

An aerial photograph of a residential area. In the foreground, there's a dark wooden house with a black roof. To its left is a parking lot with several cars. The area is surrounded by dense green trees. In the middle ground, there's a lake with some small islands. In the background, there are mountains and a larger body of water under a clear sky.

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 | Salgsleder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 790 000,-
Omkostn.: Kr 121 140,-
Total ink omk.: Kr 4 911 140,-
Selger: Sandra Nedrebø

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

Velkommen!

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:

Bad pusset opp i 2026

Innholdsrik eiendom på 7,7 mål

Skjermet 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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	45
Nabolagsprofil	50
Budskjema	62

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 129 kvm

BRA - e: 72 kvm

BRA totalt: 201 kvm

TBA: 160 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 19 kvm Bod(19m²).

1. etasje

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

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

2. etasje

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

TBA fordelt på etasje

1. etasje

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

2. etasje

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7743.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor eiet tomt. Tomten er opparbeidet med gruslagt innkjørsel, biloppstillingsplasser, mur, 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

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taket er tekket med Decra takplater i stål.

Noe begrenset mulighet for inspeksjon grunnet snø på taket. Tekking er kontrollert med drone.

Takrenner og nedløp i stål. Pipen er kledd inn med beslag.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden er kledd med stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Ingen tegn til svikt eller nedbøyning.

Bygningen har Gilje malte trevinduer som er kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass. Det mangler Ventildeksel på alle vinduer innvendig.

Bygningen har malt hovedytterdør og boddør, malt balkongdør og skyvebalkongdør i malt tre som er kledd med aluminiums beslag utvendig.

Altan med utvendig tilkomst, innvendig tilkomst fra soverom og stue/kjøkken. Oppmålt til ca 62m²

Frittliggende terrasse på søyler med drivhus og glassrekkverk. Oppmålt til ca 98m².

Utvendig trapp i betong.

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:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Noe varierende utførelse og mengde med isolasjon. Isolasjon på loftet bør gås over. Evt. etterisoleres.

Innvendig > Kryp kjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av kryp kjeller. Det er registrert spor i treverket etter stripet borebille («tremitt»). Slike merker er som oftest tegn på tidligere aktivitet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Overvåk tilstanden jevnlig.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom - 6m2 > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken - 42.3m2 > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn 2 etasje: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom

Ja. Vannlekasje på bad før jeg kjøpte huset. Er beskrevet i gammel rapport. Det ble ikke gjort noe med badet. Men er renoverert nå i feb 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja. Badet er pusset opp på egeninnsats av ufaglært. Byttet plater, spongulv, membran, fliselagt, ny innredning, slukmansjett, rørmansjett.

Faglært arbeid: Varmekabler og montering av termostat og lysbryter er gjort av faglært elektriker fra aritec.

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

Ja. 2 lag med membran i forskjellig farge. Slukmansjett rørmansjett og hjørner på badet har 3 lag med membran.

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

Ja. Råte kledning. Råte vinduer, ikke isolert, ujevne gulv. Vannlekasje fra vegg stall 2 etasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid: Ny kledning. Nye vinduer og dører. utvendig. Nytt tak. Ny isolasjon. Ny terrasse. Etterisolering.

Ufaglært arbeid: Pusset opp vegger innvendig. Rettet av gulv i 1 etasje.

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

Ja. Svikt i gulv 1 etasje. Skeive gulv i 1 og 2 etasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Rettet av gulv i hele 1 etasje (kjøkken, stue, gang) med nytt bjelkelag, med tillkomst fra kjeller.

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

Ja. Har vert saltutslag på i kjeller.

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

Ja. Faglært arbeid: Byttet ut ledninger og brytere i 2 etasje til plaid. Byttet ut elektronikk i 1 etasje til plaid. Nye ledninger, brytere, spotter, strøm til kjøkken. Varmekabler bad. Ny termostat og lysbryter bad.

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

Ja. Ny terrasse 2025.

- Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja. Vann inntrengning i stall 2 etasje. Fra vegg.

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

Ja. Faglært arbeid: Bygget ut parkeringsplass og lagt knust asfalt hele innkjørselen.

For ytterligere informasjon se vedlagt egenerklæringsskjema.

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 fineværsdagen! 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 |

Badet ble pusset opp i 2026 og er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Det er varmekabler i gulv.

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 komplimenteres 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 selger, 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.

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.

PAX-Garderobeskap medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Ny eier tegner eget abonnement.

Parkering

Stor biloppstillingsplass på tomten.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If, polisenummer

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.

PAX-Garderobeskap medfølger ikke handelen.

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

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue/kjøkken, montert i 2021.

Vedovn i stue.

Varmekabler på bad.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 790 000

Omkostninger kjøper

4 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

119 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

121 140 (Omkostninger totalt)

138 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

140 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 911 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 928 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 930 840 (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.

Kommunale avgifter

Kr 7 442 for år 2025

Informasjon om 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.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene, og er beregnet til kr 2 725 i 2025. Det er ikke merverdiavgift på eiendomsskatt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 755 068 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 020 272 for år 2023

Informasjon om 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).

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 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 tømning 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.

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, 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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Provisjon: 1,3% 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 | Salgsleder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

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

Anna Hjelle

Eiendomsmeglerfullmektig
anna.hjelle@aktiv.no
Tlf: 466 97 633

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

24.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Åkervikåsen 5, 5415 STORD



STORD kommune



gnr. 57, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 22.02.2026

Rapportdato: 23.02.2026

Oppdragsnr.: 21285-1161

Referansenummer: YE1788

Autorisert foretak: TBDU AS



Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

 **NITO**

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

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

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

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



ØNITO

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1910

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra takplater i stål.
Noe begrenset mulighet for inspeksjon grunnet snø på taket.
Tekking er kontrollert med drone.
Takrenner og nedløp i stål. Pipen er kledd inn med beslag.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden er kledd med stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Ingen tegn til svikt eller nedbøyning.
Bygningen har Gilje malte trevinduer som er kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass. Det mangler Ventildeksel på alle vinduer innvendig.
Bygningen har malt hovedytterdør og boddør, malt balkongdør og skyvebalkongdør i malt tre som er kledd med aluminiums beslag utvendig.
Altan med utvendig tilkomst, innvendig tilkomst fra soverom og stue/kjøkken. Oppmål til ca 62m²
Frittliggende terrasse på søyler med drivhus og glassrekkverk. Oppmål til ca 98m².
Utvendig trapp i betong.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bjelkelaget har blitt rettet og forsterket. Kontrollert med laser.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
Pipe er fornyet i 2024.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.
Krypkjeller er oppmål til ca 40m², ikke målbart grunnet takhøyde under 1.9m. høyde målt til ca 1.6m
Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dør med glass i fra entre til stue/kjøkken og til bad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom - 6m²
Badet er renovert i 2026
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.3cm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjoner er yttervegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er platetopp med kullfilter ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmepumpe i stue/kjøkken, montert i 2024.
VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.
Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell/sprengsteinsfylling.
Dreneringen med ukjent alder.
Bygningen har grunnmur i leca og betong/natursteinsmur.
Ingen større sprekker eller riss er observert, noe flassing av maling enkelt plasser. Normalt vedlikehold må påberegnes.
Opparbeidet tomt.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn.
Septiktanken er av ukjent type.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

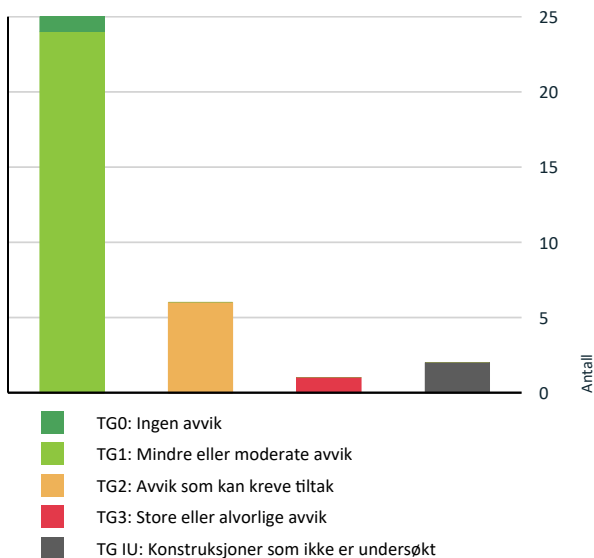
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger tegninger på fasade datert 13.09.2024

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

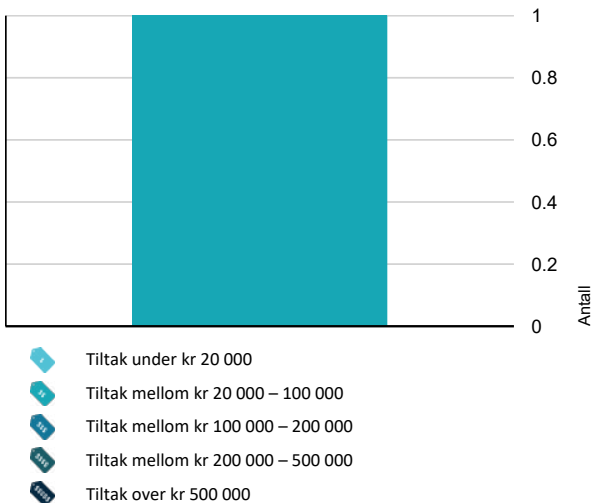
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn 2 etasje [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom - 6m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom - 6m2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken - 42.3m2 > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1910

Kommentar
Kilde: PropCloud

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er betydelig oppgradert i perioden 2024/2025.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Decra takplater i stål.
Noe begrenset mulighet for inspeksjon grunnet snø på taket.
Tekking er kontrollert med drone.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål. Pipen er kledd inn med beslag.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden er kledd med stående bordkledning.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Ingen tegn til svikt eller nedbøyning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe varierende utførelse og mengde med isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isolasjon på loftet bør gås over. Evt. etterisoleres.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har Gilje malte trevinduer som er kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass. Det mangler Ventildeksel på alle vinduer innvendig.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og boddør, malt balkongdør og skyvebalkongdør i malt tre som er kledd med aluminiums beslag utvendig.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan med utvendig tilkomst, innvendig tilkomst fra soverom og stue/kjøkken. Oppmålt til ca 62m²

Årstall: 2024 Kilde: Eier



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Frittliggende terrasse på søyler med drivhus og glassrekkverk. Oppmålt til ca 98m².

Årstall: 2024 Kilde: Eier



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong.



TG 1 Overflater

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn 2 etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet

Årstall: 1910

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Målt høydeforskjell på rundt 50 mm gjennom hele rommet/etasjen.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bjelkelaget har blitt rettet og forsterket. Kontrollert med laser.



! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn.



! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn. Pipe er fornyet i 2024.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dør med glass i fra entre til stue/kjøkken og til bad.



! TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag. Kryp kjeller er oppmålt til ca 40m², ikke målbart grunnet takhøyde under 1.9m. høyde målt til ca 1.6m

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er registrert spor i trevirket etter stripet borebille («tremitt»). Slike merker er som oftest tegn på tidligere aktivitet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av kjellerens konstruksjon vil luftfuktigheten kunne variere ved temperaturendringer og skiftende utvendige klimaforhold, i tillegg til at det kan forekomme avdamping fra grunnen.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM - 6M2

Generell

Badet er renoverert i 2026

Årstall: 2026 Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD/VASKEROM - 6M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM - 6M2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.3cm.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM - 6M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD/VASKEROM - 6M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM - 6M2

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM - 6M2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjoner er yttervegger.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 42.3M2

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 42.3M2

TG 2 Avtrekk

Det er platetopp med kullfilter ventilator.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak

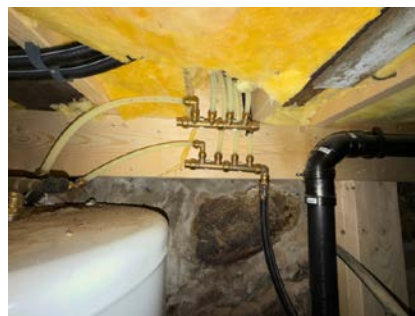
TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe i stue/kjøkken, montert i 2024.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent, anlegget er delvis utskiftet i ulike perioder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæringer på arbeid utført under selgers

botid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell/sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i leca og betong/natursteinsmur. Ingen større sprekker eller riss er observert, noe flassing av maling enkelt plasser. Normalt vedlikehold må påberegnes.



TG 0 Terrengforhold

Opparbeidet tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat grunnboret brønn.

TG IU Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

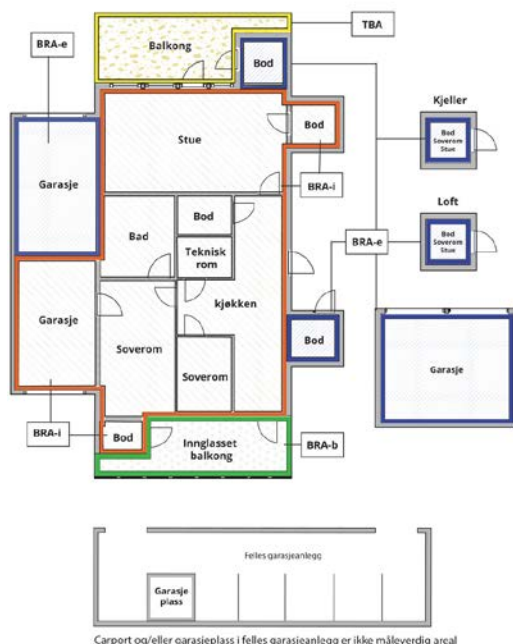
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	54			54	
1.Etasje	74			74	
Kjeller		20		20	
SUM	128	20			
SUM BRA	148				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang/trapp - 10.1m2, soverom - 8-4m2, soverom - 17.1m2, soverom - 8.3m2, soverom - 7.9,2		
1.Etasje	Entré/gang - 10.4m2, bad/vaskerom - 6m2, soverom - 12.6m2, stue/kjøkken - 42.3m2		
Kjeller		Bod - 20m2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger tegninger på fasade datert 13.09.2024
Det er utstedt ferdigattest for tilbygg og nybygg balkong til enebolig, datert 27.02.2025.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplysninger fra selger, 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.

Deler av arbeid er utført som egeninnsats. Se egenerklæring til selger for nærmere detaljer.

Hønsehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			

SUM BRA	9
----------------	----------

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Hønsehus - 9m2	

Stall

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		46		46	
Loft		18		18	
SUM		64			
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Åpent areal - 46m2	
Loft		Loft - 18m2	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.2.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4614 STORD	57	12		0	7743.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Åkervikåsen 5

Hjemmelshaver

Nedrebø Sandra

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde i Åkervikåsen på Stord. Området består hovedsakelig av enebolig- og småhusbebyggelse med interne boligveier og begrenset gjennomgangstrafikk. Her bor du med kort avstand til skole, barnehage og idrettsanlegg, samt gode turmuligheter i nærliggende skog og åsterreng. Leirvik sentrum, som fungerer som kommunesenter med handel, servicetilbud, kulturhus og øvrige funksjoner, ligger kun få minutters kjøring unna. Heiane handelsområde med større butikktilbud er også lett tilgjengelig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Offentlig tømming av slam.

Bygninger på eiendommen

Hønsehus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Tilleggsbygg er ikke ytterligere kontrollert. Det gjøres likevel oppmerksom på at bygningen er av eldre dato og at det må påregnes oppgradering og vedlikeholdsarbeid.

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



Stall



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ukjent

Beskrivelse

Tilleggsbygg er ikke ytterligere kontrollert. Det gjøres likevel oppmerksom på at bygningen er av eldre dato og at det må påregnes oppgradering og vedlikeholdsarbeid.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

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

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 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 oppgjør oppdrag 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 oppgjør oppdrag 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.

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

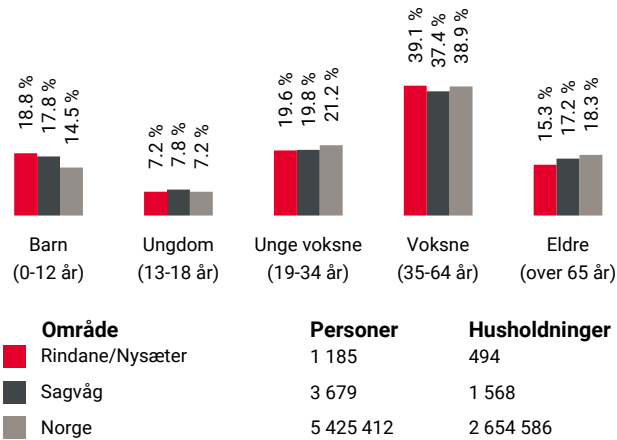
Bra 74/100



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)



■ 29% i barnehagealder
■ 44% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



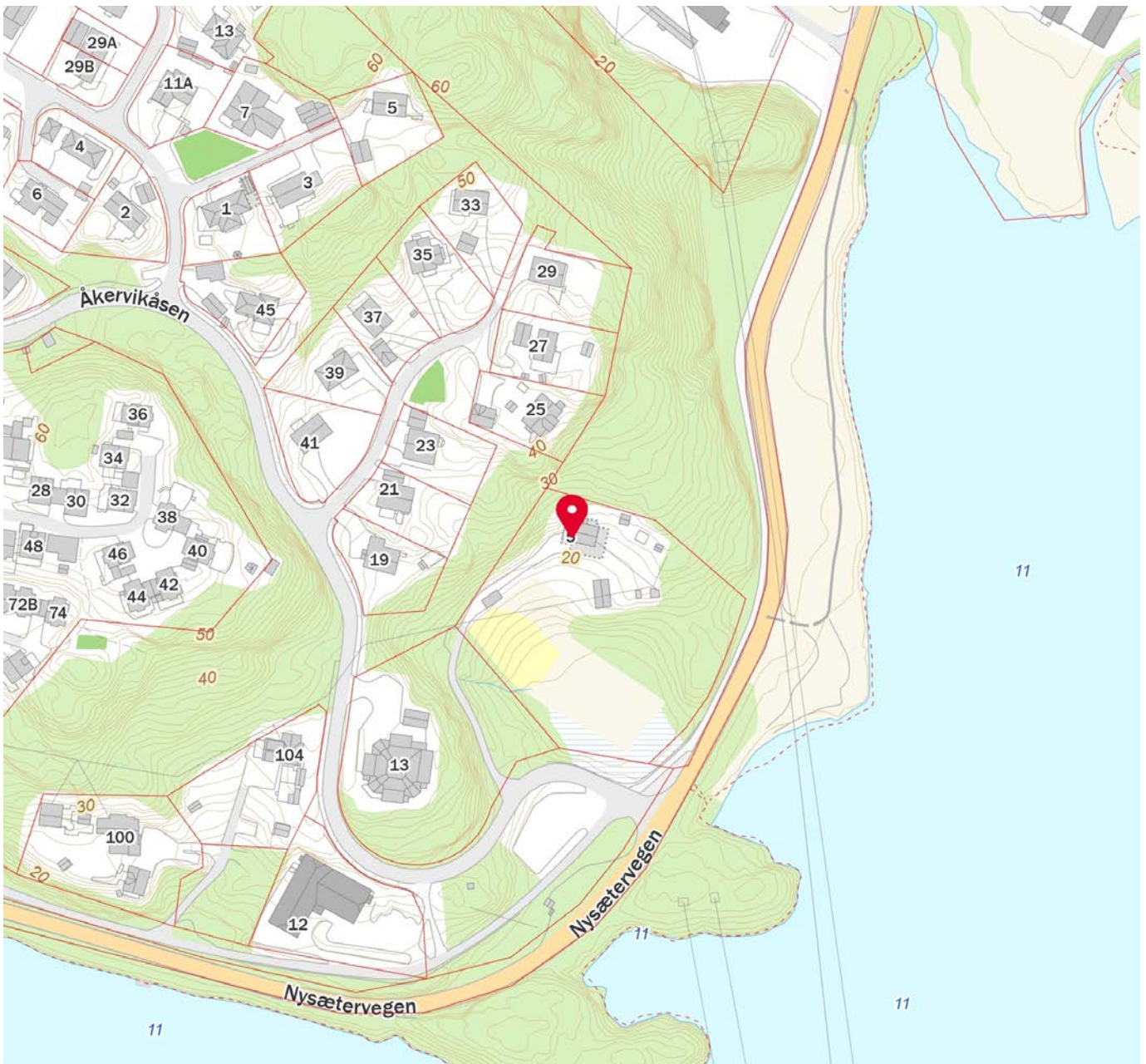
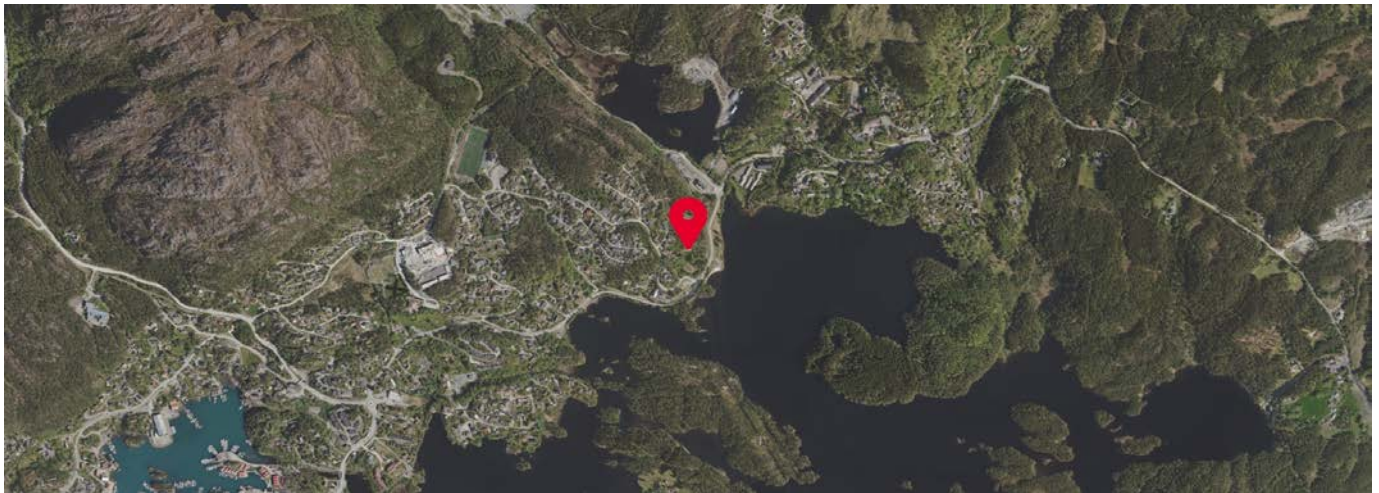
0%

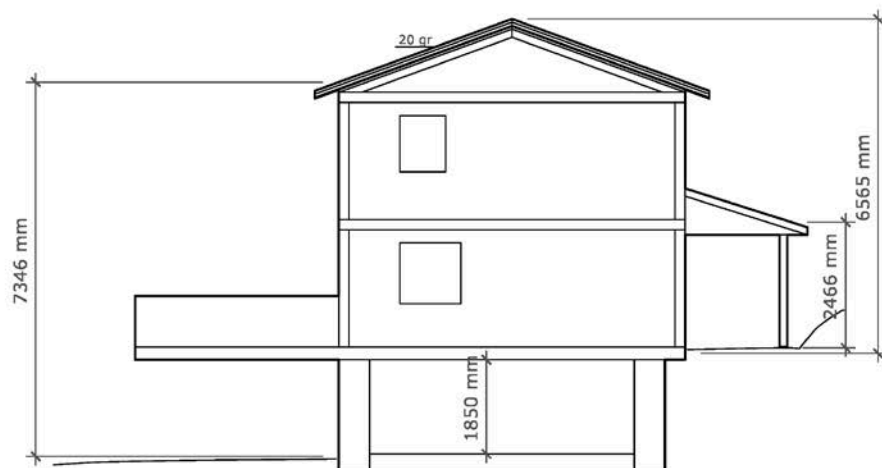
43%

■ 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 tilfredsstillar 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.



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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre