DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Bregnehaugen 1

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Bregnehaugen 1 , 5410 Sagvåg



ANTALL TG		BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0	TG 0	INGEN AVVIK
2	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
11	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
4	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Thomas Angel Langli
Ringvegen 12
5412 Stord
thomas@langlitakst.no
Tlf: 93262288

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:58, Bnr: 53/105
Hjemmelshaver:	Kjell Vikanes dødsbo
Seksjonsnr:	0
Festenr:	0
Andelsnr:	0
Tomt:	1341/395 m²
Konsesjonsplikt:	Ikke kjent
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	Ikke kjent
Forsikringsforhold:	Ikke kjent
Ligningsverdi:	Ikke kjent
Byggeår:	1946

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		20.05.2026
Forutsetninger:		Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.
Oppdragsgiver:		Berit Ulgenes
Tilstede under befaringen:		Nei
Fuktmåler benyttet:		Protimeter MMS 3

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Eiendommen ligger i etablert boligområde i Sagvåg i Stord kommune. Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning, støttemurer og kjørearealer. Terrenget er delvis skrånende med fjell og vegetasjon i bakkant av boligen. Rundt boligen er det etablerte uteoppholdsarealer med gode solforhold.
Tomten fremstår som normalt vedlikeholdt og gir gode bruksmuligheter til boligformål. Det er adkomst fra offentlig vei og området er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Beliggenheten gir kort avstand til daglige servicetilbud, skole, barnehage og øvrige fasiliteter i Sagvåg og Leirvikområdet.
Det er registrert enkelte terrengforhold som medfører fall inn mot grunnmuren ved inngangspartiet. For øvrig fremstår tomten som funksjonell og godt tilpasset den eksisterende bebyggelsen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 1946 etter byggeskikken som var vanlig på oppføringstidspunktet. Bygningen har støpt grunnmur med kjeller under terreng. Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er hovedsakelig utført i tre. Ytterveggene er oppført som trekonstruksjoner og utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjonen har valmet takform og er tekket med stålplater.
Boligen er oppført i en periode hvor det normalt ikke ble etablert fuktsikring av grunnmur, radonsperre, dampsperrer eller varmeisolasjon etter dagens standard. Innredede kjellerarealer mot terreng er derfor mer utsatt for fuktpåvirkning enn tilsvarende konstruksjoner oppført etter moderne byggemetoder.
Vinduer, ventilasjonsanlegg og enkelte andre bygningsdeler er skiftet eller oppgradert i nyere tid, men hovedkonstruksjonene er i all hovedsak fra opprinnelig byggeperiode. Bygningens alder og konstruksjonsmåte innebærer at det må forventes et høyere vedlikeholds- og oppgraderingsbehov enn for nyere boliger.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er opprinnelig oppført i 1946 og fremstår som en eldre enebolig som er vedlikeholdt og delvis modernisert gjennom årene. Det er utført flere positive oppgraderinger, blant annet utskifting av store deler av vinduene, nytt tak i 2019 og installasjon av balansert ventilasjon i 2007. Dette bidrar til å forlenge levetiden på flere sentrale bygningsdeler.
Befaringen avdekket samtidig flere forhold som er typiske for bygninger fra denne perioden. De mest vesentlige avvikene er knyttet til fuktforhold i kjeller. Det er registrert saltutslag og fukt i grunnmur, forhøyede fuktverdier i oppforede gulvkonstruksjoner samt dokumenterte råteskader og omfattende fuktpåvirkning i enkelte innredede kjellervegger. Deler av kjellerkonstruksjonene vurderes å ha behov for nærmere undersøkelser og omfattende rehabilitering.
Badet er av eldre dato og har flere forhold som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom, blant annet motfall på gulv og manglende oppkant ved terskel. Flere bygningsdeler har nådd eller nærmer seg forventet levetid, og det må påregnes løpende vedlikehold og oppgraderinger i årene som kommer.
Samlet vurderes boligen å ha et normalt vedlikeholdsnivå sett i forhold til alder, men med betydelige avvik knyttet til fukt- og skadeforhold i kjeller som vil kreve tiltak. Kjøpere må påregne kostnader til reparasjoner, vedlikehold og modernisering av flere bygningsdeler. Boligen fremstår derfor som et objekt med et vesentlig oppgraderings- og rehabiliteringsbehov, spesielt i kjellerarealene.

ANNET:

Boligen er oppført i en tid hvor byggemetoder, isolasjonsnivå, fuktsikring og tekniske løsninger avviker vesentlig fra dagens krav og standarder. Det må derfor forventes at konstruksjoner og bygningsdeler har begrensninger knyttet til alder og opprinnelig utførelse.
Store deler av kjelleren er innredet mot konstruksjoner under terreng. Slike løsninger erfaringsmessig har økt risiko for fukt- og råteskader, og registrerte fuktmålinger underbygger denne risikoen. Eventuelle skjulte skader bak innredninger og kledninger kan derfor ikke utelukkes.
Tilstandsrapporten er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige målinger og de undersøkelsesmuligheter som forelå på befaringstidspunktet. Det er ikke utført destruktive inngrep utover dokumentert hulltaking og fuktmålinger. Skjulte feil og mangler kan derfor forekomme.
Kjøper bør spesielt merke seg forholdene knyttet til kjeller, grunnmur og bad, da disse bygningsdelene representerer de mest vesentlige vedlikeholds- og oppgraderingsbehovene som er registrert ved befaringen.
Grenseforhold:
Det er opplyst at deler av boligen går inn over naboeiendommen gnr. 58 bnr. 105, som eies av Peder S. Vikanes. Forholdet er ikke kontrollmålt eller nærmere undersøkt av undertegnede. Eventuelle rettigheter, avtaler eller konsekvenser av grenseoverskridelsen er ikke vurdert. Det anbefales at interessenter undersøker forholdet nærmere før kjøp.

EIERSKIFTERAPPORT™

DOKUMENTKONTROLL:

Iht. NS3940 er det rommet sin bruk på befaringsdagen som skal være grunnlaget for klassifisering som primærdel/sekundærdel i rapporten. Hvis det f.eks er en bod (tilleggsdel) som er bruksendret til soverom (hoveddel) er det omfattet av byggesaksbestemmelsene i
PBL, paragraf 20-1. Egenerklæring er ikke fremvist.
Isolasjon, brannteknisk og lyd mellom boenheter er ikke vurdert.
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse se meglers opplysninger.
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.
Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

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

Kjeller:
Noen vegger er kledd med trepanel og plater.
Noen gulv er oppforet og kledd med sponplater.
Trepanel i himlinger.

1. etasje:
Gulvflatene er belagt med tepper og vinyl.
Plater og tapet på veggflater.
Malte plater i himlinger.

2. etasje:
Parkett og tepper på gulvflater.
Trepanel og tapet på veggflater.
Malte plater i himlinger.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det er registrert betydelige fuktutfordringer i innredede deler av kjelleren. Fuktmålinger viser forhøyede verdier i både gulv- og veggkonstruksjoner, og det er avdekket råteskader i tidligere baderom. Oppforede gulv og innredede vegger mot terreng gjør at deler av konstruksjonene ikke er tilgjengelige for visuell kontroll, og skadeomfanget kan derfor være større enn det som er registrert ved befaring.
Innvendig trapp mellom etasjene er bratt og oppfyller ikke dagens krav til utforming. Dette er normalt for byggets alder.
For øvrig fremstår boligens innvendige overflater med normal slitasje sett i forhold til alder og bruk. Det er ikke registrert andre vesentlige avvik i oppholdsrom utover forhold som er omtalt under de enkelte bygningsdelene.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med rapporten er å gi en bygningssakkyndig tilstandsvurdering av boligen i forbindelse med salg.
Bygningen er opprinnelig oppført i 1946 og er senere vedlikeholdt og delvis modernisert. På grunn av bygningens alder må det påregnes at enkelte konstruksjoner og bygningsdeler er oppført etter byggeskikk og krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Flere bygningsdeler har oppnådd høy alder, og det er registrert forhold som medfører behov for vedlikehold, reparasjoner og oppgraderinger.
Rapporten skal bidra til å gi interessenter og partene i handelen et best mulig grunnlag for å vurdere boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen er oppgradert og vedlikeholdt i flere omganger etter byggeåret. Taktekking er skiftet i 2019. De fleste vinduene er skiftet ut i perioden 2007–2011, mens kjøkkenvinduet fortsatt er av eldre dato. Det ble installert balansert ventilasjonsanlegg i 2007, inkludert ventilasjon av kaldt loft. Varmtvannsberederen er skiftet på et senere tidspunkt og vurderes å være nyere enn opprinnelig installasjon.
Det er også foretatt utskifting og oppgradering av enkelte bygningsdeler og tekniske installasjoner gjennom årene. Til tross for utførte oppgraderinger bærer boligen preg av sin alder, og flere bygningsdeler har nådd eller nærmer seg forventet levetid.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	0	53	0	0
1. etasje	58	0	0	0
2. etasje	58	0	0	0
SUM BYGNING	116	53	0	0
SUM BRA	169			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Uthus	0	14	0	0
SUM BYGNING	0	14	0	0
SUM BRA	14			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Kjeller:
Kjeller består av delvis innredede rom og boder.

1. etasje:
Gang, bad, kjøkken og stue.

2. etasje:
Gang og 4 soverom.

BRA-e:

Uthus.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.
Arealet på bod er opplyst av eier og ikke kontrollmålt av undertegnede.
På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.
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.

GARASJE / UTHUS:

Uthus som tidligere har vært benyttet som garasje. Bygningen er oppført med grunnmur i lecablokker og støpt gulv på grunn. Veggkonstruksjonen er utført i trekonstruksjon og utvendig kledd med trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med stålplater.
Bygningen fremstår som enkelt oppført og benyttes i dag som uthus/bod. Vinduer og taktekking fremstår som nyere.
Uthus og garasjer er ikke omfattet av tilstandsvurderingen og er derfor ikke gitt tilstandsgrad. Eventuelle skjulte feil eller mangler er ikke vurdert. Det anbefales normalt vedlikehold og jevnlig kontroll av taktekking, kledning og beslag.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Angel Langli

Takstmann/Byggmester/Energirådgiver

27/05/2026

LANGLI TAKST AS

TAKSERING - OG RÅDGIVINGSTJENESTER

Thomas Angel Langli

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Grunnmuren er oppført i støpt betong og er fra byggeåret. Det er ikke registrert fuktsikring på grunnmur mot terreng, noe som er normalt for byggeperioden. Ved befaring ble det registrert saltutslag og forhøyet fuktbelastning på kjellervegger. Det ble også observert mindre riss og sprekker i grunnmuren. Utvendig terreng og avledning av takvann bidrar til økt fuktbelastning på grunnmuren. Avløp fra taknedløp ledes ut på terreng tett inntil bygningen.

Merknader:

Det er registrert fukt i kjellervegger og saltutslag på innvendige overflater. Grunnmuren er av eldre dato og har ikke fuktsikring etter dagens standard. Det er observert mindre riss og sprekker i grunnmuren.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Det er ingen tilgjengelig krypekjeller i boligen.

Merknader:

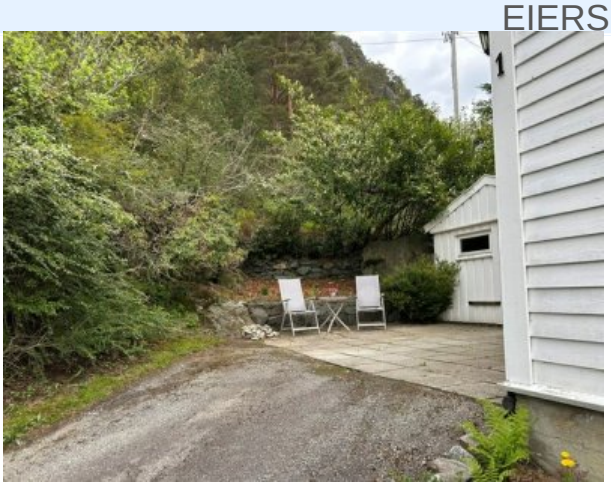
TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen er oppført i skrånende terreng. Terrenget har generelt tilfredsstillende fall bort fra bygningen i en avstand på ca. 3 meter. Ved inngangspartiet er det imidlertid registrert lokalt fall inn mot grunnmuren.

Merknader:

Fall inn mot grunnmur kan bidra til at overflatevann samler seg inntil konstruksjonen og øker fuktbelastningen på grunnmur og kjellervegger.



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ytterveggene er oppført som trekonstruksjon med liggende bordkledning. Konstruksjonen er i hovedsak kledd med eldre trekledning. Det er registrert lufting bak kledningen på sørveggen. Lufting på øvrige vegger kunne ikke verifiseres. Konstruksjonen er lukket og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

Merknader:

Det er registrert stedvise råteskader i nederste kledningsbord og i nedre del av enkelte hjørnelister. Kledningen har vedlikeholdsbehov og må overflatebehandles med maling. Det er ikke dokumentert eller verifisert tilfredsstillende lufting bak kledningen på alle fasader.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. De fleste vinduene ble skiftet i 2007 og 2011. Kjøkkenvinduet er av eldre dato. Hovedinngangsdøren er av nyere dato og utført i tre med glassfelt. Kjellerdøren er en eldre tredør.

Merknader:

Kjøkkenvinduet er eldre enn øvrige vinduer i boligen og har høyere alder og slitasje. Kjellerdøren er preget av alder og værpåvirkning og har behov for utskifting. De øvrige vinduene fremstår med normal slitasje sett i forhold til alder.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Boligen har valmet takkonstruksjon tekket med stålplater. Taket er inspisert fra bakkenivå. Loftet er ventilert ved hjelp av balansert ventilasjonsanlegg. Fra bakkenivå ble det observert en mindre svai i en del av takkonstruksjonen. Skorstein over tak er ikke inspisert på nært hold.

Merknader:

Det er registrert en mindre deformasjon/svai i takkonstruksjonen. Årsak og omfang kunne ikke fastslås ved visuell inspeksjon fra bakkenivå. Takkonstruksjonen for øvrig fremstod uten synlige tegn til vesentlige skader fra inspeksjonspunktet.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1946

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak og deler av takkonstruksjonen er inspisert fra tilgjengelig loftsluke i 2. etasje. Undertaket består av bordtro. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktive lekkasjer eller fuktskader i de tilgjengelige områdene ved befaringstidspunktet. Taktekking består av stålplater.

Merknader:

Inspeksjonen er begrenset til området som var tilgjengelig fra loftsluken. Hele undertaket, lekter og sløyfer har ikke vært tilgjengelig for kontroll. Det er etablert balansert ventilasjon på loftet.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Boligen har kaldt loft som er inspisert gjennom loftsluke i himling. Loftskonstruksjonen fremstod som tørr ved befaringstidspunktet. Det er etablert balansert ventilasjon også på loftet. Synlige konstruksjoner var uten tegn til lekkasjer eller vesentlige skader.

Merknader:

Inspeksjonen er begrenset til området som var tilgjengelig fra loftsluken. Hele loftskonstruksjonen har ikke vært tilgjengelig for kontroll. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader, kondens eller lekkasjer i de inspiserbare områdene.

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ingen balkonger, verandaer eller lignende på boligen.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

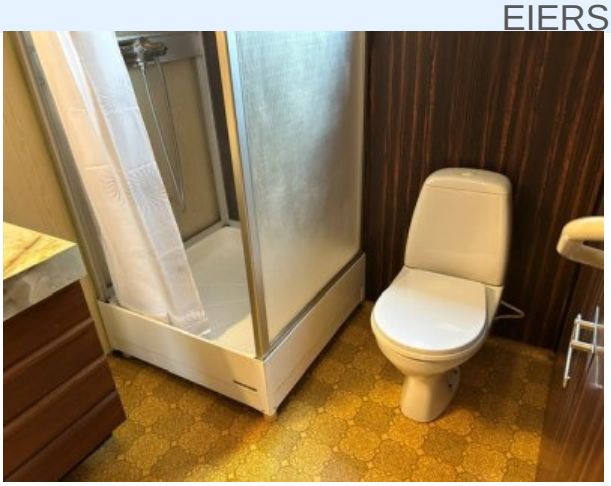
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet har eldre baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvstående toalett og servant med skapinnredning. Vindu er plassert innenfor dusjsonen, men er i praksis skjermet mot direkte vannbelastning ved bruk av dusjkabinett.

Merknader:

Innredning og dusjkabinett er av eldre dato og preget av normal alder og bruksslitasje. Det mangler synlig tetting i nedre avslutning av baderomsplatene. Gulvstående toalett er ikke tilstrekkelig festet til gulvet og har bevegelse ved belastning.



TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet er belagt med eldre våtromsbelegg. Fallforhold er kontrollert med laser under befaring. Det er registrert motfall på ca. 6 mm fra dusjsonen og ca. 15 mm fra servantområdet mot dørterskel. Det er ikke etablert oppkant på våtromsbelegget ved terskel. Terskelen mangler også spalte for tilluft til rommet.

Merknader:

Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk. Det er registrert motfall fra både dusj og servant. Våtromsbelegget har ikke oppkant ved terskel, noe som reduserer sikkerheten mot vannlekkasjer til tilstøtende rom. Terskelen mangler luftespalte for tilluft.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

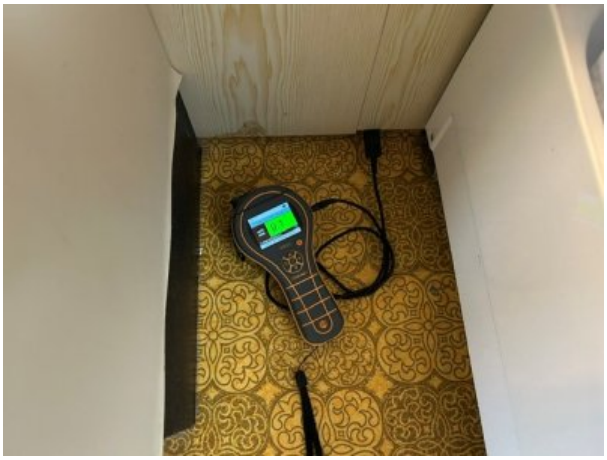
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet har eldre våtromskonstruksjon med ukjent utførelse av membran og tettesjikt. Hulltaking kunne ikke utføres da vanninstallasjoner er plassert i aktuelle kontrollområder langs yttervegg. Fuktmåling med pigger ble utført i underkant av baderomsplatene på tilgjengelige steder. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måletidspunktet.

Merknader:

Membranløsning og utførelse av tettesjikt er ukjent. Hulltaking som anbefalt undersøkelsesmetode etter NS 3600 kunne ikke gjennomføres. Fuktmåling med pigger ga ingen indikasjoner på fuktskader i de kontrollerte områdene.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1946

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkenet har plassbygd kjøkkeninnredning med Respatex benkeplater og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er montert frittstående hvitevarer. Over komfyren er det installert eldre ventilator med avtrekk.

Merknader:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og bærer preg av normal alder og bruksslitasje. Overflater, hengsler, skuffer og beslag må påregnes å ha begrenset gjenværende levetid sammenlignet med nyere innredninger. Ventilatoren er av eldre type.



9. Rom under terreng

9.1 Delvis innredede rom

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Deler av kjelleren er innredet med vegg- og himlingsflater av trebaserte materialer. Rommene er ventilert via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Merknader:

Kjelleren er oppført med vegger mot terreng. Det er tidligere registrert fukt og saltutslag på grunnmur i kjeller. Innredede konstruksjoner mot yttervegger under terreng medfører begrensede kontrollmuligheter av bakenforliggende konstruksjoner.

TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjelleren har støpte gulvflater. I fire rom er det etablert oppforede tilfarergulv tekket med sponplater. Ved befaring ble det registrert fuktmerker i gulvoverflater. Fuktmåling med pigger viste fuktverdier på 18–19 vekt% i gulv på kjøkken og 22 vekt% i gulv i stue.

Merknader:

Det er registrert forhøyede fuktverdier i oppforede gulvkonstruksjoner. Fuktmålingene indikerer aktiv eller tidligere fuktpåvirkning. Innredede og oppforede gulv på betonggulv under terreng er en konstruksjon som erfaringsmessig er utsatt for fuktproblemer.



TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Kjelleren er ventilert via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Det er utført hulltaking i utforet yttervegg mot terreng samt fuktmålinger med pigger i gulvlister og tilgjengelige trekonstruksjoner. Det ble registrert fuktverdier mellom 17 og 20 vekt% i deler av veggkonstruksjonene. I rom som tidligere har vært benyttet som bad ble det registrert omfattende fuktskader og råteskader i trekonstruksjoner. Ved stoppekran ble det målt 100 vekt% fukt i veggkonstruksjonen.

Merknader:

Det er registrert omfattende fuktpåvirkning i utforede veggkonstruksjoner under terreng. Tidligere våtrom har betydelige råteskader i rammeverk. Måling ved stoppekran viser svært høy fuktbelastning og det kan ikke utelukkes pågående fuktinntrengning eller lekkasje. Innredede konstruksjoner skjuler deler av skadeomfanget.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1964

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

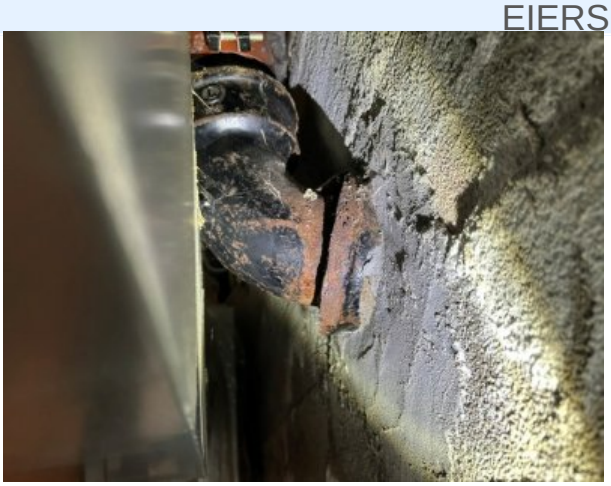
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrørene består av kobberrør som er synlige i deler av kjelleren. Avløpsrørene er i hovedsak nyere rør av plast. Det er fortsatt registrert eldre soilrør i deler av anlegget. Hovedstoppekran er kontrollert ved befaring.

Merknader:

Kobberrørene mangler tilfredsstillende kondensisolering på synlige strekk i kjeller. Stoppekranen stenger ikke vannet helt ved testing. Det er registrert eldre soilrør i avløpssystemet. Stakeluke for avløpsanlegget ble ikke lokalisert ved befaring.



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ukjent

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er plassert i kjellerrom. Berederen vurderes å være ca. 20 år gammel. Det er ikke etablert sluk i rommet der berederen er plassert.

Merknader:

Berederen har nådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for svikt og lekkasjer. Rommet mangler sluk eller annen synlig sikker avledning av lekkasjevann.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Det er ikke vannbåren varme i boligen.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Det er ingen varmesentraler i boligen.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2007

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er ventilert gjennom et balansert ventilasjonsanlegg installert i 2007. I tillegg er det etablert enkelte friskluftsventiler i yttervegger. Kjøkkenet har ventilator med periodevis avtrekk til det fri.

Merknader:

Ventilasjonsanlegget er av eldre dato. Det er ikke etablert spalter eller tilstrekkelig luftoverføring under innvendige dører, noe som kan redusere ventilasjonsanleggets funksjon og luftutskifting mellom rommene.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1946

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskapet er plassert i trapp og er utstyrt med hovedsakelig skrusikringer. Det er også montert enkelte nyere automatsikringer. Det elektriske anlegget er kun vurdert visuelt som en del av tilstandsrapporten. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer, kontrollrapporter eller annen dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Merknader:

Det elektriske anlegget er ikke vurdert av elektrofaglig personell. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider eller anleggets tilstand. Skrusikringer indikerer at deler av anlegget kan være av eldre dato. Det anbefales at kjøper setter seg inn i anleggets tilstand og dokumentasjon.
Det anbefales at det innhentes dokumentasjon på utførte elektriske arbeider. Dersom det er usikkerhet knyttet til anleggets tilstand eller kapasitet, anbefales kontroll av registrert elektroinstallatør.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.
Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.
Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.
I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Anbefaler på generelt grunnlag ytterligere undersøkelser av VVS og elektro da undertegnede ikke har spesialkunnskap i disse fagene.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Årsak: Lokale terrengforhold ved inngangspartiet med fall mot bygningen. Risiko: Økt fuktbelastning mot grunnmur og kjellerkonstruksjoner ved kraftig nedbør og snøsmelting. Konsekvens: Kan bidra til fuktinntrengning og redusert levetid på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Anbefalt tiltak: Det anbefales å justere terrenget ved inngangspartiet slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Eventuelle tiltak bør ses i sammenheng med bygningens drenerings- og overvannshåndtering.
2.1	Yttervegger
	Årsak: Normal aldring, værbelastning og mangelfullt vedlikehold over tid. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økte råteskader i kledning, lekter og underliggende konstruksjoner. Konsekvens: Skadene kan utvikle seg og medføre behov for utskifting av større deler av kledningen dersom vedlikehold og reparasjoner utsettes. Anbefalt tiltak: Råteskadede bord og hjørnelister bør skiftes ut. Kledningen bør vaskes, skrapes og males. Ved fremtidige utskiftninger anbefales det å kontrollere og eventuelt forbedre luftingen bak kledningen.
3.1	Vinduer og ytterdører

	Årsak: Normal aldring og slitasje på eldre bygningsdeler. Risiko: Eldre vinduer og dører har økt risiko for redusert tetthet, funksjonssvikt og vedlikeholdsbehov. Konsekvens: Økt varmetap og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt. Anbefalt tiltak: Det anbefales å skifte ut kjellerdøren. Kjøkkenvinduet bør følges opp med normalt vedlikehold og vurderes for utskifting når tilstanden tilsier dette. Øvrige vinduer og ytterdører bør vedlikeholdes på vanlig måte.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Årsak: Deformasjonen kan skyldes alder, tidligere belastninger eller naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid. Risiko: Dersom deformasjonen utvikler seg kan det påvirke takkonstruksjonens bæreevne og funksjon. Konsekvens: Kan medføre behov for lokale forsterkninger eller utbedringer av takkonstruksjonen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge utviklingen av deformasjonen. Dersom det registreres økende nedbøyning eller andre tegn til bevegelse bør konstruksjonen undersøkes nærmere av fagkyndig. Normal kontroll og vedlikehold av taktekking og beslag bør videreføres.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Årsak: Normal aldring av innredning og overflater samt mangelfull innfesting av toalett. Risiko: Manglende tetting ved baderomsplater kan medføre fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner dersom vann blir tilført området. Løst toalett kan gi belastning på tilkoblinger og festepunkter. Konsekvens: Økt risiko for fuktskader bak veggplater og behov for reparasjon eller utskifting av sanitærutstyr. Anbefalt tiltak: Toalettet bør festes forskriftsmessig. Tetting i nedre avslutning av baderomsplatene bør etableres eller kontrolleres nærmere. Det må påregnes fremtidig oppgradering av innredning og overflater som følge av alder og slitasje.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Årsak: Manglende dokumentasjon og begrensede kontrollmuligheter som følge av konstruksjonens oppbygging. Risiko: Det kan foreligge skjulte svakheter eller skader i tettesjiktet som ikke avdekkes ved visuell kontroll eller overflatemålinger. Konsekvens: Eventuelle skader i membran eller tettesjikt kan utvikle seg over tid uten å være synlige før følgeskader oppstår. Anbefalt tiltak: Badet bør følges opp med normalt vedlikehold og jevnlig kontroll av fuger, overganger og synlige overflater. På grunn av alder og manglende dokumentasjon må det påregnes fremtidig rehabilitering av våtrommet.
8.1	Kjøkken Kjøkken

	Årsak: Normal aldring og slitasje som følge av lang brukstid. Risiko: Eldre kjøkkeninnredning og tekniske komponenter har økt risiko for funksjonssvikt og slitasjerelaterte skader. Konsekvens: Det må påregnes vedlikehold, reparasjoner eller utskifting av deler av innredningen på sikt. Anbefalt tiltak: Normalt vedlikehold anbefales. Det må påregnes fremtidig modernisering eller utskifting av kjøkkeninnredning og ventilator som følge av alder og slitasje.
9.1.1	Delvis innredede rom Veggenes og himlingens overflater
	Årsak: Innredning er etablert mot konstruksjoner som er utsatt for naturlig fuktbelastning fra terreng. Risiko: Eventuell fuktinntrengning i grunnmur kan medføre skjulte fuktskader i innredede vegg- og himlingskonstruksjoner. Konsekvens: Skader kan utvikle seg uten å være synlige før kledninger eller innredninger demonteres. Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av innredede kjellervegger mot yttervegg og under terreng. Ved tegn til fukt eller misfarging bør konstruksjonene undersøkes nærmere. Det må generelt utvises forsiktighet ved innredning av rom under terreng i eldre bygninger.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Årsak: Normal aldring av eldre installasjoner og manglende oppgraderinger av deler av rørsystemet. Risiko: Manglende kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på omkringliggende konstruksjoner. Eldre soilrør har økt risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt. Stoppekran som ikke fungerer fullt ut kan gi utfordringer ved lekkasjer eller vedlikeholdsarbeider. Konsekvens: Det kan oppstå vannskader, lekkasjer eller behov for akutte reparasjoner. Begrenset funksjon på stoppekran kan medføre økte konsekvenser ved en eventuell vannlekkasje. Anbefalt tiltak: Det anbefales å etterisolere synlige vannrør mot kondens. Stoppekranen bør repareres eller skiftes slik at den fungerer tilfredsstillende. Eldre soilrør bør følges opp og vurderes for utskifting. Stakeluke bør lokaliseres eller etableres dersom slik tilgang mangler.
10.2	Varmtvannsbereder
	Årsak: Normal aldring av varmtvannsbereder og plassering i rom uten sluk. Risiko: Ved lekkasje eller havari kan vann bli stående på gulvet og medføre skader på bygningen og tilstøtende konstruksjoner. Konsekvens: Økt risiko for vannskader og behov for akutte reparasjoner eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å planlegge utskifting av berederen på grunn av alder. Det bør også vurderes tiltak for sikker avledning eller oppsamling av lekkasjevann i forbindelse med utskiftingen.
10.5	Ventilasjon

	Årsak: Manglende luftoverføring mellom rom og alder på ventilasjonsanlegget. Risiko: Redusert luftgjennomstrømning kan gi dårligere ventilasjonseffekt og mindre effektiv fjerning av fukt og forurenset luft. Konsekvens: Kan bidra til dårligere inneklima og redusert funksjon på det balanserte ventilasjonsanlegget. Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere luftespalter eller annen luftoverføring under innvendige dører. Ventilasjonsanlegget bør vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig i henhold til produsentens anbefalinger, og det må påregnes oppgradering eller utskifting på sikt som følge av alder.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Årsak: Manglende fuktsikring og drenering etter dagens standard kombinert med lang eksponering for fukt fra terreng og overflatevann. Risiko: Vedvarende fuktbelastning kan føre til ytterligere nedbrytning av konstruksjoner, dårligere inneklima og risiko for fuktskader på innredede kjellerarealer. Konsekvens: Kjelleren har forhøyet risiko for fuktskader, og det må påregnes begrenset brukskvalitet for arealer under terreng. Anbefalt tiltak: Takvann bør ledes bort fra grunnmuren. Det anbefales nærmere vurdering av dreneringsforhold og utvendig fuktsikring. Registrerte sprekker og riss bør overvåkes og utbedres ved behov. Det må påregnes behov for oppgradering av drenering og fuktsikring.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Årsak: Utførelse etter eldre byggeskikk og alder på våtrommet. Risiko: Vann som kommer på gulvet kan bli stående eller renne mot døråpningen. Manglende oppkant ved terskel øker risikoen for vannspredning til tilstøtende rom ved lekkasje eller vannsøl. Konsekvens: Økt risiko for fuktskader i gulvkonstruksjon og omkringliggende bygningsdeler. Badet oppfyller ikke dagens krav til fallforhold og vannsikring. Anbefalt tiltak: Ved fremtidig rehabilitering anbefales det å etablere nytt gulv med tilfredsstillende fall mot sluk og forskriftsmessig oppkant ved terskel. Det anbefales også å etablere tilluft til rommet for å bedre ventilasjonen.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.2	Delvis innredede rom Gulvets overflate
	Årsak: Fuktvandring fra grunnen gjennom eldre kjellerkonstruksjoner kombinert med oppforede gulv uten dokumentert fuktsikring. Risiko: Forhøyede fuktverdier kan føre til utvikling av råteskader, muggsopp og nedbrytning av gulvkonstruksjonene. Konsekvens: Det er risiko for skjulte skader i tilfarere, isolasjon og gulvmaterialer. Deler av gulvkonstruksjonene kan ha redusert levetid eller være skadet. Anbefalt tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelser av de oppforede gulvkonstruksjonene for å avdekke omfanget av eventuelle fuktskader. Skadede materialer må påregnes utskiftet. Ved fremtidig rehabilitering bør det etableres gulvkonstruksjoner tilpasset fuktforholdene i kjeller under terreng.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.3	Delvis innredede rom Fuktmåling og ventilasjon

	Årsak: Fuktbelastning fra grunn og terreng, kombinert med innredede konstruksjoner mot yttervegger under terreng. Tidligere våtromsbruk og mulig vanninntrengning ved stoppekran bidrar til skadebildet. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økende råteskader, muggsoppdannelse og nedbrytning av bærende og ikke-bærende trekonstruksjoner. Konsekvens: Det foreligger dokumenterte fukt- og råteskader i kjeller. Deler av konstruksjonene kan ha vesentlig redusert funksjon og levetid. Skadeomfanget kan være større enn det som er synlig ved befaring. Anbefalt tiltak: Det anbefales å åpne konstruksjonene ytterligere for å kartlegge skadeomfanget. Fuktskadede og råteskadede materialer må fjernes og erstattes. Årsaken til den høye fuktbelastningen må avklares og utbedres. Det må påregnes omfattende rehabilitering av innredede kjellerkonstruksjoner i berørte områder.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Egenerklæring

Bregnehaugen 1, 5410 SAGVÅG

10 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bregnehaugen 1	Bregnehaugen 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Dette er arv fra et dødsbo.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Ulgenes, Berit Kristine

Selger

Vikanes, Åge

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet tak og takrenner.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Skimmeland Tak

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2007

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet alle vinduer - tilleggs isolert mot støy fra veg.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Statens Vegvesen

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Lekkasje i vegg bad/vaskerom i kjeller

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tanken er fjernet.

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Teglsteinspipe revet ned til overkant loftsgulv - derfra murt opp Lecapipe.
Skiftet fra oljekamin til peisovn.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2012

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Delvis innredet to rom. Årstallet er omtrentlig.

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 11031135

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Berit Kristine Ulgenes	**2026-05-10**	**Åge Vikanes**	**2026-05-10**

Identification

Berit Kristine Ulgenes

Identification

Åge Vikanes

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Berit Kristine Ulgenes	10/05-2026 11:37:55	BankID OIDC High
Åge Vikanes	10/05-2026 20:00:16	BankID OIDC High

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 58, Bruksnr 53	**Kommune:**	4614	Stord
Adresse:				
Veiadresse:	Bregnehaugen 1, gatenr 1143 5410 Sagvåg	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	109 1	Rindane Sagvåg
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	7050102 5056	Nysæter Sagvåg

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Skoglund	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	12.04.1944	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 340,9 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	06.01.2021	Avgiver	4614/58/100	-196,8
	Matrikkelført:	14.01.2021	Berørt	4614/58/4	0,0
			Berørt	4614/58/53	0,0
			Berørt	4614/58/59	0,0
			Berørt	4614/58/64	0,0
			Mottaker	4614/58/388	196,8
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4614/58/53	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	22.04.2016	Berørt	4614/57/78	0,0
	Matrikkelført:	09.05.2016	Berørt	4614/58/4	0,0
			Berørt	4614/58/53	0,0
			Berørt	4614/58/59	0,0
			Berørt	4614/58/64	0,0
			Berørt	4614/58/100	0,0
			Berørt	4614/58/227	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	28.06.2006	Berørt	4614/57/3	0,0
	Matrikkelført:	15.12.2020	Berørt	4614/58/53	0,0
			Berørt	4614/58/59	0,0
			Berørt	4614/58/329	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.06.2006	Berørt	4614/58/53	0,0
	Matrikkelført:	15.12.2020	Berørt	4614/58/105	0,0
			Berørt	4614/58/329	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	28.06.2006	Berørt	4614/58/4	0,0
	Matrikkelført:	10.12.2020	Berørt	4614/58/5	0,0
			Berørt	4614/58/53	0,0
			Berørt	4614/58/105	0,0
			Berørt	4614/58/329	0,0
Skylddeling	Forretning:	14.08.1947	Avgiver	4614/58/53	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4614/58/59	0,0
Skylddeling	Forretning:	12.04.1944	Avgiver	4614/58/9	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4614/58/53	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bregnehaugen 1	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	190,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	190,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	174006679			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		60,0		60,0			
H01	1	65,0		65,0			
H02		65,0		65,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Stord
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 58/53/0/0
Adresse: Bregnehaugen 1, 5410 SAGVÅG

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08/05/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

ambita

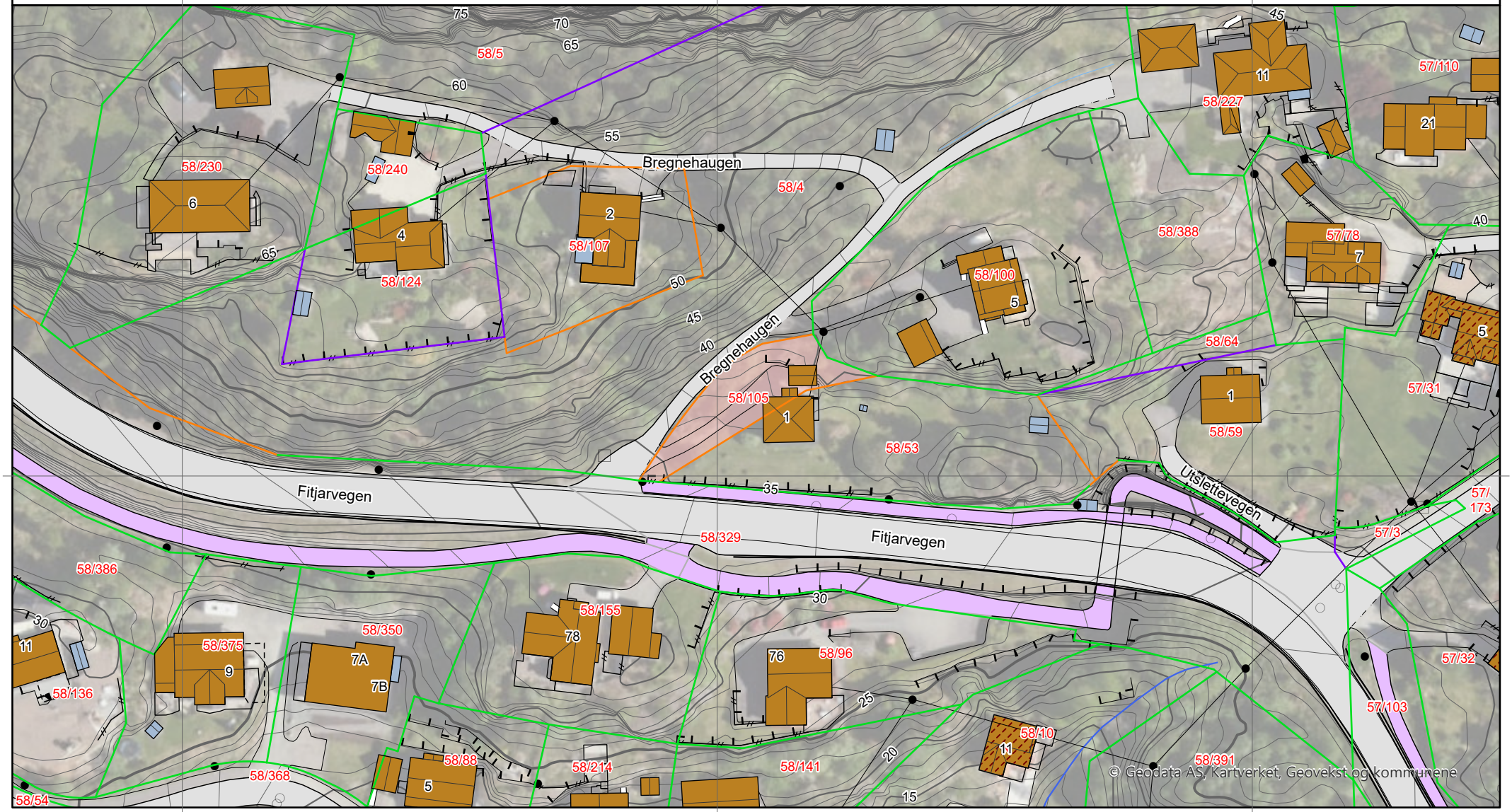
Kommune: 4614 Stord
Eiendom: 4614/58/105/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.5.2026



0 25 50 m

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

ambita

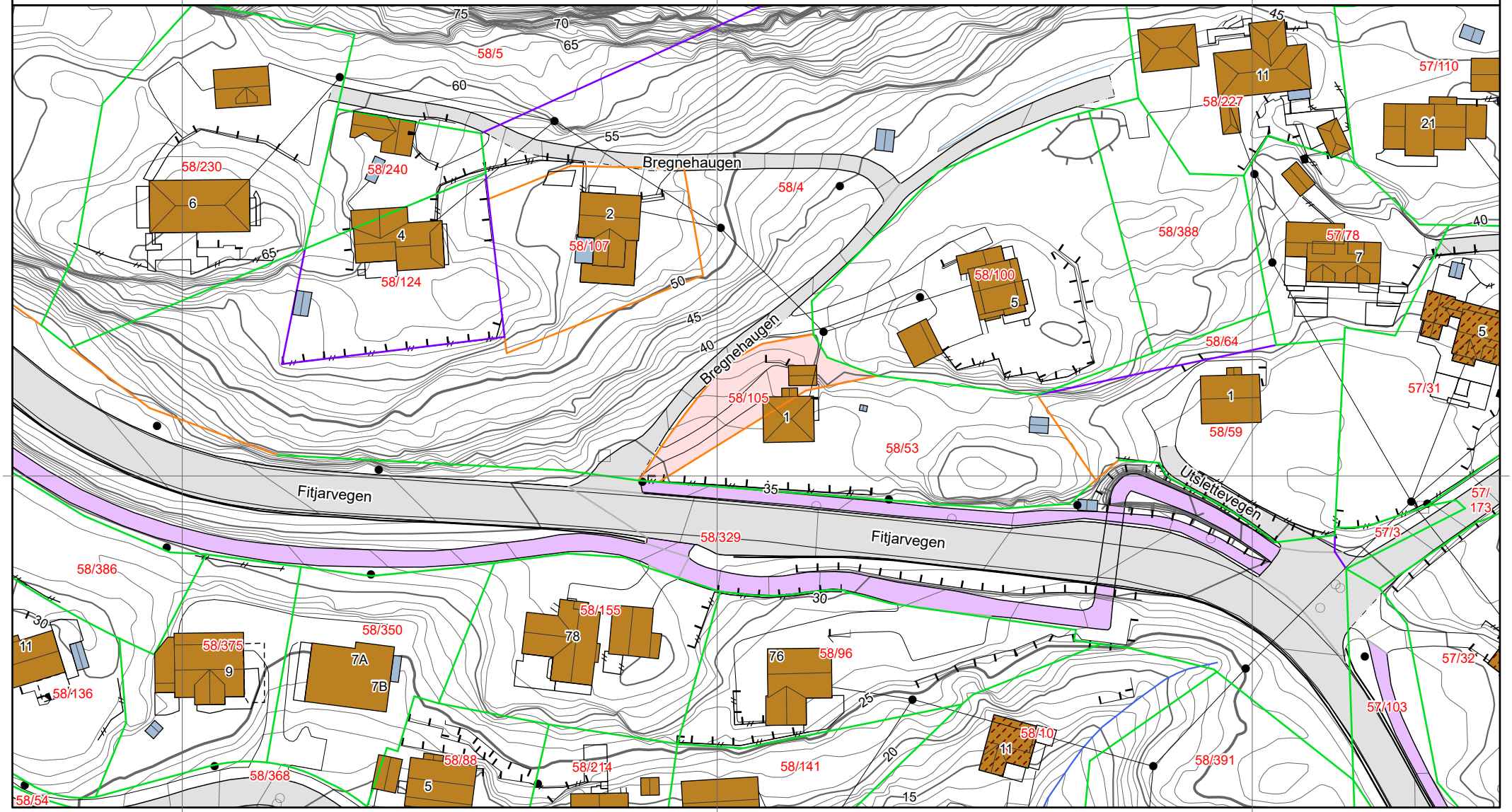
Kommune: 4614 Stord
Eiendom: 4614/58/105/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.5.2026

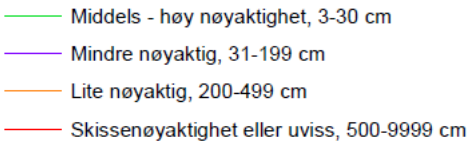


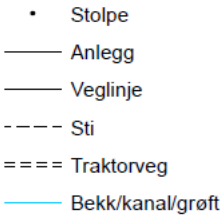
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

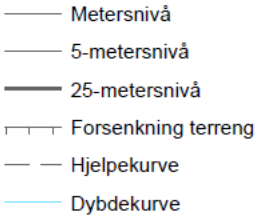


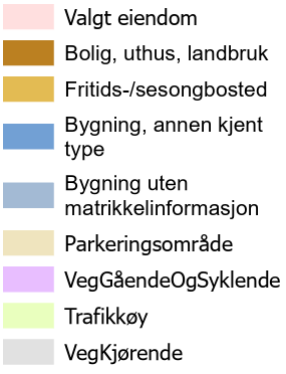
Eiendomsgrenser





Høydekurver







ambita

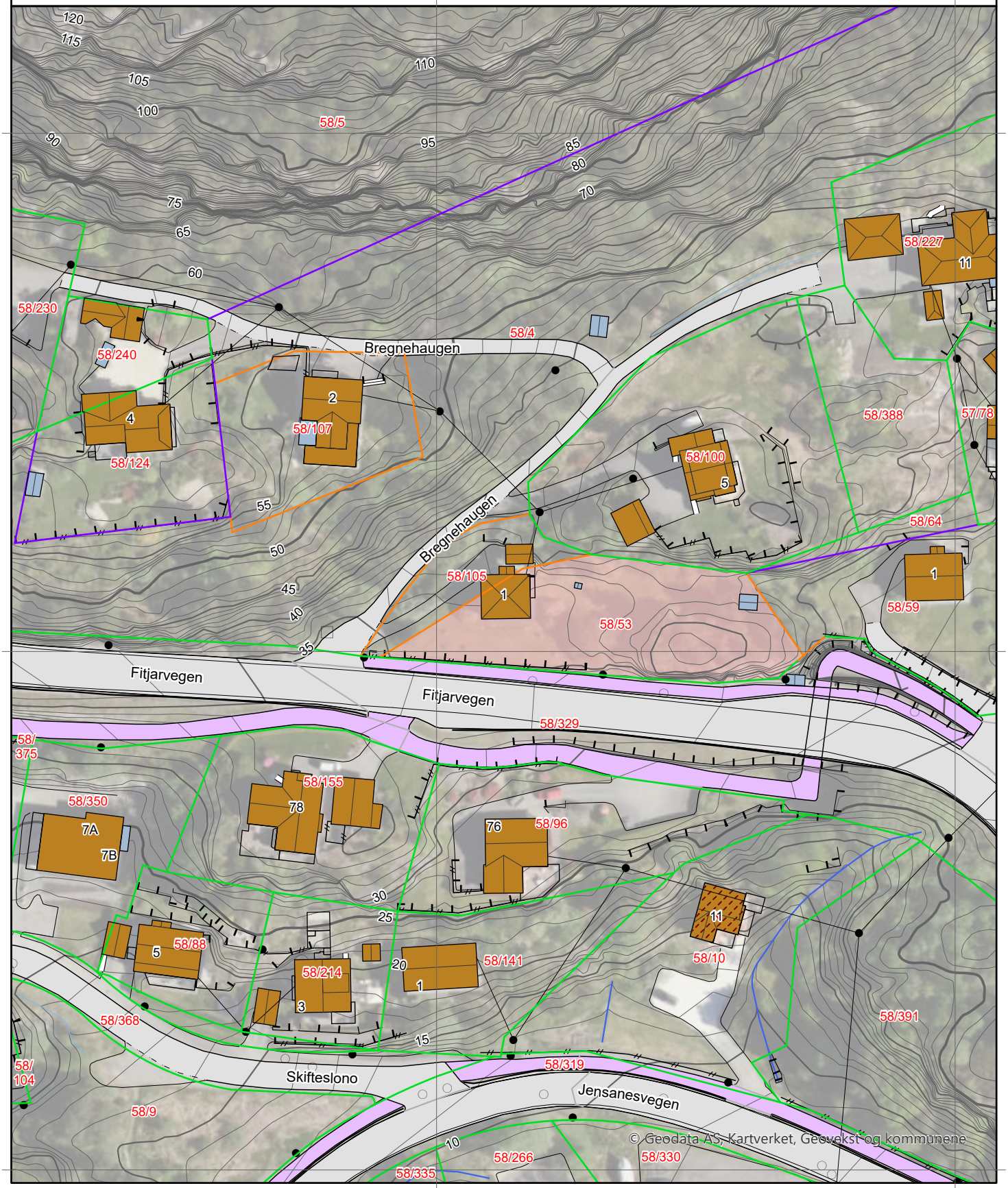
Kommune: 4614 Stord
Eiendom: 4614/58/53/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.5.2026



0 25 50 m

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

ambita

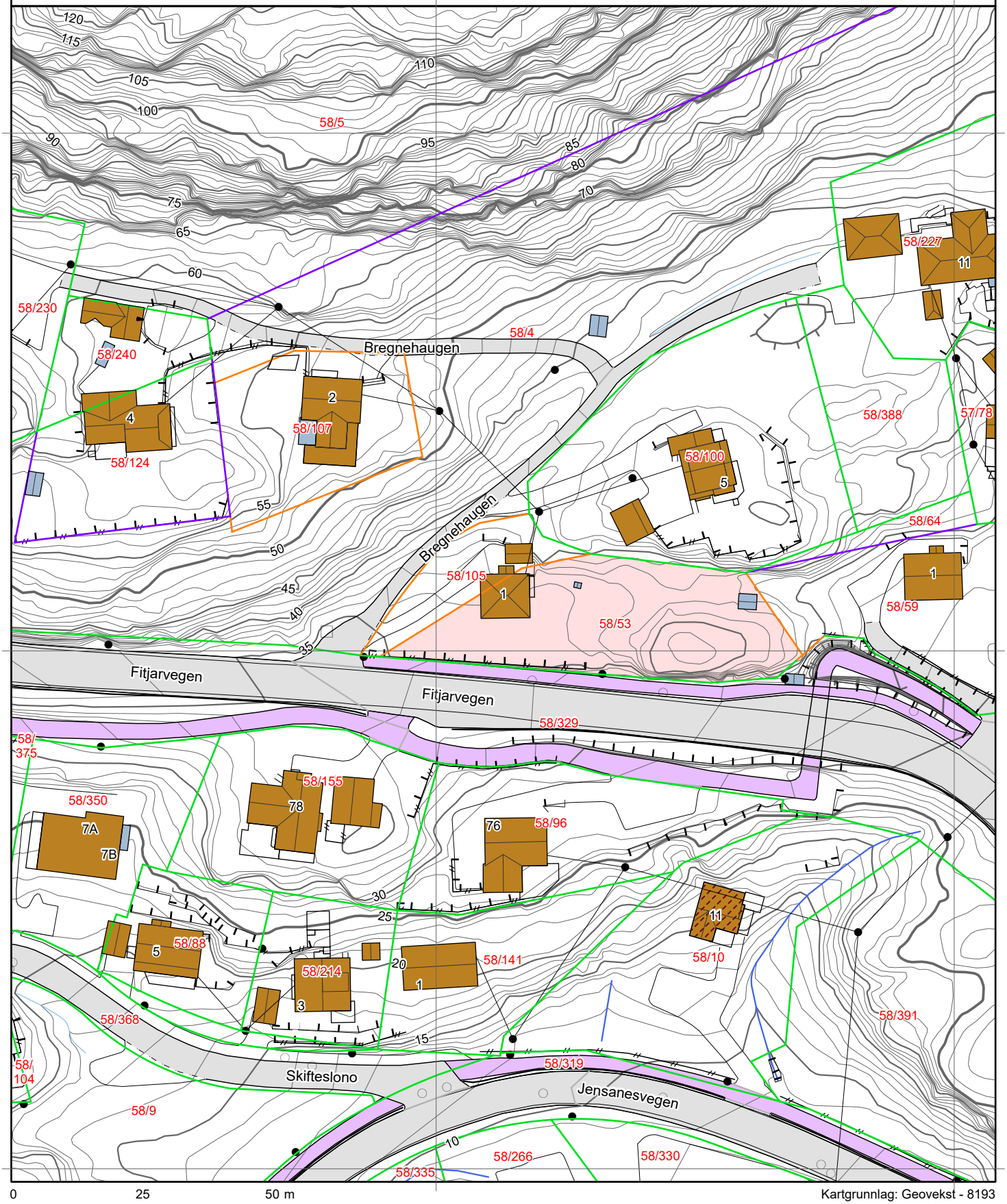
Kommune: 4614 Stord
Eiendom: 4614/58/53/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.5.2026



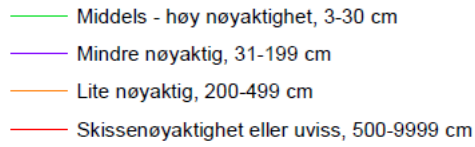
0 25 50 m

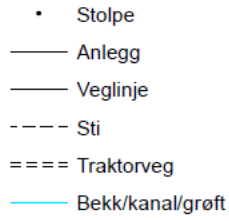
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

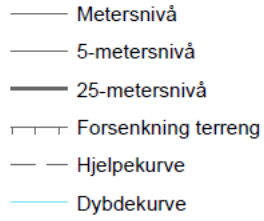


Eiendomsgrenser

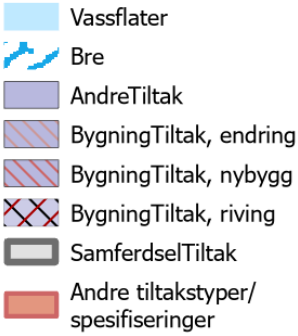




Høydekurver







Stord kommune
Adresse: Postboks 304, 5402 Stord
Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 08.05.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	58	Bruksnr.	53	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	191785526	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	174006679	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Bregnehaugen 1, 5410 SAGVÅG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Peisovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
05.03.2019	Tilsyn	10.11.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 191785526

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 08.05.2026

Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord
Telefon: 53496600

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	**Gårdsnr.**	58	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bregnehaugen 1, 5410 SAGVÅG								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2026
Takst	2 856 691,00 kr
Skatt	2 519,00 kr
Bunnfradrag	600 000,00 kr
Antall boenheter/bunnfradrag	1
Promillesats	1.8 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 08.05.2026

Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	**Gårdsnr.**	58	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bregnehaugen 1, 5410 SAGVÅG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	10 917,84 kr
Feiing	592,56 kr
Renovasjon	3 112,56 kr
Vann	9 331,32 kr
Sum	**23 954,28 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vatn abonnement bustad/fritid	15%	1 stk	5122.10	1/1	0 %	5 122,10 kr	1 707,38 kr
Vatn forbruk stipulert bustad	15%	171 m^3	29.31	1/1	0 %	5 012,61 kr	1 670,86 kr
Avløp abonnement bustad/fritid	15%	1 stk	5302.65	1/1	0 %	5 302,65 kr	1 767,55 kr
Avløp forbruk stipulert bustad	15%	171 m^3	36.93	1/1	0 %	6 314,43 kr	2 104,82 kr
Feiing og tilsyn	0%	1 pipe	503.00	1/1	0 %	503,00 kr	167,68 kr
					Sum	**22 254,79 kr**	**7 418,29 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

TEIKNFORKLARING

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

- Bustader - noverande
- Bustader - framtidig
- Fritidsbusetnad - noverande
- Fritidsbusetnad - framtidig
- Tenesteyting - noverande
- Tenesteyting - framtidig
- Fritids- og turistformål - framtidig
- Næringsbygningar - noverande
- Næringsbygningar - framtidig
- Idrettsanlegg - noverande
- Idrettsanlegg - framtidig
- Andre typar bygningar og anlegg - framtidig
- Kombinert bygge- og anleggsføremål - noverande
- Kombinert bygge- og anleggsføremål - framtidig

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

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

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

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

Landbruks-,natur- og friluftsformål og reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)

- LNFR-areal, - noverande
- LNFR-areal, Spreidd bustad-, fritids- og næringsbygningar - noverande
- LNFR-areal, Spreidd bustad-, fritids- og næringsbygningar - framtidig
- LNFR-areal, Spreidd bustadbygningar - noverande
- LNFR-areal, Spreidd fritidsbusetnad - noverande
- LNFR-areal, Spreidd fritidsbusetnad - framtidig
- LNFR-areal, Spreidde næringsbygningar - framtidig

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

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

Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Linje- og punktsymbol (PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitt omsyngrense
- Infrastrukturgrense
- Gjennomføringgrense
- Bandlegginggrense noverande
- Detaljeringgrense
- Byggjegrense
- Forbodsgrense langs sjø
- Strandlinje sjø
- Strandlinje i sjø og vassdrag
- Røyrgate
- Kraftleidning

Felles for PBL 1985 og 2008

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

Forkortingar

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

Basiskartet er teikna med svak gråfarge

Kartopplysningar:
Kilde for basiskart: Norge Digitalt N1 / N20 / N50 Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Dato for basiskart: 15.10.2010 Høgdegrunnlag: NN 1954 Ekvidistanse: 10 m (1:20000) / 20 m (1:55000) Kartprodusent: Stord kommune

Kartmålestokk: {%MSTK%}

0 100 400 m

N

STORD KOMMUNE

Kommuneplan 2010 - 2021

Arealplan-ID:

122120090008

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA	SAKSNR	DATO	SIGN.
Revisjon			
Vedtak planprogram:		**26.11.2009**	
1. gangs handsaming:	**PS 11/11**	**16.03.2011**	
Offentleg ettersyn: Frå: 31.03.2011 Til: 01.06.2011			
2. gangs handsaming:	**PS 48/11**	**07.12.2011**	
Vedtak kommunestyret:			

RV. 545

PARSELL: DYBVIK - UTSLETTEVEGEN

STORD KOMMUNE

§ 1
GENERELT

1.1 Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er markert med reguleringsgrense/plan-avgrensing (Sjå teikn.nr. 01, 02 og 03 i målestokk 1:1000, alle datert 15.03.96).

1.2 Dette området skal regulerast til følgjande føremål:

3. TRAFIKKOMRÅDE (OFFENTLEG)
* Køyreveg
* Gang- og sykkelveg, fortau
* Anna trafikkareal

6. SPESIALOMRÅDE
* Privat avkjørsle/veg
* Frisiktsone

7. FELLESOMRÅDE
* Felles avkjørsle/veg

1.3 Kommunen kan, når særlege grunnar talar for det, tillate mindre vesentlege unntak frå reguleringsplanen og/eller desse reguleringsføresegnene.

1.4 Etter at denne reguleringsplanen, med tilhøyrande reguleringsføresegner er stadfesta, er det ikkje høve til å inngå privatrettslege avtalar som er i strid med reguleringsplanen og reguleringsføresegnene.

§ 2
TRAFIKKOMRÅDE (OFFENTLEG)

2.1 I trafikkområde kan følgjande etablerast:

* Køyreveg
* Gang- og sykkelveg, fortau
* Anna trafikkareal

2.2 Alle terrenginngrep i samband med veganlegget skal utførast mest mogeleg forsiktig og med omtanke for terrenget. Eksisterande vegetasjon skal bevarast i størst mogeleg utstrekning, og under anleggsperioden. Dette gjeld spesielt der vegen går i nærleik til eksisterande bustadtomter.

2.3 Miljøverndepartementet sine retningsliner om vegtyrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningslova, jfr. rundskriv T-8/79 og T-1786, skal leggjast til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Dette inneber at planleggingsmålet (ambisjonsnivået) for utomhus støytilhøve ved opphaldsområde nær bustader er 55 dBA. For innomhus støytilhøve er planleggingsmålet 30 dBA. Alle planleggingsmål er gjevne som ekvivalent nivå i gjennomsnitt for døgeret.

Plassering og høgd på støyskjermar som skal byggjast er synt på planteikning og i planskildring. For eigedomar som etter dei fastlagde tiltaka likevel får utomhus støynivå over 55 dBA, skal tilbod om lokal skjerm og/eller fasadetiltak vurderast i samband med gjennomføring av reguleringsplanen. Kva for eigedomar dette gjeld går fram av eigen støyrapport.
Det endelege omfanget av lokal skjerming og/eller fasadetiltak vert fastlagd av utbyggjar, i samsvar med ovannemnde retningsliner. Alle støyskjermingstiltak skal utførast som ein del av veganlegget. Eventuelle avvik frå planleggingsområdet skal sendast Fylkesmannen til orientering. Gjeldande føresegner rettar seg berre mot noverande utbygde tomtar.

§ 3
SPESIALOMRÅDE

3.1 I spesialområde kan følgjande etablerast:

* Privat avkjørsle/veg
* Frisiktsone

3.2 Private avkjørsler og vegar skal opparbeidast som vist på plankartet. Det må etablerast naudsynt drenering gjennom avkjørsla, samt tilstrekkeleg frisikt som vist på plankartet.

3.3 I område for frisiktsoner skal det til eikvar tid vera fri sikt i ei høgd lik 50 cm over vegoverflata til dei tilstøytande vegane.

§ 4
FELLESOMRÅDE

4.1 I fellesområde kan følgjande etablerast:

* Felles avkjørsle/veg

4.2 Felles avkjørsle og vegar skal opparbeidast som vist på plankartet. Det må etablerast naudsynt drenering gjennom avkjørsla, samt tilstrekkeleg frisikt som vist på plankartet. Dette omfattar avkjørsle nr. 2 i profil nr.158 Høgre side, avkjørsle nr. 10 i profil nr.1363 Venstre side og nr. 11 i profil nr. 1372 Høgre side.

4.3 Avkjørsle nr.2 i profil nr.158 Høgre side tilhøyrer eigedomane 59/43 og 59/64.

Avkjørsle nr.10 i profil nr.1363 Venstre side tilhøyrer eigedomane 58/230, 58/124-240, 58/107, 58/227, 58/100 og 58/53.

Avkjørsle nr.11 i profil nr.1372 Høgre side tilhøyrer eigedomane 58/155 og 58/96.

Stord kommune
Plansjefen

Leirvik, 10.10.96

Vedtekne 10.10.96, KST 83/96

STORD KOMMUNE
TEKNISK ETAT

ld-utslett

Stord kommune
Adresse: Postboks 304, 5402 Stord
Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 08.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	**Gårdsnr.**	58	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bregnehaugen 1, 5410 SAGVÅG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20090008
Navn	Kommuneplan for Stord kommune 2010-2021
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/725/Kdp%20Huglo%20-%20F%c3%b8resegner%20og%20retningsliner%20vedteken%2016.12.2010%20.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/3470/Kdp%20Leirvik%20-%20F%c3%b8resegner%20og%20retningsliner%20vedtekne%2006.12.2007.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/4301/Kommuneplan_Vedlegg_1_F%c3%b8resegner_og_retningsliner.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/6707/Norm_for_uteopphaldsareal_21032024.pdf
Delarealer	**Delareal** 296 m^2 **KPHensynsonenavn** R130 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 045 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

	Delareal	81 m^2
	KPHensynsonenavn	H210_92
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442
	Delareal	1 260 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	R130000	
Navn	Rv. 545 Dybvik - Utslettevegen	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.10.1996	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/3267/R-130-000_F%c3%b8resegner.pdf	
Delarealer	**Delareal**	255 m^2
	Formål	Annen veigrunn
	Delareal	41 m^2
	Formål	Gang-/sykkelvei

Norm for uteopphaldsareal ved bustadutbygging

1 Innleiing

Norma inneheld kommuneplanen sine føresegner og retningsliner for uteopphaldsareal ved bustadutbygging (plan og bygningslova § 11-9 nr 5), og utbyggingsavtalar (plan- og bygningslova § 11-9 nr 2).

Norma er ikkje meint å vera uttømmande. I tillegg til norma skal det regelverk som til ei kvar tid er gjeldande også følgjast, herunder lover, sentrale og lokale forskrifter, og kommunens krav til universell utforming, mv. Det vert mellom anna vist til plan- og bygningslova § 28-7 *Den ubebygde delen av tomta. Fellesareal* byggteknisk forskrift (TEK17) § 8-3 og § 8-2 og Byggesaksforskriften (SAK10).

1.1 Føremål:

Norma skal sikra at areal til opphald utandørs er eigna til å;

- fremja inkluderande fellesskap, berekraft og attraktivitet
- utvikla gode bu- og nærmiljø
- fremja folk si helse og trivsel

1.2 Definisjonar mv.

Ord og utrykk skal ha same innhald og forståing som i kommuneplanen sine føresegner.

Retningsliner:

Om ikkje anna fylgjer av kommuneplanen sin arealdel må det gjerast ei konkret vurdering i kvar sak om bygginga skjer i eller utanføre senterområde/senteromland.

Uteopphaldsareal: Areal som er eigna for rekreasjon, leik og aktivitetar for ulike aldersgrupper.

Felles uteopphaldsareal er uteopphaldsareal som vert disponert av fleire bueiningar i fellesskap. Døme på felles uteopphaldsareal er uteplass, takterrasse, nærmøteplass og områdemøteplass.

Privat uteopphaldsareal er uteopphaldsareal på eigedomen til privat bruk for dei einskilde bueiningane. Døme på privat uteopphaldsareal er uteplass, altan, balkong, veranda og terrasse/ takterrasse.

Lågblokk: Bygning med fire eller fleire bueiningar og med inntil fire etasjar.

Høgblokk: Bygning med fire eller fleire bueiningar og fleire enn fire etasjar.

Småhus er fellesnemning på frittliggjande og samanbygde bustadhus med inntil tre målbare plan der høgda på bygningen fell innanfor høgdene angitt i pbl. § 29-4.

Konsentrert småhusutbygging er småhus bygd saman i kjeder eller rekker.

Konsentrert utbygging er konsentrert småhusutbygging, lågblokk og høgblokk

1.3 Medverknad

Retningsline:

Alle som fremjar planforslag, skal legga til rette for medverknad frå grupper som krev spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikkje er i stand til å delta direkte, skal sikrast gode høve for å medverka på annan måte.

2 Krav til uteopphaldsareal:

Retningsline:

I dette kapittelet er det føresegner om kvalitet og innhald for dei ulike typane uteopphaldsareal, i kapittel 3 er det føresegner om kva utbygging som utløyser krav om desse.

Der ordlyden seier «skal», er det i utgangspunktet ikkje høve til å fråvika kravet. Fråvik frå krav med ordlyd «bør» skal grunngjevast, og det skal gjerast ei vurdering av høve til aktivitet, leik, opphald, sosialt samvær og rekreasjon i området.

2.1 Generelle krav:

a. Uteopphaldsareal skal vera mest mogleg samanhengande. Små, smale og oppstykka areal skal unngåast.
b. Areal som er brattare enn 1:3 kan ikkje reknast som uteopphaldsareal om det ikkje har særlege bruksverdiar.
c. Areal nytta til tekniske installasjonar, renovasjon, parkering eller annan infrastruktur kan ikkje reknast som uteopphaldsareal. Areal til desse føremåla skal ikkje plasserast slik at kvalitet og bruksverdi på uteopphaldsareal vert redusert.
d. Uteopphaldsareal som er kravd lagt på bakkeplan skal liggja på naturterreng, eller som opparbeidd dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for permanent vegetasjonsdekke.
e. Uteopphaldsareal skal ha tilfredsstillande vind og solforhold.
f. Uteopphaldsareal skal ha tilfredsstillande støynivå og vera skjerma mot motorisert trafikk og forureining.

2.2 Felles uteopphaldsareal:

a. Felles uteopphaldsareal skal ha ei utforming som gjer dei eigna til aktivitet, leik, opphald, sosialt samvær og rekreasjon. Felles uteopphaldsareal skal kunna nyttast av ulike aldersgrupper og gje høve til samhandling mellom barn, unge, vaksne og eldre, uavhengig av funksjonsevne. Der det ikkje er krav til privat uteopphaldsareal bør det også vera høve til å trekkja seg tilbake.
b. Særlege krav:
    i. Krava til uteopphaldsareal skal vera oppfylt.

ii. Utforming av uteopphaldsareal skal ivareta samanheng med omkringliggjande uterom, blågrøne strukturar og landskap.
iii. Uteopphaldsareal til større område skal opparbeidast i samanheng for å gi tilstrekkeleg kvalitet og fleirfunksjonelle område.
iv. Felles uteopphaldsareal skal vera solrike, men også tilby skugge, og vera lyssett.
v. Felles uteopphaldsareal kan ikkje liggja inntil sterkt trafikkert veg eller sjenerande støykjelde. Støynivå skal tilfredsstilla grenseverdiar for uteopphaldsareal i T-1442.
vi. Areal mindre enn to meter frå private vindauge eller privat uteplass kan ikkje reknast med som felles uteopphaldsareal.
vii. Felles uteopphaldsareal skal ha trafikksikker tilkomst, alle bueiningar skal ha maksimalt 100 meter trygg gangavstand til næraste del av uteopphaldsareal. Felles uteopphaldsareal på tak skal vera tilgjengeleg med heis.
viii. Det bør vera naturlege element på deler av felles uteopphaldsareal, t.d. berg eller vegetasjon. Vegetasjonsbruk skal vurderast med tanke på allergi. Bruk av identitetsberande vegetasjon som frukttre, kristtorn og asaltre skal vurderast.

Retningsliner:

Felles uteopphaldsareal kan vera på nærmøteplass.

Til a: Fråvik frå høve til å trekka seg tilbake skal grunngjevast. Folk er ulike. Nokre likar å vera sosiale, medan andre ønskjer å halda seg litt på avstand. For å skapa inkluderande bumiljø bør det difor vera møteplassar som også gir rom for å trekka seg tilbake men samtidig vera del av fellesskapet.

Til b. iv: Arealet vert rekna som solrikt dersom minst halve arealet på bakkeplan har sol i minst fire timar ved vårjamdøgn etter klokka 12, samt på minst halve arealet på bakkeplan klokka 18 ved midtsommar.

Til b. viii: Fråvær av naturlege element skal grunngjevast.

2.3 Nærmøteplass

a. Nærmøteplass skal ha utforming og utstyr for leik, aktivitet og samhandling.
b. Særlege krav:
    i. Krava til uteopphaldsareal og felles uteopphaldsareal skal vera oppfylt
    ii. Universelt utforma tilkomst
    iii. Aldersvenleg utforming
    iv. Noko fast dekke for trehjulssykkel, barnevogn og rullestol
    v. Element (naturleg eller produkt) som innbyr til samleik og/eller rørsle
    vi. Aldersvennlege sitteplassar
    vii. Grøntinnslag (større busk, tre e.l.)

2.4 Områdemøteplass:

a. Områdemøteplass skal ha eit variert innhald tilpassa ulike aldersgrupper og funksjonsnivå, stimulera til leik, motorisk og fysisk utfolding og leggja til rette for allsidige aktivitetar som rolleleik, utforsking, klatring, balansering og ballspel. Områdemøteplassen bør delast opp i ulike soner for ulik aktivitet.
b. Særlege krav:
    i. Krava til uteopphaldsareal, felles uteopphaldsareal og nærmøteplass skal vera oppfylt.
    ii. Minst tre ulike element (naturleg eller produkt) som innbyr til samleik og/eller rørsle.
    iii. Sitjeområde eigna for sambruk med vaksne og eldre. Det bør vera høve til å sitja under tak.

Retningsliner

Til a: Fråvik frå sonedeling skal grunngjevast, og det må gjerast greie for korleis oppbygging og utforming bidrar til å nå dei overordna føremåla.

Til b iii: Fråvik frå tak skal grunngjevast, og det må gjerast greie for om det er høve til å få skugge for sol og le for vind og nedbør på områdeplassen.

2.5 Grendemøteplass

a. Møteplassen skal kombinera funksjonane frå nærmøteplass og områdemøteplass med ballspel og plasskrevjande aktivitetar innpassa i ein heilskap.
b. Særlege krav:
    i. Krava til uteopphaldsareal og felles uteopphaldsareal, skal vera oppfylt
    ii. Universelt utforma tilkomst frå tilkomstveg og/eller parkeringsplass
    iii. Aldersvenleg utforming
    iv. Noko fast dekke for trehjulssykkel, barnevogn og rullestol
    v. Element (naturleg eller produkt) som innbyr til samleik og/eller rørsle
    vi. Aldersvennlege sitjeplassar
    vii. Grøntinnslag (større busk, tre e.l.)
    viii. Minst tre ulike element (naturleg eller produkt) som innbyr til samleik og/eller rørsle.
    ix. Sitjeområde eigna for sambruk med vaksne og eldre. Det bør vera høve til å sitja under tak.
    x. Ha plass til og leggja til rette for plasskrevjande ballspel og aktivitetar.

3 Arealkrav

Retningsline: I dette kapittelet er det føresegner om krav til uteopphaldsareal ved utbygging, i kapittel 2 er det føresegner om kvalitet og innhald for dei ulike typane uteopphaldsareal.

Retningsline: Privat uteopphaldsareal kan vera overbygd. Privat uteopphaldsareal i senterområde og senteromland kan ha glasveggar.

3.1 Frittliggjande småhus

Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:

a. Minimum 150 m² for einingar over 60 m² (BRA)
b. Minimum 50 m² for einingar under 60 m² (BRA)
c. Minimum 50% av privat uteopphaldsareal skal vera på bakkeplan

3.2 Konsentrert utbygging utanfor senterområda

Når ikkje anna fylgjer av pkt. 3.4, gjeld følgjande krav for uteopphaldsareal:

a. Minimum 50 m² for einingar over 60 m² (BRA)
b. Minimum 25 m² for einingar under 60 m² (BRA)
c. For utbygging med fem eller fleire einingar skal minst 40 % av uteopphaldsarealet vera felles
d. Alle einingar skal ha privat uteopphaldsareal

3.3 Konsentrert småhusutbygging i senterområda

Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:

a. Minimum 40 m² for kvar eining eller for kvar 100 m² bruksareal (BRA) til bustadformål
b. For utbygging med fleire enn fem einingar skal minst 50 % av uteopphaldsarealet vera felles og minst 50 % av dette skal vera på bakkeplan
c. Alle einingar skal ha privat uteopphaldsareal

3.4 Lågblokker og høgblokker i senteromlandet i Leirvik

Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:

a. Minimum 25 m² for kvar eining eller for kvar 100 m² bruksareal (BRA) til bustadformål
b. Minst 50 % av uteopphaldsarealet skal vera felles og minst 30 % av dette skal vera på bakkeplan

3.5 Lågblokker og høgblokker i Leirvik og Sagvåg senterområde

Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:

a. Minimum 20 m² for kvar eining eller for kvar 100 m² bruksareal (BRA) til bustadformål.
b. Minst 50 % av uteopphaldsarealet skal vera felles

3.6 Transformasjon, ombygging og gjenbruk av bygg i Leirvik og Sagvåg senterområde

Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:

a. Minimum 15 m² for kvar eining eller minimum for kvar 100 m² bruksareal (BRA) til bustadformål.
b. Minst 50 % av uteopphaldsarealet skal vera felles

Retningsline 3.6: Dette gjeld eksisterande bygningar som ikkje hadde krava til uteopphaldsareal etter norma før transformasjon, ombygging eller gjenbruk.

3.7 Ved utbygging av fleire bueiningar skal det vera felles uteopphaldsareal utforma som større møteplassar:

a. Kvar utbygging som omfattar 5-20 bueiningar utløyser krav om ein nærmøteplass. Nærmøteplassen skal vera minimum 200 m² stor og liggja maksimalt 100 m frå bustaden med størst avstand.
b. Kvar utbygging som omfattar 21-49 bueiningar utløyser i tillegg krav om ein områdemøteplass. Områdemøteplassen skal vera minimum 1000 m² og bør liggja maksimalt 200 m frå bustaden med størst avstand.
c. For kvar utbygging som omfattar 50 eller fleire bueiningar kan kommunen i tillegg setja krav om grendemøteplass. Ein grendemøteplass bør vera minimum 3000 m² og liggja maksimalt 500 m frå bustaden med størst avstand. Ein slik plass vert ikkje rekna som del av felles uteopphaldsareal.

Retningsline:

Til b: Minimumskrav til avstand skal som hovudregel vera oppfylt. I vurderinga skal det leggjast vekt på tilkomst, tilgjenge og kvalitet på arealet. Fråvik kan berre gjerast dersom fordelane er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Til c: Minimumskrava til storleik skal som hovudregel vera oppfylt. I vurderinga skal det leggjast vekt på høve til aktivitet, leik, opphald, sosialt samvær og rekreasjon i området. Fråvik kan berre gjerast dersom det ligg føre dokumenterte grunnar som viser at det er svært vanskeleg å oppfylla krava. Det er ein føresetnad for fråvik at møteplassen kan utformast i samsvar med krava i kapittel 2 på eit mindre areal utan at norma sitt overordna føremål vert svekka.

I vurderinga av om det skal setjast krav om grendemøteplass skal det leggjast stor vekt på kva høve det er til aktivitet, leik, opphald, sosialt samvær og rekreasjon i området.

3.8 Fortetting med færre enn 5 bueiningar

Ved fortetting med færre enn 5 bueiningar kan kommunen setja krav om felles uteopphaldsareal, eller krav om opprusting av areal tideligare avsett til felles uteopphald. Krava i kapittel 2 kan fråvikast dersom norma sitt overordna føremål ikkje vert svekka og det er svært vanskeleg å oppfylla krava.

Retningsline: I vurderinga av om det skal krevjast felles uteopphaldsareal og opprusting av areal, skal det mellom anna leggjast vekt på høve til aktivitet, leik, opphald, sosialt samvær og rekreasjon i området. Ved fortetting med 5 eller fleire bueiningar gjeld føresegn 3.1-3.7.

3.9 Utbyggingsavtalar

I Leirvik og Sagvåg senterområde kan krava i kap. 3, med unntak av pkt. 3.7, fråvikast ved at det vert inngått utbyggingsavtale for å sikra norma sitt overordna føremål. Føremålet med avtalane er å fastleggja konkrete løysingar for uteopphaldsareal og avklara ansvarsforhold og utbyggingsrekkefølge for dette. Avtalen kan gå ut på at grunneigar eller utbyggar heilt eller delvis tar på seg ansvaret eller kostnadane med å etablera eller rusta opp uteopphaldsareal eller møteplassar med utforming og innhald i samsvar med kapittel 2.

Krava kan berre fråvikast dersom kommunen finn det føremålstenleg, dersom norma sitt overordna føremål ikkje vert svekka, og dersom det er svært vanskeleg å oppfylla krava.

Før fråvik vert vurdert, skal det gjerast ei grundig kartlegging og analyse av nærliggjande område, og plan for nytt uteopphaldsareal må dokumenterast når det gjeld utforming, vegetasjon, aktivitetssonar, utstyr og møbel, samt lyssetting.

Retningsline: Heimel for utbyggingsavtaler er i plan- og bygningslova kapittel 17, sjå særleg § 17-3, 3. avsnitt: «Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen». I tillegg til krav om nødvendighet og forholdsmessighet, må kommunen sitt motiv med utbyggingsavtalen stå i sakleg samanheng med føremålet i norma, ikkje innebera usakleg forskjellbehandling, og ikkje vera vilkårleg eller grovt urimeleg.

4 Plankrav

Tiltak som i sum blir vurdert til å ha negativ innverknad på felles uteopphaldsareal eller andre areal avsett til friområde, leik eller fellesareal kan ikkje setjast i verk utan reguleringsplan.

Vedteken: 21.03.2024, kommunestyresak PS 12/24

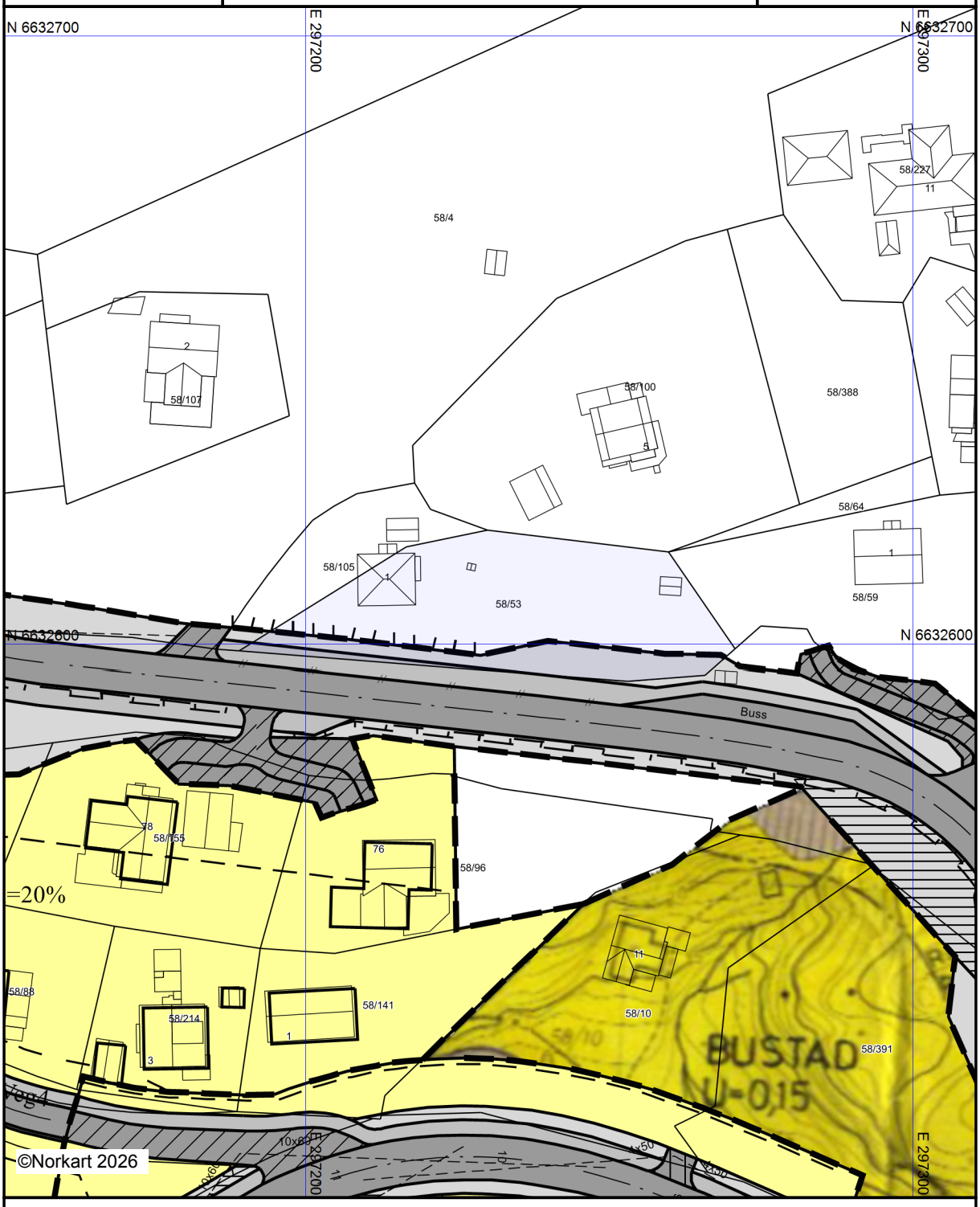
Stord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 58/53
Adresse: Bregnehaugen 1
Utskriftsdato: 08.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2

Område for bustader med tilhøyrande anlegg

Frittliggjande småhusbusetnad

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (

Kjøreveg

Anna veggrunn

Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25

Høgspenningsanlegg (høgspentlinje, transf

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985

Privat veg

Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2

Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

Regulerings- og utbyggingsplanområde

Planen si avgrensing

Formålsgrense

Byggjegrense

Bygningar som inngår i planen

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Regulert støyskjerm

Regulert støttemur

Sikringsgjerde

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift kotehøgde

Abc Påskrift plantilbehør

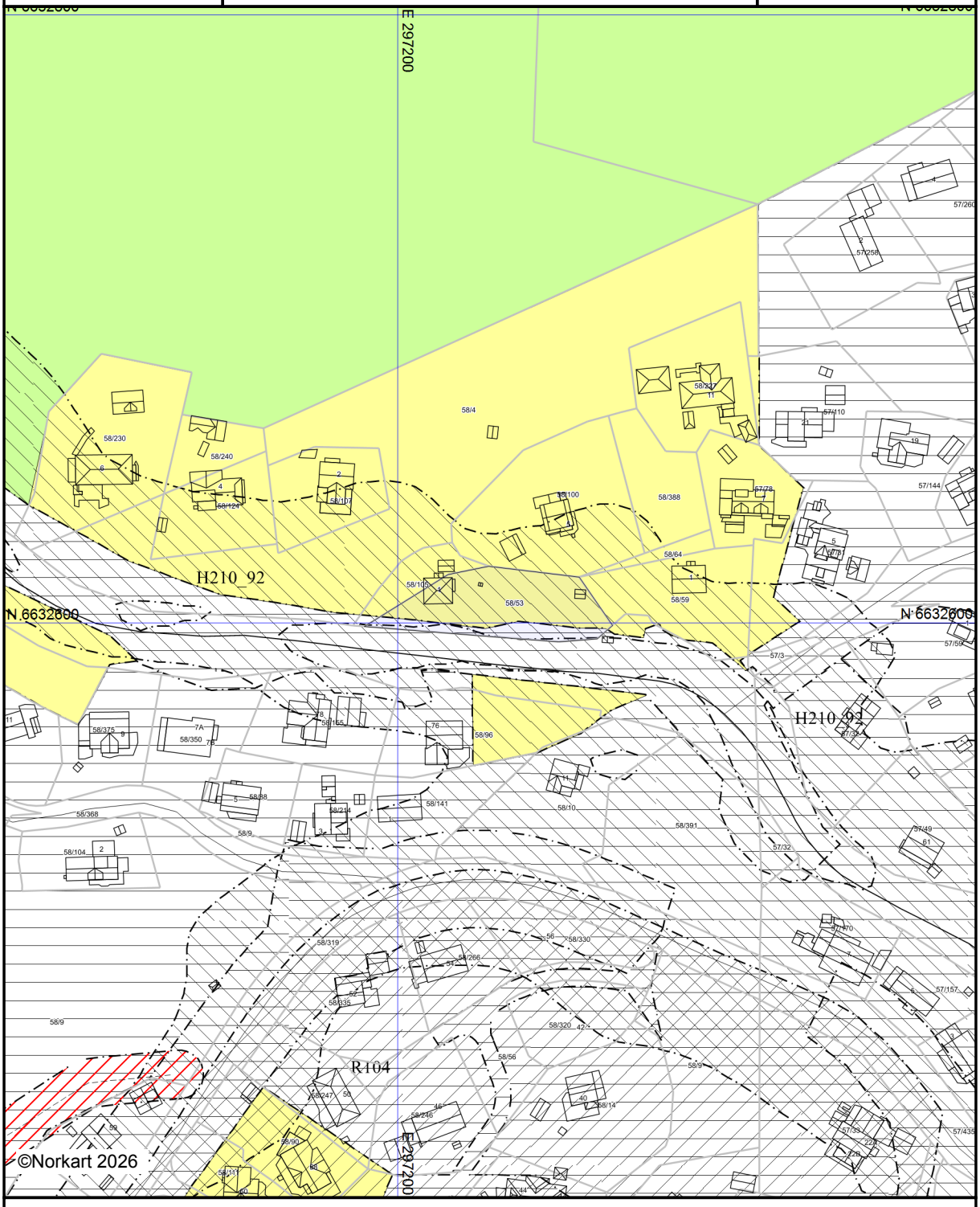
Stord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 58/53
Adresse: Bregnehaugen 1
Utskriftsdato: 08.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL20(

Bustader - noverande

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og frilufts

LNFR - areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11

Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl høgspe

Støysone - Rød sone etter T-1442

Støysone - Gul sone etter T-1442

Angitthensynsone - omsyn landskap

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2

Faresonegrense

Støysonegrense

Angitt omsynsgrense

Detaljeringsgrense

Byggegrense

Strandlinje sjø

Kraftleidning - noverande

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

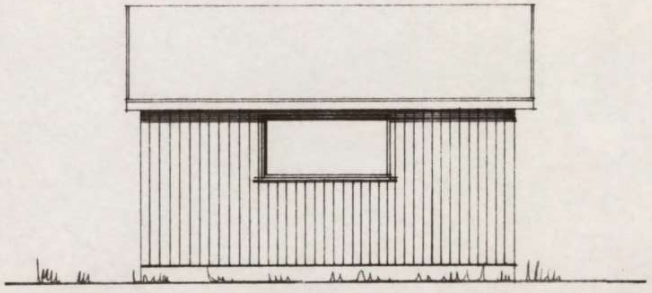
Hovudveg - noverande

Samleveg - noverande

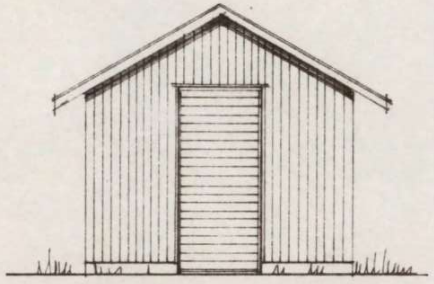
Tilkomstveg - noverande

Gang-/sykkelveg - noverande

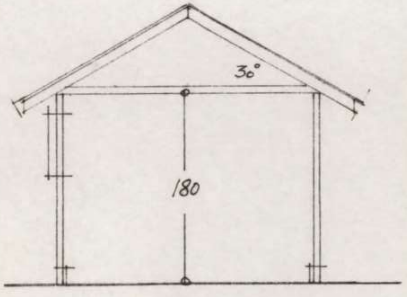
Abc Påskrift områdenamn



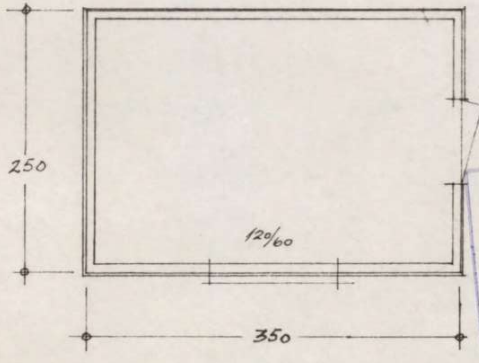
FASADE



FASADE



SNITT



STORD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
K.nr. .....
Dato 11 JAN 1984
J.nr. .....
S.b. .....

STORD
BYGNINGSRÅD
SAK NR.: DB 1018/84.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
9-1-83	SL		1:50	
UTHUS/VEDBOD ÅNUND Å VIKANES			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:	Beregning:			

R. A. nr. 1447. NS 1402, NS 1415, NS 1417.

Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

E-post: rbo@stord.kommune.no

Utskriftsdato: 18.05.2026

Ferdigattest / Mellombels bruksløyve

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	**Gårdsnr.**	58	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Bregnehaugen 1, 5410 SAGVÅG								

Det føreligg ikkje ferdigattest / mellombels bruksløyve i kommunen sine arkiv.

Til orientering: Det ligg ikkje føre ferdigattest eller mellombels bruksløyve for bygningar som er oppført **før** bygningslova av 1965.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

Det vert teken atterhald om at det kan vera avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan føreliggje forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgjeven i samband med eigedomsførespurnader.

Utskriftsdato: 08.05.2026

Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	**Gårdsnr.**	58	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bregnehaugen 1, 5410 SAGVÅG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/8259/49
Attesteringstidspunkt 2026-05-11 14:20

J.nr. 6737/77
Ark.nr. 774-5
BL/LB

D. 3b.

STATENS VEGVESEN
HORDALAND VEGKONTOR
C. SUNDTSGT. 64 — TELEFON 32 310
5011 BERGEN – NORDNES

Dagbok nr. 8259 19 77
Sunnhordland sorenskrivarembete

Aamund Alf. Vikanes,
5410 Sagvåg.

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

Underskrivne: Aamund Vikanes
som er eigar av eigedomen
gnr. 58 bnr. 53 i Stord kommune
søker med dette om løyve til å legga over/under/langs eller nærare[1]) offentleg veg enn ~~3 meter frå vegkant ved riksveg/fylkesveg[1])~~ mr. 545 Leirvik - Fitjar v/Sagvåg
slik innretning: Vass- og Kloakkleidning
etter vedlagte skisse.

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

VILKÅR:

1. Arbeidet vil bli utført etter tilvising av vegvesenet og slik at trafikken ikkje blir stoppa eller unødig hindra. Arbeidsplassen blir forsvarleg avsperra og utstyrt med lykter og varselskilt etter vegvesenet sine føresegner.

2. Vegen vil bli satt i stand slik vegvesenet krev det. Ved graving gjennom veg må grunneigaren vøla gravingsstaden så lenge til han er lika god som vegbanen elles. Vegvesenet kan gjera arbeidet på min kostnad dersom eg ikkje sjølv gjer det i rimeleg tid.

3. Eg fråseier meg rett på skadebot dersom vedlikehald, utviding eller utbetring av vegen gjer skade på innretninga mi.

4. Eg seier meg ansvarleg for all skade som arbeidet mitt eller innretninga mi måtte valde på vegen eller for tredjemann.
Før graving tek til pliktar eg sjølv å venda meg til telegrafstyraren på staden eller til elektrisitetsverk, vassverk e. l. for å hindra at moglege leidningar eller kablar i vegområdet vert skadd ved gravinga.

5. Eg vedtar å gjera dei endringar, om mogleg ta leidningane, rennene m. v. vekk, dersom det blir kravt av vegvesenet, då løyvet frå vegvesenet berre gjeld mellombels.

[1]) Stryk det som ikkje høver.

69 REK. A.S

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

7. (Moglege tilleggsvilkår). Øvste halvdel av grøfta må fyllast med kult og grus. Arbeidet skal utførast i samråd med og etter tilvising frå vegmester Ekse, Stord (tlf. 11255).

For reparasjon av svart dekke skal betalast kr. 50,- pr. m^2 ekskl. moms etter seinare oppmåling av vegvesenet.

Sagvåg den, 23-9-77

Raimund Dr Osnes
Som eigar

Sendast til:

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

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

Vegsjefen i Hordaland, Bergen, den.....

Vert sendt oppsynsmann:

Vi ber dykk se etter at vilkåra vert etterfølgde.

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

B. Y.

Dagbok nr. 1912/1958.
Sunnhordland sorenskrivarembete

Nr. 360 L.a.
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
10—56.

Til innhefting i panteboka.

Skyldskifte.

Laur-dag den 3. august 19 57 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Vikanes

g.nr. 58 b.nr. 4 med skyld mark 0,89 i Stord herad. Skyldskifte er kravt av Peder Vikanes

som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld[1]).

Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjevi skjønsmannslovnad, ~~så nær som~~[2])

Ved tenesta møtte[3]) Peder Vikanes. Meinert Hjertnes og Br. Haga møtte som granvar. Då Kåre og Reinert Olsen ikkje hadde høve å møta vart Per Olsen tilkalla som varamann.

Mennene valde til formann P. H. Vatvatne

Om den/dei fråskilde luten/lutene av garden kan det gjevast desse opplysningane:

1.[4]) *Areal:* Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna areal 0,2 dekar. I alt 0,2 dekar.

2. Grenser:[5])

Dette skyldskifte gjeld ei lita strimle utmark ovanfor Hamund Vikanes sin noverande eigedom, Skoglund, br. nr. 53, gr. nr. 58.

Skiftelina tek til i nordvestre hyrna av „Skoglund" og fylgjer herfrå nedste sida av

---

1) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skylddelingslova.)

2) Har nokon av mennene ikkje gjevi slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»

3) Om nokon av dei grannane eller partane som skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova.)

4) Oppgåve over arealet m. m. til den fråskilde luten skal berre gjevast for areal som er over 2 dekar (jfr. skylddelingslova § 9.)

5) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei set i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteki skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova.)

vegen som går opp til Meinert Hjertnes i austleg retning 45,5 m. til x i ein stein i vegmuren. Herfrå i sörleg retning langs skifta med Meinert Hjertnes 5,2 m. til x i fjell. Vidare langs same skifta 10,5 m. til x i fjell og vidare i same retning 7,8 m. til skifta med „Skoglund" og fylgjer so skifta med dette brukat attende i nordleg retning til utgangsstaden.

— " —

Parsellen har gjerdehaldet.

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert delt?

2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv?

3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekker i den eigedomen som vert delt?

4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket? —

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradsstyret samtykt i skyldskiftet? —

6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den fråskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget? Byggjetuft

7. eller vert eigedomen delt etter § 14 i lov om odels- og åsæteretten frå 26. juni 1821? —

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at .....

.....

.....

med di vi har funni vidare deling gagnlaus.[1])

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for fredning og drift som det er høve til.

Skylda på den/~~dei~~ fråskilde luten/~~lutene~~ vart sett til 1 öre

.....

Attverande skyld på hovudbølet er 0,89

Det arealet som er att av hovudbølet, utgjer: Dyrka jord.....dekar, naturleg eng og kulturbeite.....dekar, produktiv skog.....dekar, anna areal.....dekar. I alt.....dekar.

Den/~~dei~~ fråskilde luten/~~lutene~~ fekk dette/~~desse~~ bruksnamnet[2]) „Skoglund II".

.....

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: Kjöparen

.....

Partane fekk opplysning om at dei kan anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastslege, men ankeutsegn lyt då vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sannar at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtyding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastsett at R. H. Valvatne skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

R. H. Valvatne Per K. Aunås Per Olsen

[1]) Stryk det som ikkje høver.
[2]) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikkje namnet høyrer til dei som er heller vanlege (jfr. lov frå 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Går til ..... jordstyre[1])

Fråsegn frå jordstyret:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....den.....19.....

.....
formann.

.....
sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

.....

.....

.....

.....

.....den.....19.....

.....
formann.

.....
fylkeslandbrukssjef.

.....

Godteki til tinglysing .....den 4/8 19 58.

~~Tinglyst ved~~ .....

.....

.....

Den/~~dei~~ fråskilde luten/~~lutene~~ har fått g.nr. 58 b.nr. 105

~~For tinglysing kr.~~ .....

[1]) Melding om tenesta skal ikkje sendast jordstyret dersom skyldskiftet gjeld eit areal på under 2 dekar.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (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 særlig 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter 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, krokhengte 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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