.

Kven kan de klaga til?

Klagen skal sendast til Stord kommune, Regulering, byggesak og oppmåling (RBO), som førebur klagesaka. Dersom ikkje klagen blir tatt til følgje av Stord kommune, vert den sendt til endeleg avgjerd i klageinstansen, som er Statsforvaltaren i Vestland.

Klagefrist

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

Rett til å krevja grunngjeving

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

Innhald i klagen

Klagen må vera skriftleg, underteikna og ha følgjande innhald:

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

Utsetting av gjennomføring av vedtaket

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

Rett til å sjå saksdokumenta og til å krevja vegleiing

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

Kostnader ved klagesaka

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Åkervikåsen 5
5415 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre