DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Øvre Rommetveit 27

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

STORD BOLIGTAKSERING

Enebolig

Øvre Rommetveit 27, 5414 STORD

STORD kommune

gnr. 20, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 21.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14205-1968 **Eiendomsverdi ref nr:** HD1588

Foretak: Stord Boligtaksering AS

STORD BOLIGTAKSERING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Stord Boligtaksering AS

Stord Boligtaksering AS vart etablert i 2016 av Øystein Mæland som har lang og brei erfaring innan byggjebransjen.

Stord Boligtaksering AS er ein seriøs aktør som leverer avtalt produkt til avtalt tid. Firmaet har kontorlokal i Kunnskapshuset i Sæ på Stord, men betjener Sunnhordland og omegn.

Relevant fagleg bakgrunn: Fagbrev som tømrar. Ingeniør. Byggmeister. NTF takstmann. Modul A, B og C i BVN (Byggebransjens våtromsnorm). Utdannet som energirådgiver gjennom Fagskolen Vestland/NEAK.

Besøk oss på nettside www.stordboligtaksering.no for mer informasjon.



Rapportansvarlig

Øystein Mæland
Uavhengig Takstingeniør
om@stordboligtaksering.no
920 51 330

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen består av opprinnelig fritidsbolig fra 1956 som er tilbygget og ombygget i flere etapper. Tilbygg mot sørøst ble bygget i 2005. Tilbygg mot vest ble bygget i 2014. Enkelte bygningsdeler fra 1956 er oppgradert i senere tid.

Bygningen fremstår generelt med normalt vedlikehold sett opp mot alder og konstruksjonstype, men det er registrert enkelte forhold som krever oppfølging.

Det er registrert fuktinnsig og biologisk påvirkning i krypkjeller, samt eldre drenering/fuktsikring med redusert funksjon. Videre er det registrert avvik knyttet til enkelte eldre tekniske installasjoner, ventilasjon, våtrom og utvendige konstruksjoner.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de senere år, blant annet taktekking, deler av kledning og enkelte innvendige overflater. Kjøper må påregne vedlikehold og enkelte oppgraderinger over tid.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn og grunnmur i betong. Videre er yttervegger, etasjeskille og takkonstruksjon i tre. Det er enkelte yttervegger i lettklinkerstein. Vinduer har karmer i tre med 2 -lags glass. Ytterdører er i tre med 2-lags glass. Utvendig er det stående bordkledning, metallplater på tak og takrenner og nedløp i aluminium. Det er balkong med tilkomst fra stue og bakkeplan.

INNVENDIG Gå til side

Det er følgende overflater i bolig.
Gulv: Laminat/parkett og fliser.
Vegger: Malte plater, tapet/strier og panel.
Tak: Panel og malte plater.

- Det er gulvvarme i entre, gang og bad.
- Boligen har elementpipe og vedovn plassert i stue.
- Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i eldre del av boligen.
- Det er lukket trapp mellom 1.etasje og 2.etasje.
- Det er ulik type innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad har gulvfliser med varmekabler, veggfliser i dusjsone og malte plater i tak. Bad er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett og baderomsinnredning med vask.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom har gulvfliser med varmekabler, baderomsplater på vegg i dusjsone og panel i tak. Rom er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett, baderomsinnredning med vask, vaskemaskin og tørketrommel.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet (Ikea) har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er montert kjøkkenplater på vegg over benkeplate (2022). Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin (2025), platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Det er installert varmepumpe i stue.
- Det er varmtvannstank på ca. 200 liter.
- Det er sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

- Det er ukjent byggegrunn.
- Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeår/tilbyggingsår.
- Bygningen har betonggrunnmur.
- Boligen ligger i et skrående terreng.
- Det er ukjent material på vann- og avløpsrør.
- Vann- og avløp er tilkoblet offentlig anlegg.

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

Det er registrert forhold ved boligen som avviker fra dagens krav til helse, miljø og sikkerhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger ferdigattest på tilbygg datert 2020.

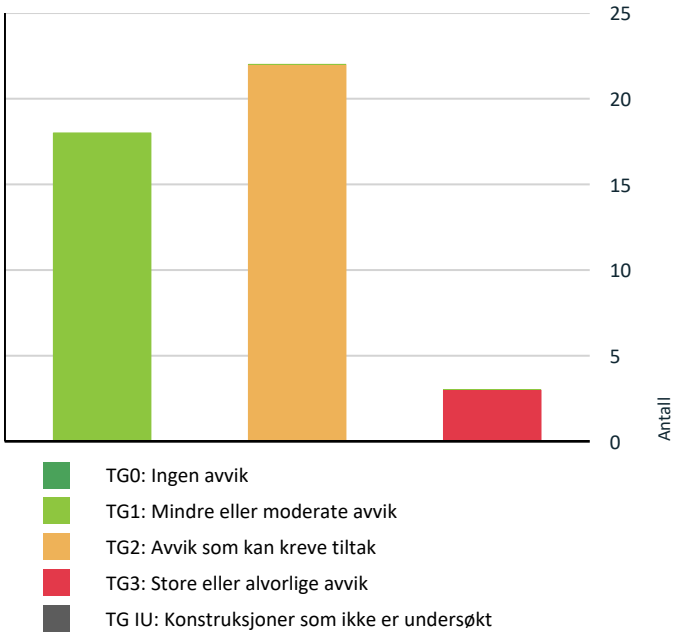
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse stemmer ikke med dagens planløsning og bruk. Bod som er i dag er inntegnet som badstue på byggetegninger. Bygningssakkyndig har ikke kontrollert om endringene er omsøkt eller godkjent. Kjøper anbefales å undersøke forholdet nærmere med kommunen.

Anneks

• Det foreligger ikke tegninger

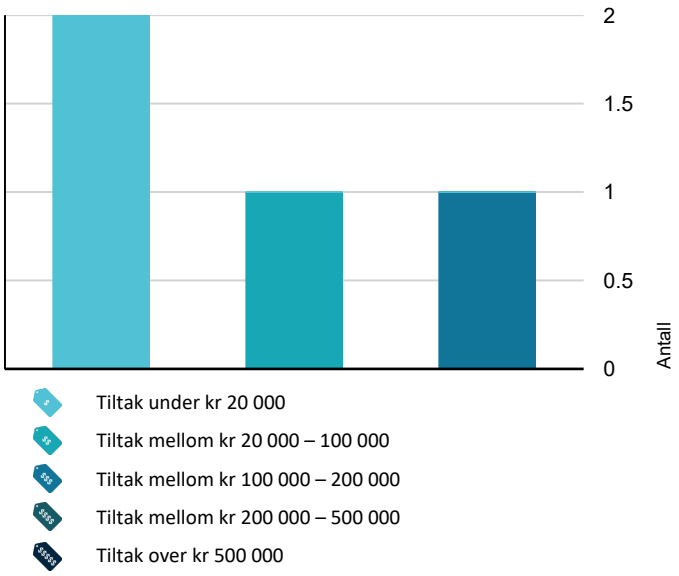
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - Kjeller	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Dører - Kjellerdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - Fliser i entre/gang	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Støpejern	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Tilbygget i 2005 og 2014

Standard
Boligen har en standard og konstruksjonsløsninger som er typiske for byggeåret.

Vedlikehold
Boligen fremstår med normalt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov sett i forhold til alder og konstruksjonstype.

Tilbygg / modernisering

	Info	Opplysninger om moderniseringer og tilbygg er gitt av eier. Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon for alle tiltak. For nærmere informasjon om utførte arbeider, henvises det til egenerklæringsskjema og eventuelt fremlagt dokumentasjon. Arbeid som er utført før 2021 er utført av tidligere eier i salgsoppgave.
2022	Modernisering	Ytterdør ble byttet. Utført av firma.
2021	Modernisering	Nytt gulv i stue/kjøkken og begge soverom (2025/2026) i fløy bygget i 2005. Utført som egeninnsats.
2014	Tilbygg	Nytt paneltak i stue.
2014	Modernisering	Yttervegger ble kledd og isolert foruten vegg som ble tatt i 2025.
2021	Modernisering	Montert beslag rundt pipe.
2014	Modernisering	Avrettet gulv i bolig.
2025	Modernisering	Byttet kledning mot sør. Utført av firma.
2022	Modernisering	Byttet tak. Deler av sutak ble byttet grunnet fuktskade. Utført av firma.
2021	Modernisering	Varmepumpe. Montert av Varmthus.
2026	Modernisering	Nytt ventilasjonsrør på avtrekksvifte/kjøkken. Utført av firma.
2026	Modernisering	Bygget terrasse ved inngangspartiet. Utført som egeninnsats.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med stål-/aluminiumsplater fra 2022. Undertaket er av eldre dato. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra loftsvindu.

På grunn av høyde, takvinkel og sikkerhetsmessige forhold ble det ikke foretatt nærmere inspeksjon direkte på takflaten. Vurderingen er derfor begrenset til synlige forhold fra tilgjengelige områder. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold/skader som ikke var synlige ved befaringen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Undertaket er fra eldre byggeperiode og har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Det ble registrert enkelte deformasjoner i takplater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre undertak har økt risiko for slitasje, svekket funksjon og fremtidige lekkasjer sammenlignet med nyere konstruksjoner. Jevnlig kontroll og vedlikehold av takkonstruksjonen anbefales. Deformerte takplater bør følges opp og utbedres ved behov for å redusere risiko for vanninntrengning.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i aluminium. Det er heldekkende beslag rundt pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert manglende fall på takrenne mot nord, noe som kan gi redusert avrenning av overvann.
Det er ikke montert snøfangere på takflater.
Taknedløp er ikke ført tilfredsstillende bort fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende fall på takrenne kan medføre oppsamling av vann og økt belastning på renner og beslag. Justering av fall anbefales.

Manglende bortledning av overvann fra nedløp kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales tiltak for å lede vann bort fra bygningen.

Der det er behov ut fra bruk og sikkerhet, anbefales montering av snøfangere for å redusere risiko for snø- og isras.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår på tilbygget deler. Det er ukjent oppbygning på yttervegger på eldre del. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Eier har opplyst at kledning mot sør ved inngangsdør ble byttet i 2025. Kledning ble sist malt i periode 2023 - 2026.

Det er stedvis yttervegger i pusset lettklinkerstein.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med sperrekonstruksjon. Loft og tilgjengelige deler av takkonstruksjonen er inspisert fra loftsrom.

Store deler av takkonstruksjonen er lukket konstruksjon med begrenset inspeksjonsmulighet. Eier har opplyst at det tidligere har vært lekkasje i eldre del av taket, og at det i ettertid er utført utbedringer og tiltak for bedret lufting.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert misfarging/sverting på undertak i eldre del av takkonstruksjonen. Det er også tegn som kan indikere begrenset lufting i deler av konstruksjonen.

Ved befaringen ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i kontrollerte områder på loft over eldre del.

Store deler av takkonstruksjonen er lukket og dermed ikke tilgjengelig for full kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Misfarging på undertak kan være tegn på tidligere fuktpåvirkning eller utilstrekkelig ventilering. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen og oppfølging av lufting for å redusere risiko for kondens og fremtidige fuktskader.

På grunn av begrenset inspeksjonsmulighet kan skjulte forhold ikke utelukkes.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er et takvindu på bad.

Vindu er for det meste datert 2006 og 2014. Det ble kun utført stikkprøver av vindu.

TG 3 Vinduer - Kjeller

Beskrivelse

Det er et vindu i tre med enkelt glass i eldre del av kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduet fremstår med betydelig alder og slitasje. Det ble registrert skader og værpåvirkning på vindu og karm. Vinduet har redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eier har opplyst at det er bestilt inn nytt vindu til kjeller som vil bli byttet i forkant av eventuell overtagelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør i tre med isolerglass. Terrassedører i tre med isolerglass ved to soverom, gang og stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassedør i gang er treg og vanskelig å lukke.
Det ble registrert skade på tetningslist/pakning på terrassedør i stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Skader og utettheter kan medføre trekk, varmetap og økt fuktbelastning på konstruksjonene over tid. Justering, vedlikehold og utskifting av slitte komponenter anbefales.

TG 2 Dører - Kjellerdør

Beskrivelse

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjellerdøren fremstår med betydelig alder og slitasje. Det ble registrert skader, utettheter og fukt-/råtepåvirkning i nedre del av dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skader og utettheter kan medføre trekk, fuktbelastning og redusert funksjon. Videre nedbrytning må påregnes dersom tiltak ikke utføres. Utskifting av døren anbefales.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er balkong mot nord og terrasse ved inngangsdør. Konstruksjon, terrassedekke og rekkverk er i treverk. Det er montert tett tak under deler av balkong.

Terrassebord ved inngangsparti ble bygget i 2026.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke tett undertak under balkong.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det kan forekomme drypp i plater under terrassedekke. Det må gjøres tetting for å utbedre utettheter.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig trapp i betongkonstruksjon med skiferbelagte trinn på nordøst side av boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert stedvise sprekker, åpne fuger og enkelte løse skiferheller i trappen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekker og løse heller kan føre til videre nedbrytning som følge av frost - og fuktpåvirkning. Det er også økt risiko for snublefare ved løse partier. Utbedring og refuging anbefales for å opprettholde funksjon og levetid.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er følgende overflater i bolig.
Gulv: Laminat/parkett og fliser.
Vegger: Malte plater, tapet/strier og panel.
Tak: Panel og malte plater.

Det er gulvvarme i entre, gang og bad.

TG 2 Overflater - Fliser i entre/gang

Beskrivelse

Det er fliser i entre/gang.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert en løs flis samt bomlyd i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bomlyd og løse fliser kan indikere redusert vedheft mot underlaget. Forholdet kan medføre videre løsning av fliser over tid. Lokal utbedring må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag og stedvis støpt plate mot terreng.

Det er foretatt stikkprøvevise målinger av høydeforskjeller med lasermåler i utvalgte rom for å avdekke eventuelle skjevheter. Boligen var innredet på befaringstidspunktet, og målingene er derfor begrenset til tilgjengelige gulvflater. Det ble ikke flyttet på innredning.

Det er målt i følgende rom:
2. etasje, stue, kjøkken og soverom.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Det er utvendig sotluke. Sotluke ble ikke inspisert ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Pipen er fra eldre byggeperiode og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Full tilstandsvurdering av pipeløpet var begrenset da deler av konstruksjonen ikke var tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre piper har generelt økt risiko for slitasje og redusert funksjon over tid. Jevnlig kontroll og feiing anbefales. Ved rehabilitering eller endret bruk av ildsted bør pipens tilstand vurderes nærmere av fagkyndig.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kun en mur mot terreng mot sør på tilbygget del. Det er utført indikasjonsmålinger i murvegger uten utslag på fukt.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i eldre del av boligen. Det er adkomst til krypkjeller fra innvendig kjeller. Krypkjelleren ble inspisert ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert fuktinnsig og fuktig grunn i krypkjeller. Det ble også registrert tegn til biologisk påvirkning/muggvekst på deler av trekonstruksjonene.

Det ble målt forhøyede fuktverdier i underside av etasjeskillet.

Krypkjelleren fremstår med begrenset ventilering/lufting.

Eier har opplyst i egenerklæring at det har forekommet mus i boligen. Det er opplyst at skadedyrkontroll har vært utført, men at anbefalte tiltak i kjeller/krypkjeller ble utført foruten støping i krypkjeller/kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktig miljø i krypkjeller gir økt risiko for sopp-, råte- og skadedyrskader i trekonstruksjonene over tid. Begrenset ventilering kan forsterke fuktproblematikken.

Det anbefales nærmere undersøkelser og tiltak for å redusere fuktbelastning, forbedre ventilering og utbedre eventuelle skader i konstruksjonene. Det anbefales også å følge opp anbefalte tiltak fra skadedyrkontroll.

Kostnadsomfang vurderes som usikkert da omfanget av eventuelle skjulte skader og nødvendige tiltak ikke er fullt kartlagt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lukket trapp mellom 1.etasje og 2.etasje.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er ulik type innvendige dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad har gulvfliser med varmekabler, veggfliser i dusjsone og malte plater i tak. Bad er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett og baderomsinnredning med vask.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser i dusjsone og ellers malte strier. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert stedvis luft/blæredannelse under malte strier.

Det er vindu plassert i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Luft/blæredannelse under strier har ifølge eier fremstått som uendret siden 2021. Lokal utbedring må påregnes.

Vindu i dusjsone er en fuktutsatt løsning som krever jevnlig kontroll og vedlikehold av overflater, fuger og tetting for å redusere risiko for fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 30 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt. Våtrommet må derfor vurderes ut fra alder og visuelle observasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder på tettesjiktet medfører økt sannsynlighet for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Det anbefales jevnlig kontroll og at oppgradering påregnes ved fremtidig rehabilitering av badet..

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftsspalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Utført på besøksdag.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom har gulvfliser med varmekabler, baderomsplater på vegg i dusjsone og panel i tak. Rom er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett, baderomsinnredning med vask, vaskemaskin og tørketrommel.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og malte murvegger. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert bomlyd i enkelte gulvfliser.

Silikonfuge i overgang mellom gulv og vegg har stedvis sluppet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bomlyd i fliser kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, kan videre løsning av fliser over tid forekomme.

Slitte eller åpne silikonfuger kan redusere fuktsikringen i overgang mellom gulv og vegg. Utskifting av fuger anbefales.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sluk og tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Sluket er plassert nær vegg, noe som gir en mindre gunstig løsning for fallforhold og utførelse av tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Eldre tettesjikt og sluk har økt risiko for slitasje og redusert funksjon over tid. Slukplasseringen gir en mer sårbar løsning sammenlignet med dagens anbefalte utførelser. Jevnlig kontroll og vedlikehold av våtrommet anbefales.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger samt opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Baderomsinnredningen fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk.

Det er ikke kjent om innebygget sisterne for veggmontert toalett er utført med lekkasjesikring/drenering til synlig område.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Slitasje på innredning må påregnes ved alder og normal bruk.

Manglende dokumentasjon eller ukjent utførelse av lekkasjesikring ved innebygget sisterne gir økt usikkerhet ved eventuelle fremtidige lekkasjer. Jevnlig kontroll anbefales.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilfredsstillende tilluft, for eksempel i form av spalte under dør eller tilluftsventil. Dette kan redusere effekten av mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Mangelfull ventilasjon kan gi økt fuktbelastning og redusert inneklima. Etablering av mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft anbefales.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Utført på besøksdag.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet (Ikea) har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er montert kjøkkenplater på vegg over benkeplate (2022). Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin (2025), platetopp og stekeovn.

Det er ikke komfyrvakt over platetopp eller vannstopp under innredning. Dette er krav i dagens tekniske forskrifter men ikke når kjøkken ble oppført.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Avtrekksrør ut ble byttet i 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom og samlestokk for kjøkken i kjeller. Det var stoppekran i rørskap som fungerte på besøksdag. Stoppekran i kjeller ble ikke funksjonstestet på besøksdag.

Det er ikke observert kobberrør som er eldre en 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 2 Vannledninger - kobber

Beskrivelse

Det er observert kobberrør i krypkjeller. Det er usikkert om deler av røranlegget fortsatt er i bruk eller er frakoblet. Røranlegget er kun delvis synlig og tilgjengelig for inspeksjon

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innvendige vannledninger er av eldre dato og har passert en vesentlig del av forventet levetid.

Kobberrør i krypkjeller er ikke isolert.

Deler av røranlegget er skjult eller utilgjengelig for kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre vannrør har generelt økt risiko for lekkasjer og redusert funksjon over tid. Manglende isolasjon kan gi risiko for varmetap og kondensdannelse på rørene. Jevnlig kontroll av røranlegget anbefales.

På grunn av begrenset tilgjengelighet kan skjulte avvik ikke utelukkes.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør - Støpejern

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern synlig i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avløpsrør i støpejern er fra byggeår og har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Alder på avløpsrør medfører økt risiko for korrosjon, avleiringer og redusert funksjon. Dette kan over tid føre til lekkasjer eller tilstopping.

Det anbefales jevnlig kontroll av rørene. Utskifting eller rehabilitering må påregnes på sikt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er avtrekksvifte fra et bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler tilluft/veggventil i ett soverom.

Det ble registrert skader på enkelte veggventiler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mangelfull ventilering kan gi redusert luftutskifting og økt risiko for kondens og dårlig inneklima. Skadde ventiler kan redusere ventilasjonens funksjon. Etablering av tilluft til soverom samt utbedring/skifte av skadde ventiler anbefales.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Det er anbefalt regelmessig service på system og rengjøring av filter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er varmtvannstank på ca. 200 liter plassert i kjeller.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke sluk eller automatisk vannstopp i rommet der varmtvannstanken er plassert. Ved eventuell lekkasje vil vann kunne renne ut på gruset dekke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende sluk og vannstopp øker risikoen for fukt- og vannskader ved lekkasje fra varmtvannstanken. Jevnlig kontroll av tank og koblinger anbefales. Det anbefales å vurdere lekkasjesikringstiltak.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer plassert på loft over eldre del. Ifølge kursoversikt i skap er det kursfordeling slik:
1 x 15A, 11 x 16A og 1 x 20 A.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det anbefales utvidet elkontroll utført av registrert elektroforetak for nærmere vurdering av anleggets tilstand.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeår og har passert forventet levetid. Det foreligger ingen dokumentasjon på fornyelse.

Bygningen har krypkjeller og grovkjeller mot terreng. Drenerende tiltak og utvendig fuktsikring er skjulte konstruksjoner og ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Det er registrert fuktpåvirkning i krypkjeller/grovkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Drenering og fuktsikring vurderes å ha redusert funksjon som følge av alder og registrerte fuktforhold.

Det ble registrert tegn til fuktinnsig i krypkjeller ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktinnsig i krypkjeller/grovkjeller kan gi økt risiko for fukt-, sopp- og råteskader i konstruksjoner mot terreng og trebjelkelag over tid.

Det må påregnes tiltak for å redusere fuktbelastningen og forbedre ventilering/fuktsikring. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare omfang og aktuelle tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert sprekk i grunnmur i eldre del.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekker i grunnmur kan oppstå som følge av alder, belastninger og bevegelser i konstruksjonen. Det anbefales å holde forholdet under observasjon og utbedre ved eventuell videre utvikling eller tegn til vanninntrenging.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et skrående terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis registrert flatt terreng eller begrenset fall bort fra grunnmur. Enkelte områder har terreng og masser tett inntil grunnmur.

Dette kan medføre økt belastning på grunnmur og drenering ved større nedbørsmengder eller snøsmelting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende fall bort fra grunnmur kan over tid bidra til økt fuktpåvirkning på konstruksjonen og redusert effekt av drenering.

Det anbefales å etablere tydelig fall bort fra grunnmur (minimum ca. 1:50 de første 3 meter der forholdene tillater det) samt sikre at masser ikke ligger for høyt mot mur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ukjent material på vann- og avløpsrør. Vann- og avløp er tilkoblet offentlig anlegg.

Det er felles privat kloakkpumpe med 3 andre boliger som pumper avløp frem til offentlig anlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent materiale og alder, men vurderes å være fra byggeår. Forventet levetid er derfor i stor grad passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alderen på ledningene tilsier økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt. Ledningene ligger skjult i grunnen og tilstanden er ikke kontrollert. Fremtidig utskifting må påregnes.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert forhold ved boligen som avviker fra dagens krav til helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Rekkverk på balkong er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde.

Konsekvens/tiltak

Manglende radonmåling medfører usikkerhet rundt radonnivået i boligen. Måling anbefales for å avklare eventuelle behov for tiltak.

Lav rekkverkshøyde gir redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens krav. Oppgradering bør vurderes, spesielt dersom barn benytter balkongen.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar
Eier

Standard
Anneks har en standard og konstruksjonsløsninger som er typiske for byggeåret.

Vedlikehold
Anneks fremstår med normalt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov sett i forhold til alder og konstruksjonstype.

Beskrivelse

Anneks er oppført på søylefundament i betong. Videre er etasjeskille, yttervegger og takkonstruksjon i tre. Ytterdør er i tre med isolerglass. Vindu er i tre med isolerglass. Innvendig er det laminat på gulv, malte strier og panel i tak. Utvendig er det stående bordkledning, pappshingel på tak med takrenner og nedløp i plast.

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

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Byttet kledning på en kortvegg. Utført som egeninnsats.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

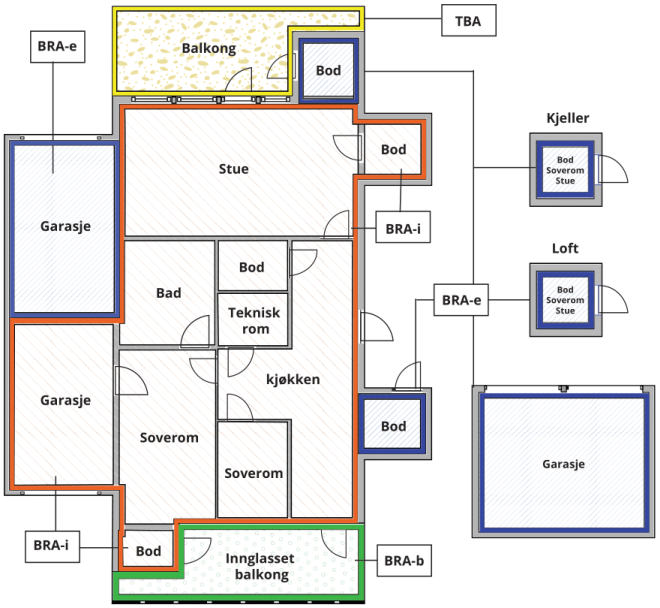
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	20			20			20
1. Etasje	107			107	60		107
Kjeller		9		9		23	32
SUM	**127**	**9**			**60**	**23**	**159**
SUM BRA	**136**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom		
1. Etasje	Bad, soverom, entré/gang, soverom 2, bod, stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Areal er målt opp med lasermål av type Bosch GLM 50-22. Arealet er regnet ut fra rommet sin faktiske bruk og ikke om det er godkjent eller korrekt utført i henhold til bygningsmyndighetenes bestemmelser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ferdigattest på tilbygg datert 2020.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse stemmer ikke med dagens planløsning og bruk. Bod som er i dag er inntegnet som badstue på byggetegninger. Bygningssakkyndig har ikke kontrollert om endringene er omsøkt eller godkjent. Kjøper anbefales å undersøke forholdet nærmere med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Henviser til avsnitt med "Tilbygg/modernisering" i rapport. Modernisering er opplyst av eier.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		13		13	38
SUM		**13**			**38**
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stue	

Kommentar

Areal er målt opp med lasermål av type Bosch GLM 50-22. Arealet er regnet ut fra rommet sin faktiske bruk og ikke om det er godkjent eller korrekt utført i henhold til bygningsmyndighetenes bestemmelser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Øystein Mæland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4614 STORD	20	8		0	692 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øvre Rommetveit 27

Hjemmelshaver
Kleppe Stine Vestbøstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en idyllisk og landlig beliggenhet med flott utsikt og gode solforhold.

Adkomstvei

Det er privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Det er felles kloakkanlegg med 3 andre husstander hvor det pumpes avløp til det offentlige. Eier har opplyst at forbrukt strøm for pumpe tilfaller bolig. Vedlikehold tilfaller 3 andre husstander.

Regulering

Arealformål: Boligbebyggelse

Om tomten

Tomt på 692 m² med parkering på tomt og opparbeidet uteområde rundt bolig.

Tinglyste/andre forhold

Henviser til egenerklæring og salgsoppgave for ytterligere informasjon.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Øvre Rommetveit 27				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2026		Gjennomgått	9	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.05.2026	Det foreligger ferdigattest etter tilbygg i 2020.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	21.05.2026	Eier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen og fått rapport til gjennomlesning.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som anneks er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller demontering utover forskriftens minstekrav. Skjulte feil og mangler kan forekomme selv om de ikke var synlige ved befaring.

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll uten destruktive inngrep. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert og skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Vurderingene er gjort ut fra bygningens alder, konstruksjonstype og det som var synlig på befaringstidspunktet.

Egenerklæring

Øvre Rommetveit 27, 5414 STORD

17 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øvre Rommetveit 27	Øvre Rommetveit 27	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i boligen siden overtagelse juli 2021.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Kleppe, Stine Vestbøstad

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

Beskriv feilen og omfanget

Vannskade høsten 2021 som følge av kondens pga manglende lufting mellom isolasjon og undertak på loft over stue/kjøkken (orginal hyttedel før påbygg).

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**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet ytterkledningen ved inngangsdør. Siste opprinnelige vegg fra orginal hyttedel.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Soltysbygg AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet ytterkledningen ved inngangsdør. Siste opprinnelige vegg fra orginal hyttedel.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Soltysbygg

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2022

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Satt inn ny ytterdør

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Soltysbygg AS

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2026

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Skiftet kledning brystning anneks

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

I grovkjeller som er fra orginal hyttedel er det kjellerlukt, samt fuktighet langs mur /bergformasjoner.

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Gjennomgang av elektrisk anlegg/sikringsskap. Utbedring av ikke faglærte installlasjoner. Lagt opp ny kurs til varmepumpe. Sluttkontroll og oppdatert kursfortegnelse. Sluttko

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Helle Elecon AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat kloakkanlegg som er felleseigd av 4 husstander.
Drift og vedlikehold er regulert i egen avtale mellom husstandene. Ein del av avtalen er at strømtilførselen til pumpa dekkes av min husstand.

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

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installasjon av varmepumpe.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Varmthus

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Orginal hyttedel har sprekker i grunnmur

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Brannmur bak ildsted er forhøyet for å møte krav i forskrift.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Siste 2 årene er det funnet spor og hørt lyd av mus i vegger og bjelkelag i opprinnelig hyttedel av huset. Mus tatt i feller på loft og i kjeller.
Skadedyrskontroll på befaring vinter 2025. Utført tiltak som anbefalt, bortsett fra å støpe bunn i krypkjeller.

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

Beskriv omfanget

Aktuelle råteskader er utbedret

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

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

Skriv opplysningene her:

Terrassebord på bakkenivå ved inngangsparti er skiftet ved egeninnsats mai-26.

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 78032085

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Stine Vestbøstad Kleppe	**2026-05-17**

Identification

Stine Vestbøstad Kleppe

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Stine Vestbøstad Kleppe	17/05-2026 16:17:56	BankID OIDC High

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 8	**Kommune:**	4614	Stord
Adresse:				
Veiadresse:	Øvre Rommetveit 27, gatenr 1255 5414 Stord	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	504 3	Lunde Nordbygdo
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	7050101 5053	Stord Leirvik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Krono	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	11.07.1956	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	692,0 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/grensejustering	Forretning:	22.09.2020	Avgiver	4614/20/16	-2,2
	Matrikkelført:	29.09.2020	Berørt	4614/20/11	0,0
			Berørt	4614/20/17	0,0
			Mottaker	4614/20/8	2,2
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4614/20/8	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	03.12.2010	Avgiver	4614/20/16	-239,6
	Matrikkelført:	06.12.2010	Berørt	4614/20/11	0,0
			Berørt	4614/20/17	0,0
			Mottaker	4614/20/8	239,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	03.12.2010	Berørt	4614/20/8	0,0
	Matrikkelført:	06.12.2010	Berørt	4614/20/16	0,0
			Berørt	4614/20/17	0,0
Grensejustering	Forretning:	04.03.2005	Avgiver	4614/20/16	-139,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4614/20/8	139,0
Kartforretning	Forretning:	04.03.2005	Mottaker	4614/20/8	450,0
	Matrikkelført:				
Grensegang uten reell arealendring	Forretning:	18.02.2005	Avgiver	4614/20/8	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4614/20/11	0,0
Skylddeling	Forretning:	11.07.1956	Avgiver	4614/20/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4614/20/8	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvre Rommetveit 27	Bolig	136,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	141,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	136,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	136,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	174064237			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		117,0		117,0				
H02			19,0		19,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	15,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	14,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	14,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.10.2010
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300714628			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				14,0	14,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

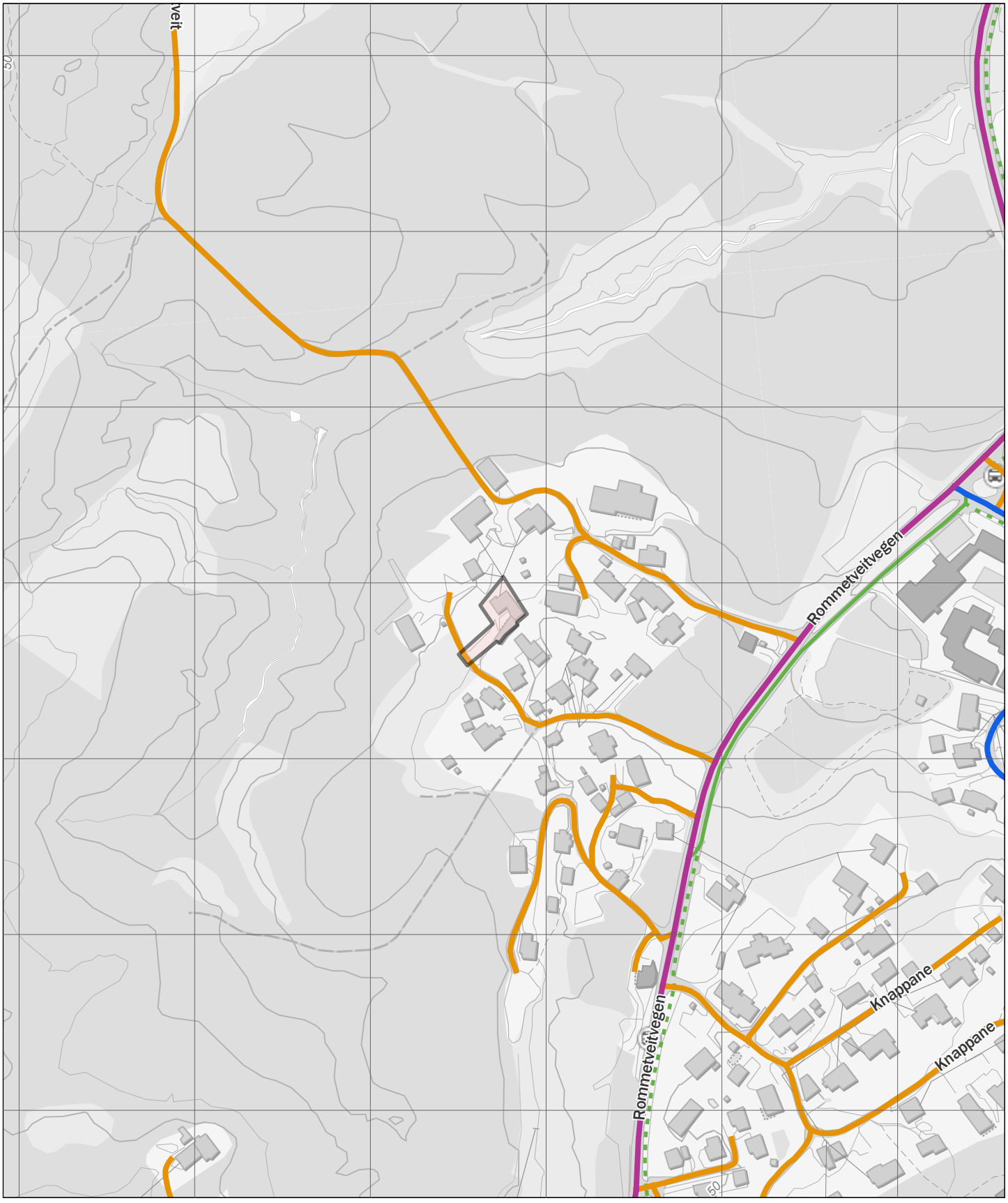
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Stord
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/8/0/0
Adresse: Øvre Rommetveit 27, 5414 STORD

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 29/04/2026



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

ambita

Kommune: 4614 Stord
Eiendom: 4614/20/8/0/0

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: 29.4.2026



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

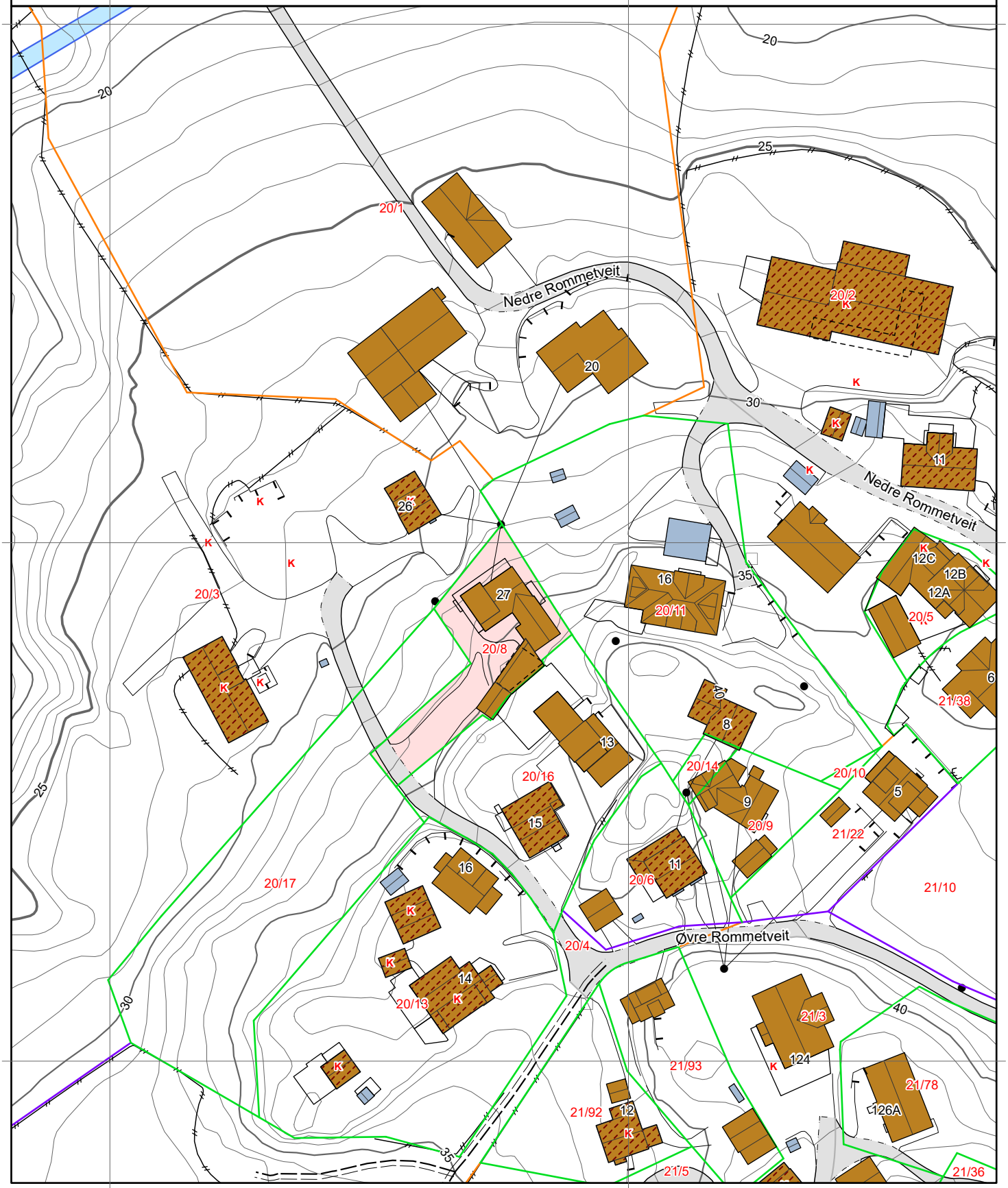
Kommune: 4614 Stord
Eiendom: 4614/20/8/0/0

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: 29.4.2026



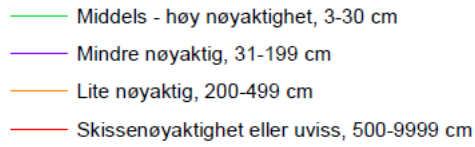
0 25 50 m

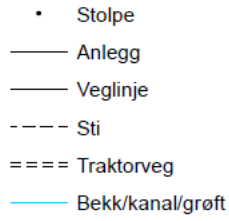
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

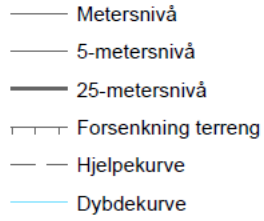


Eiendomsgrenser

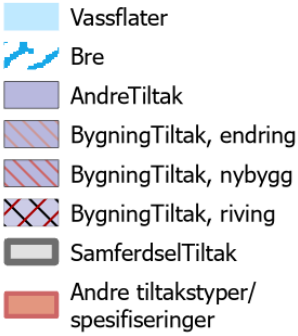




Høydekurver







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

Utskriftsdato: 29.04.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	4614	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	510704077	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	174064237	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Øvre Rommetveit 27, 5414 STORD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 510704077.

BruksenhetId	191825854	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	174064237	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Øvre Rommetveit 27, 5414 STORD

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	9	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue	Ved ovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
13.11.2023	Tilsyn	13.11.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: Midt. Type: Element før 87. Produsent: -. Modell: -
Type avvik	Adkomst til sotluke

Informasjon for bruksenhetId 191825854

BruksenhetId	6266777327	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300714628	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6266777327.

BruksenhetId	191825930	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	174064237	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 191825930.

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: 29.04.2026

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.**	20	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øvre Rommetveit 27, 5414 STORD								

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.

Utskriftsdato: 29.04.2026

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.**	20	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øvre Rommetveit 27, 5414 STORD								

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	9 231,18 kr
Feiing	592,56 kr
Renovasjon	3 813,84 kr
Vann	8 019,78 kr
Sum	**21 657,36 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%	122.4 m^3	29.31	1/1	0 %	3 587,98 kr	1 196,00 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%	122.4 m^3	36.93	1/1	0 %	4 519,80 kr	1 506,59 kr
Feiing og tilsyn	0%	1 pipe	503.00	1/1	0 %	503,00 kr	167,68 kr
					Sum	**19 035,53 kr**	**6 345,20 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.

Utskriftsdato: 29.04.2026

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.**	20	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øvre Rommetveit 27, 5414 STORD								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2026
Takst	3 029 205,00 kr
Skatt	2 736,00 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.

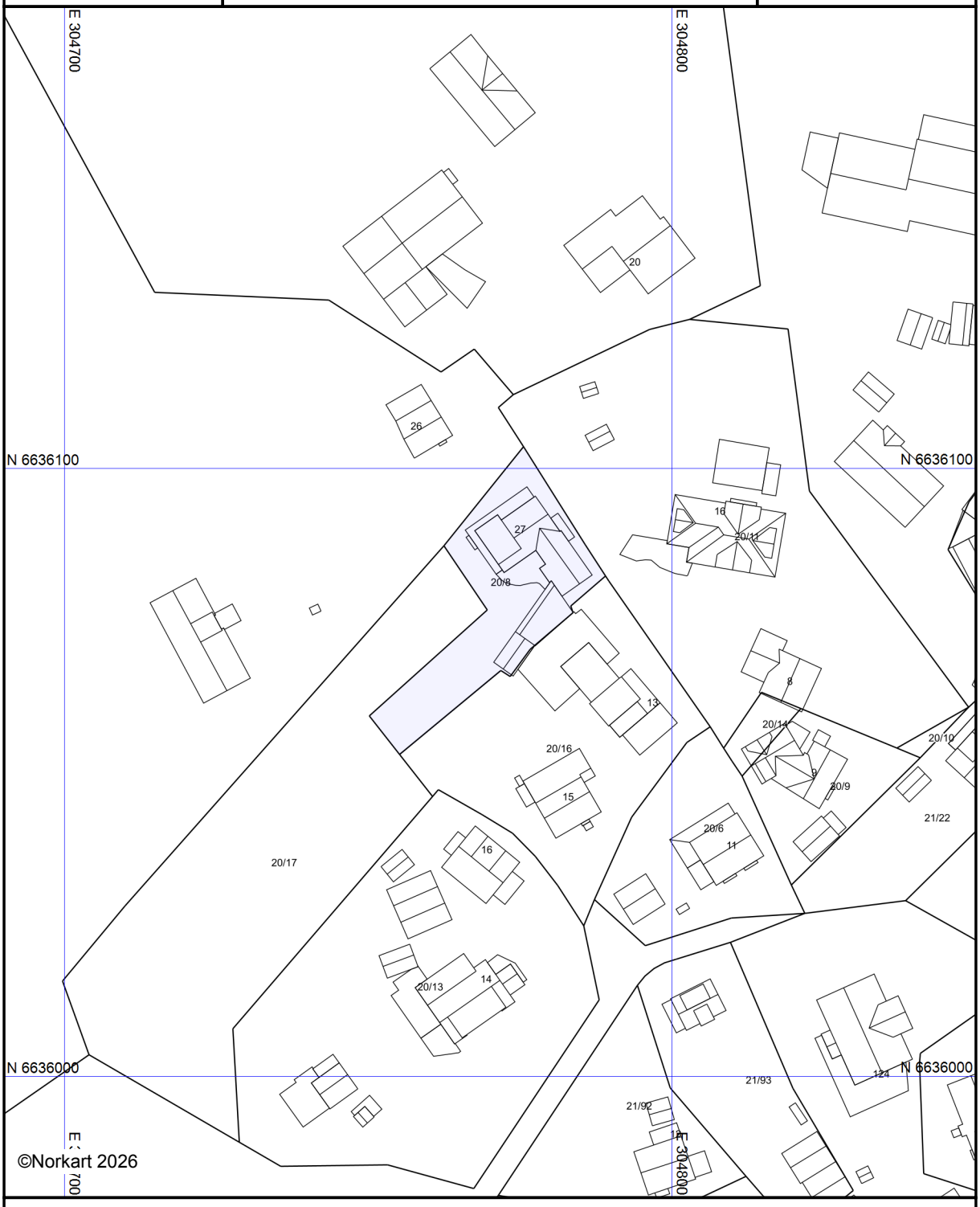
Stord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 20/8
Adresse: Øvre Rommetveit 27
Utskriftsdato: 29.04.2026
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 § 1

Offentleg undervisning (skule,universitet mv.)

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

Regulerings- og utbyggingsplanområde

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

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:			

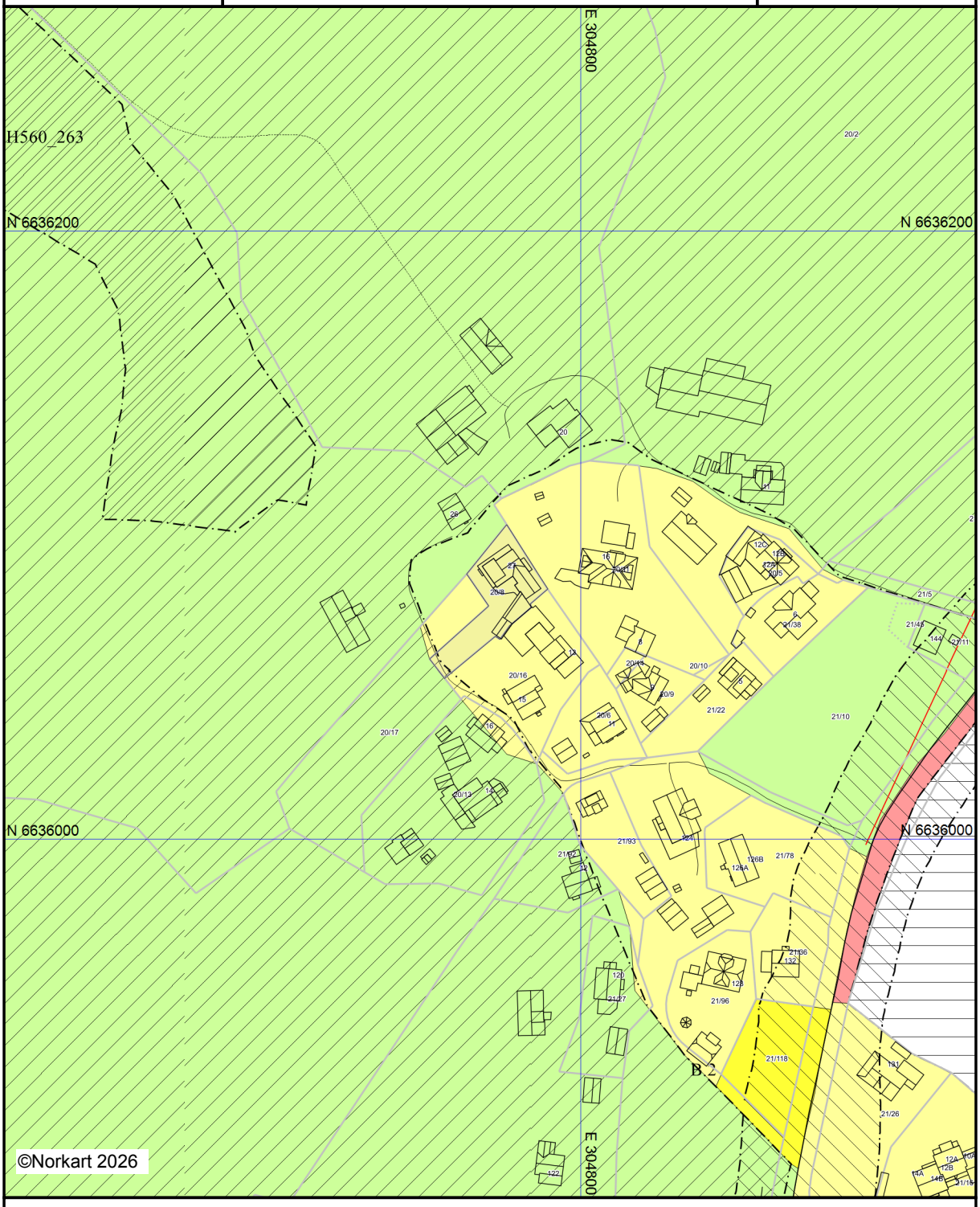
Stord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/8
Adresse: Øvre Rommetveit 27
Utskriftsdato: 29.04.2026
Målestokk: 1:2000

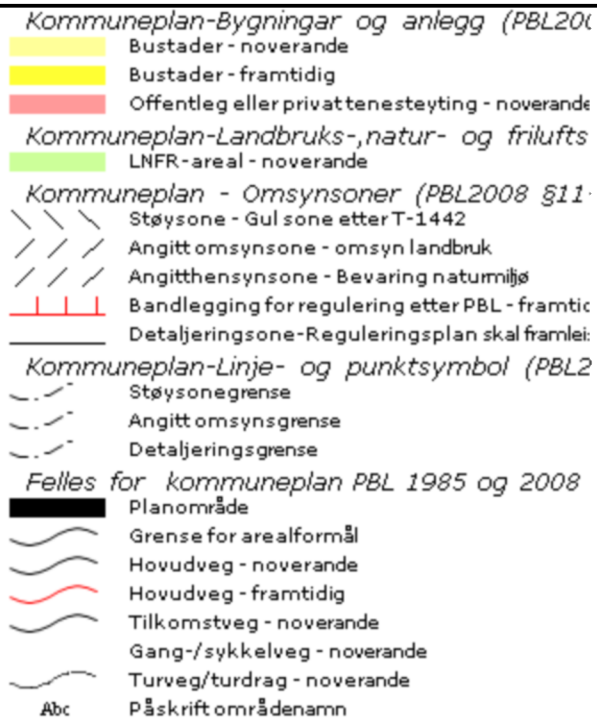
N

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



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

Utskriftsdato: 29.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4614	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øvre Rommetveit 27, 5414 STORD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

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** 22 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landbruk **KPHensynsonenavn** H510_123
	Delareal 692 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

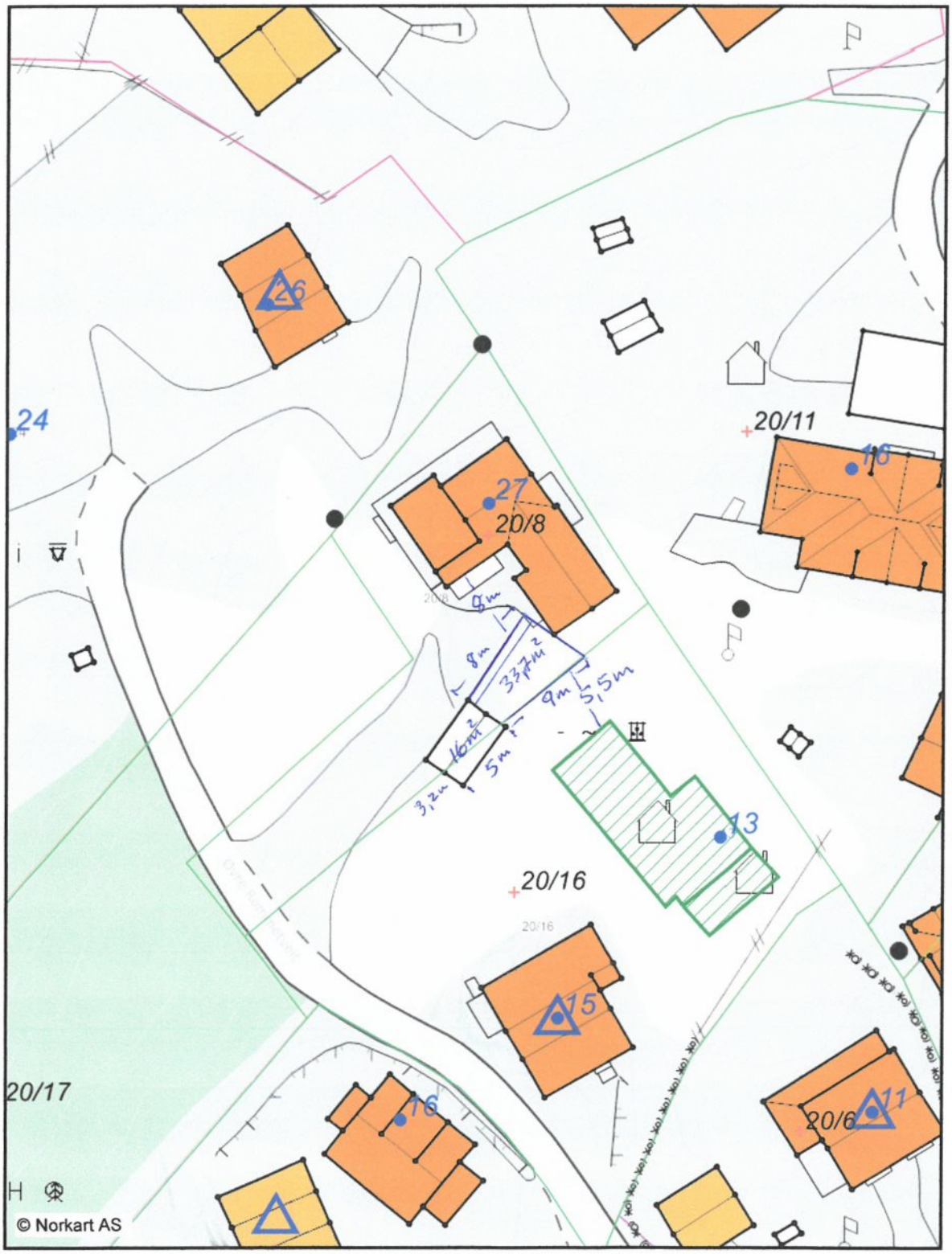
20/08 G. Rommetveit

STORD
Kommune

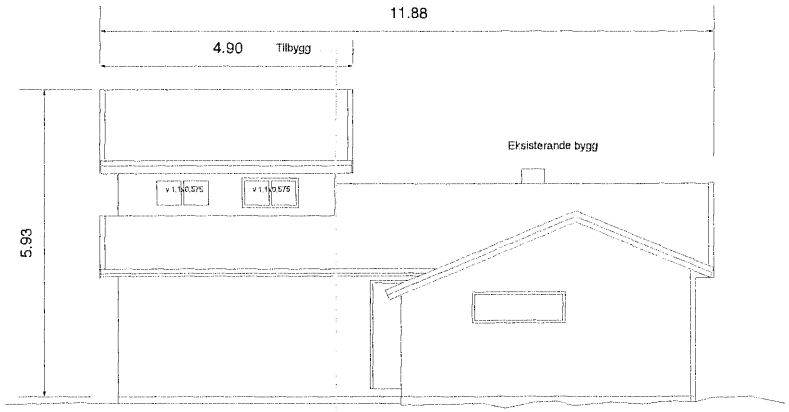
N

1:500

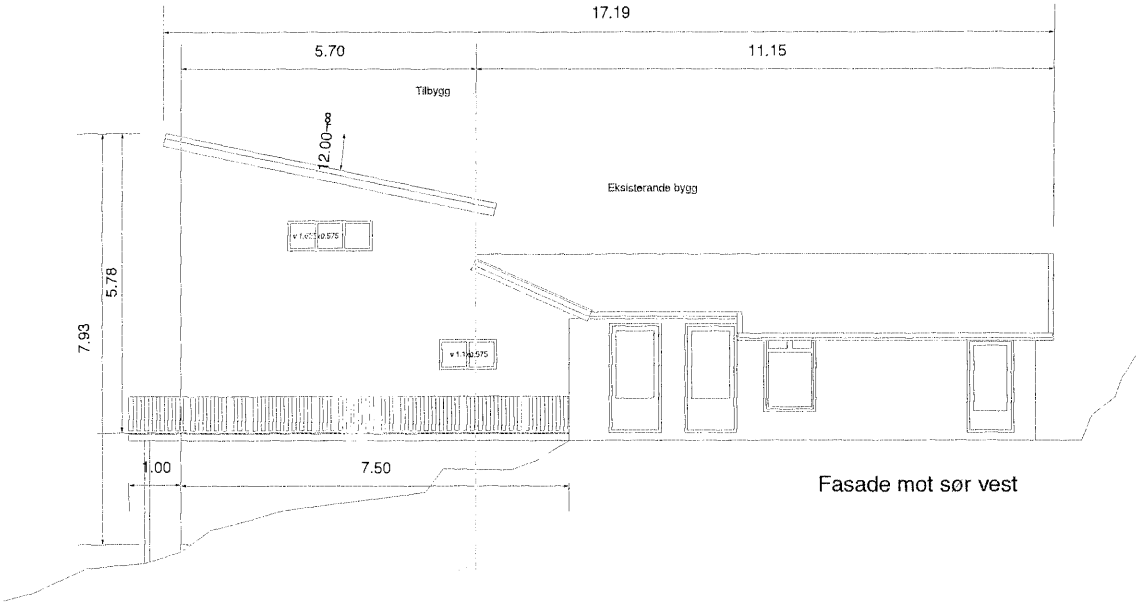
25.10.2018



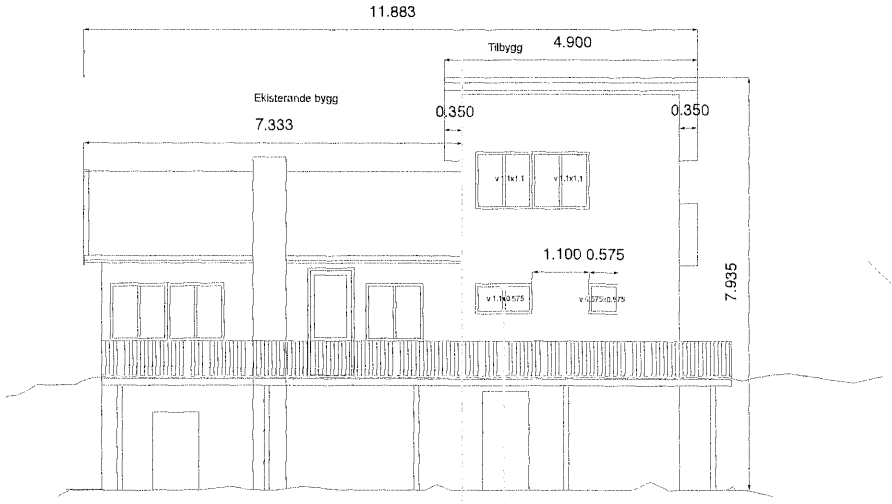
E-6



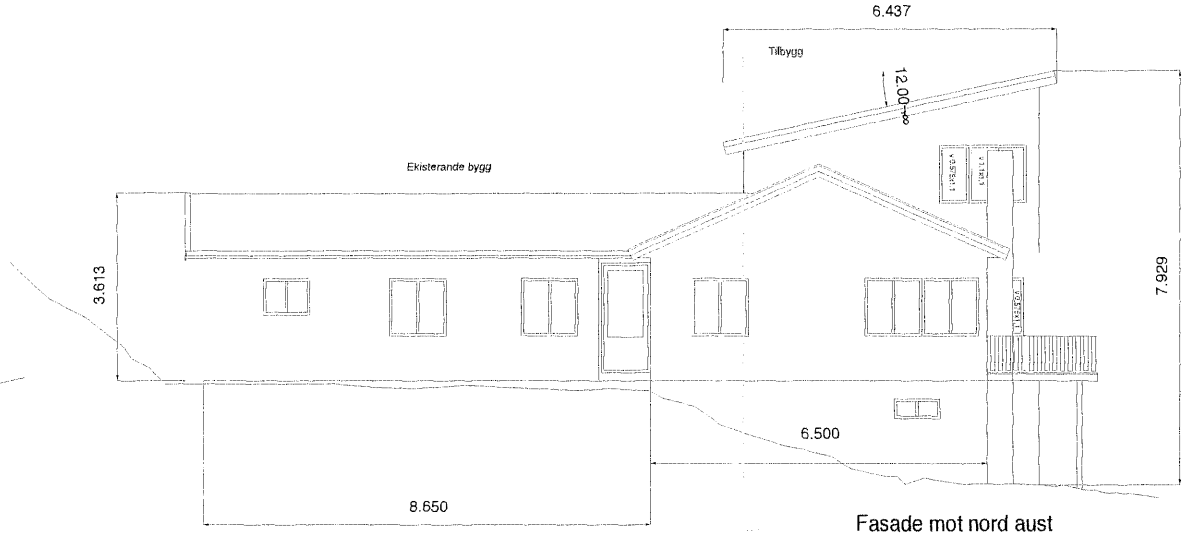
Fasade mot sør aust



Fasade mot sør vest



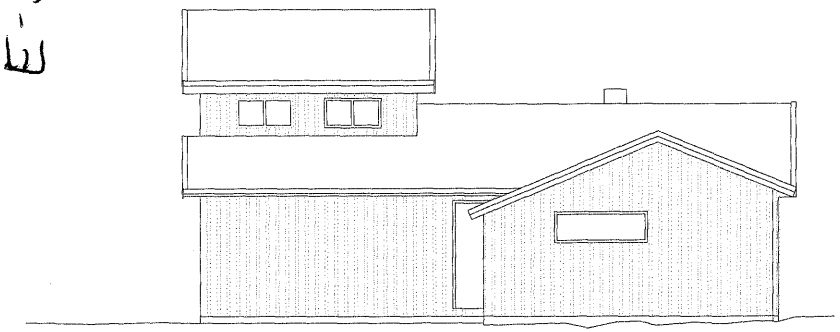
Fasade mot nord vest



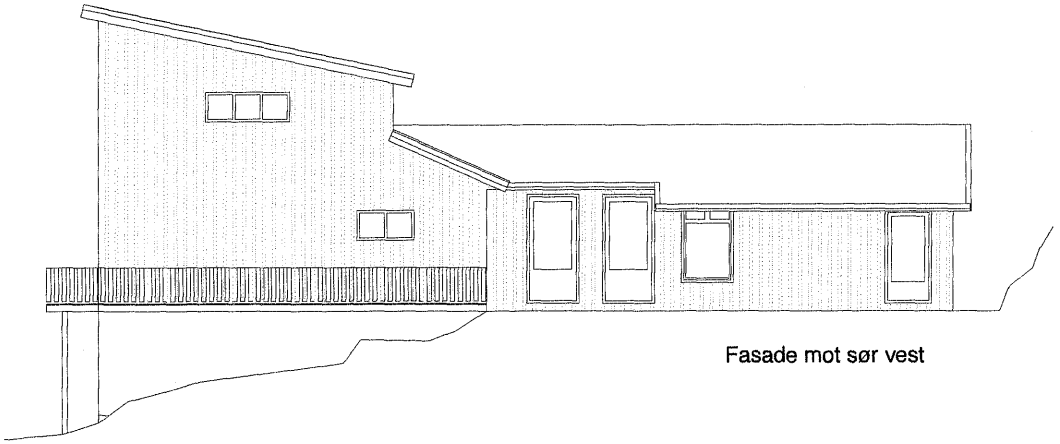
Fasade mot nord aust

Oppdragsgiver	Geir Rommetveit	Dato 11.10.13
Prosjekt	Hytte Rommetveit/Fasadar	Mal 1:100 (alle mål i meter)
		Tegn. Jorund Bjørlykke

E-5



Fasade mot sør aust



Fasade mot sør vest

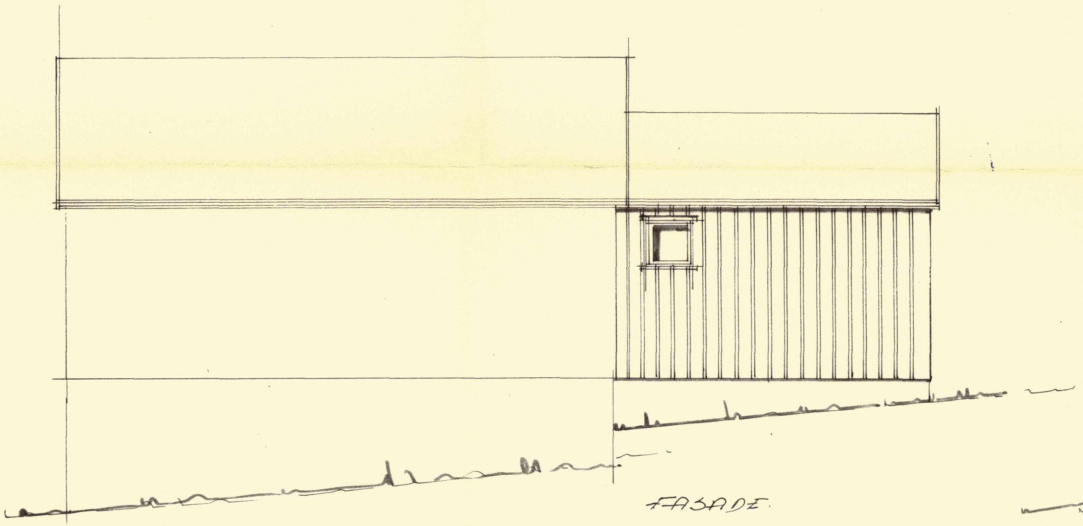


Fasade mot nord vest

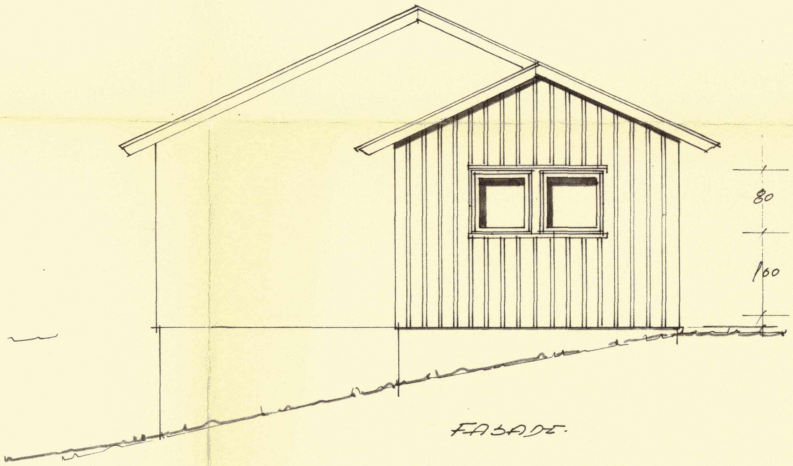


Fasade mot nord aust

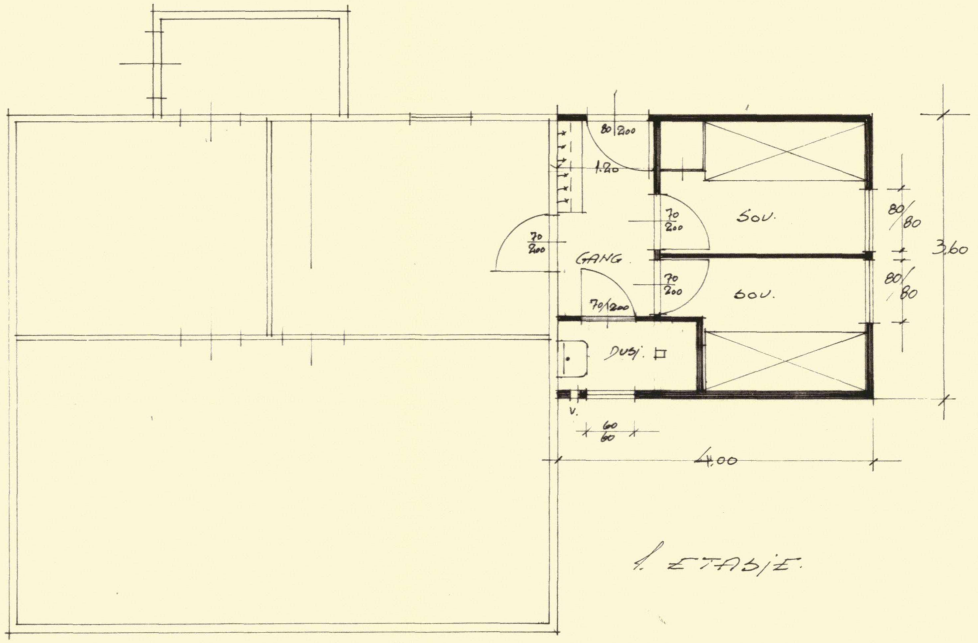
Oppdragsgiver	Geir Rommetveit	Dato 11.10.13
		Mål 1:100 (alle mål i meter)
Prosjekt	Hytte Rommetveit/Fasadar	Tegn. Jørund Bjørlykke



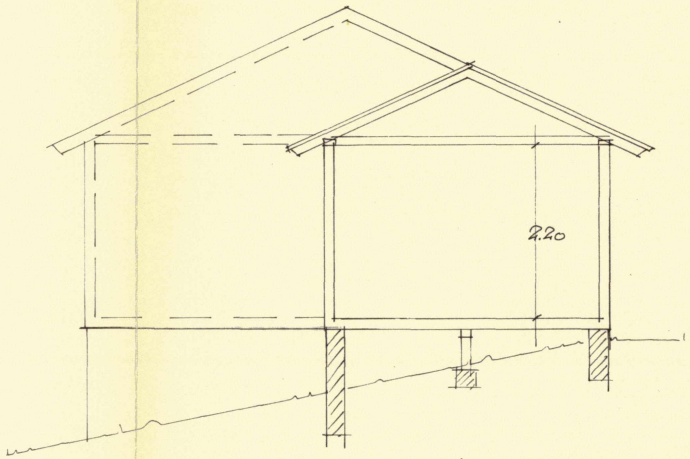
FASADE.



FASADE.



1. ETASJE.



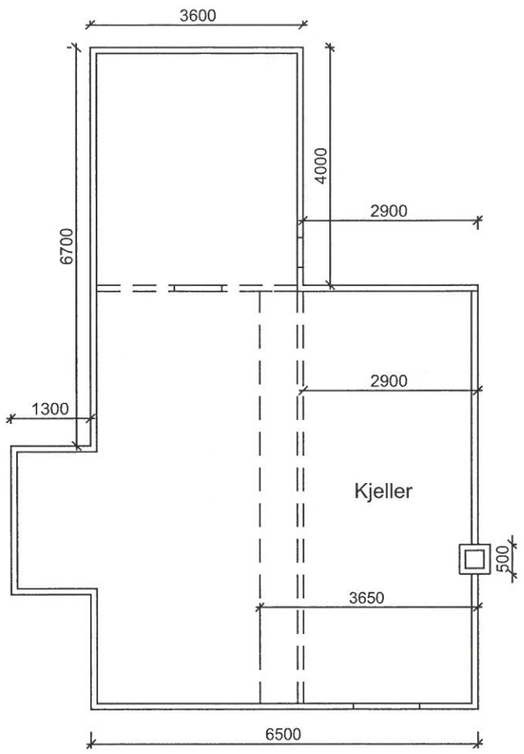
SNITT.

STORD
BYGNINGSRÅD
SAK NR.: 3/7/72.

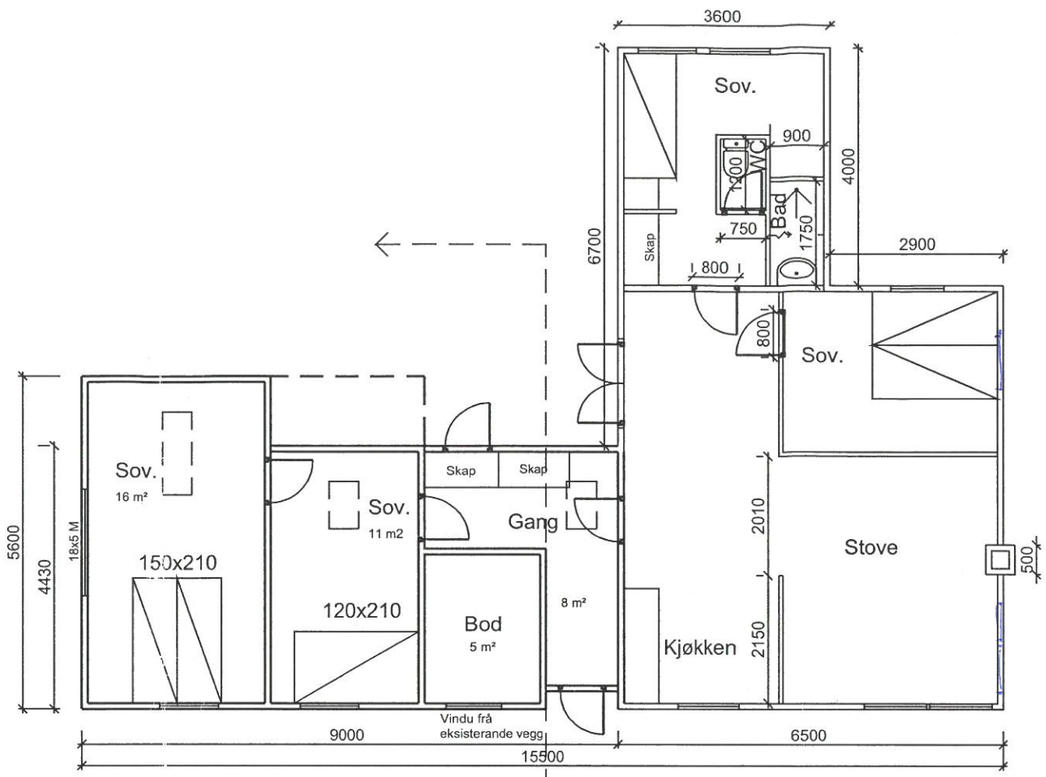
HEEL. OLAV. ROMMETVEIT.
HYTTE PÅ STORD.
24/5-72. R.E. Grindland.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

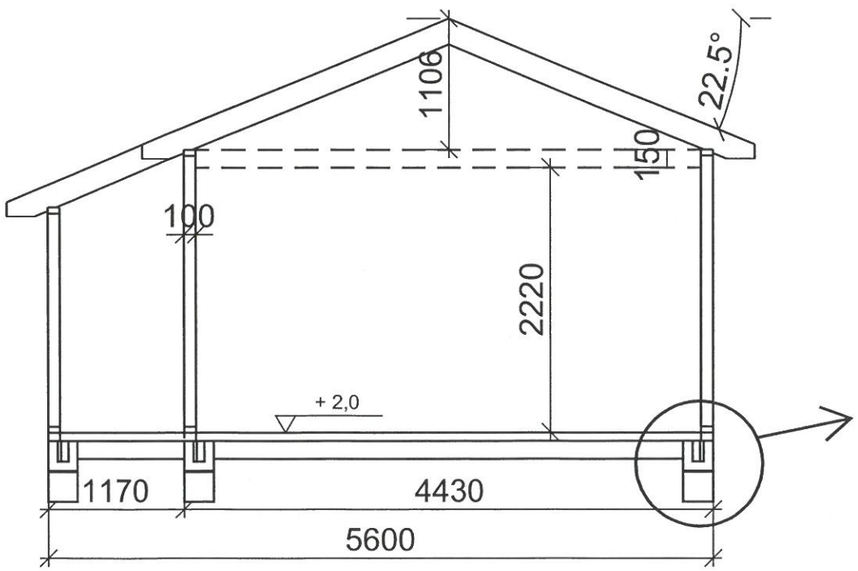
E2



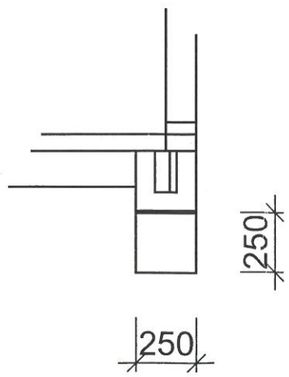
GRUNNRISS
EKSISTERANDE



PLAN TILBYGG



SNITT TILBYGG
1:50



UTNSNITT
1:25

STORD KOMMUNE - RBO
Arkivsak: J.nr.:
12 APR. 2005
Arkivkode: Saksart:
Saksh.: Kopi til:

nr.	dato:	rev. gjelder:	sign.	godkjent
-	-	-	-	-

oppdragsgiver
GEIR ROMMETVEIT

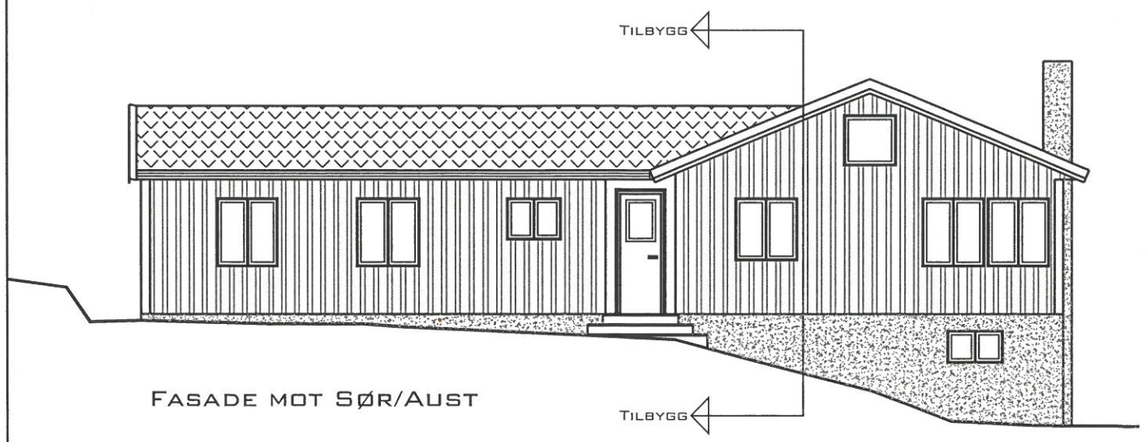
gjelder:
Hytte Rommetveit
Planar og snitt
-

dato	tegn.
20,01,05	EST
mål 1:100 1:50 1:25	godkjent
	rev. nr. -

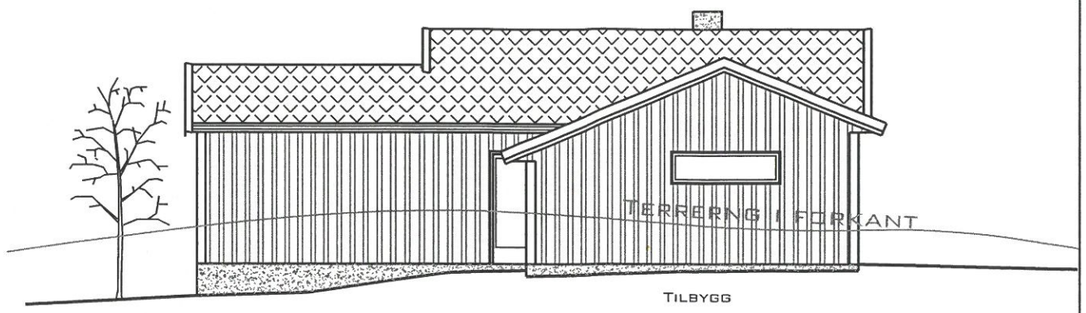
tegn. nr.:
882004-01

J. TUFTELAND AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER OG ARKITEKTER
Boks 131, 5401 STORD
Tlf. 53 40 24 60
Fax 53 41 34 66
e-post jtas@jtas.no

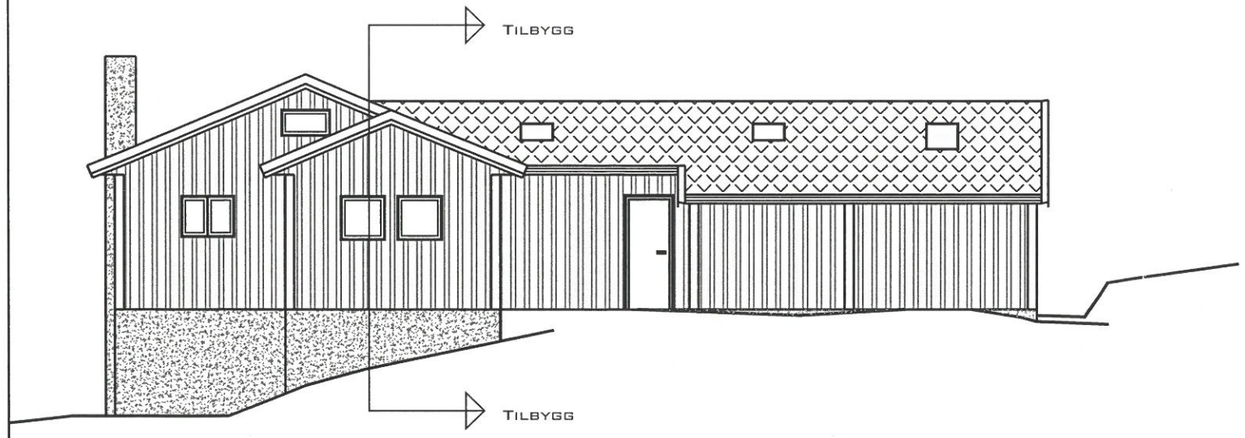
E1 E3



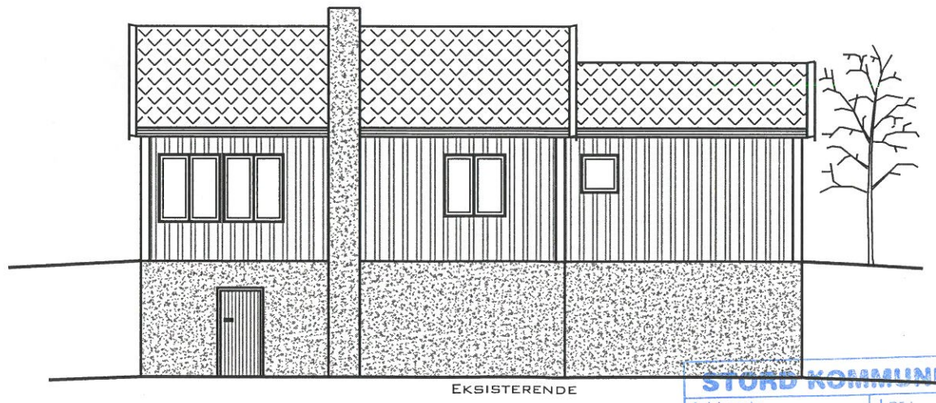
FASADE MOT SØR/AUST



FASADE MOT NORD/AUST



FASADE MOT SØR/VEST



FASADE MOT NORD/VEST

STORD KOMMUNE - RBO
Arkivsak: J.nr.:
12 APR. 2005
Arkivkode: Saksart: -
Saksh.: Kopi sign. godkjent

nr.	dato:	rev. gjelder:
-	-	-

oppdragsgiver

GEIR ROMMETVEIT

gjelder:

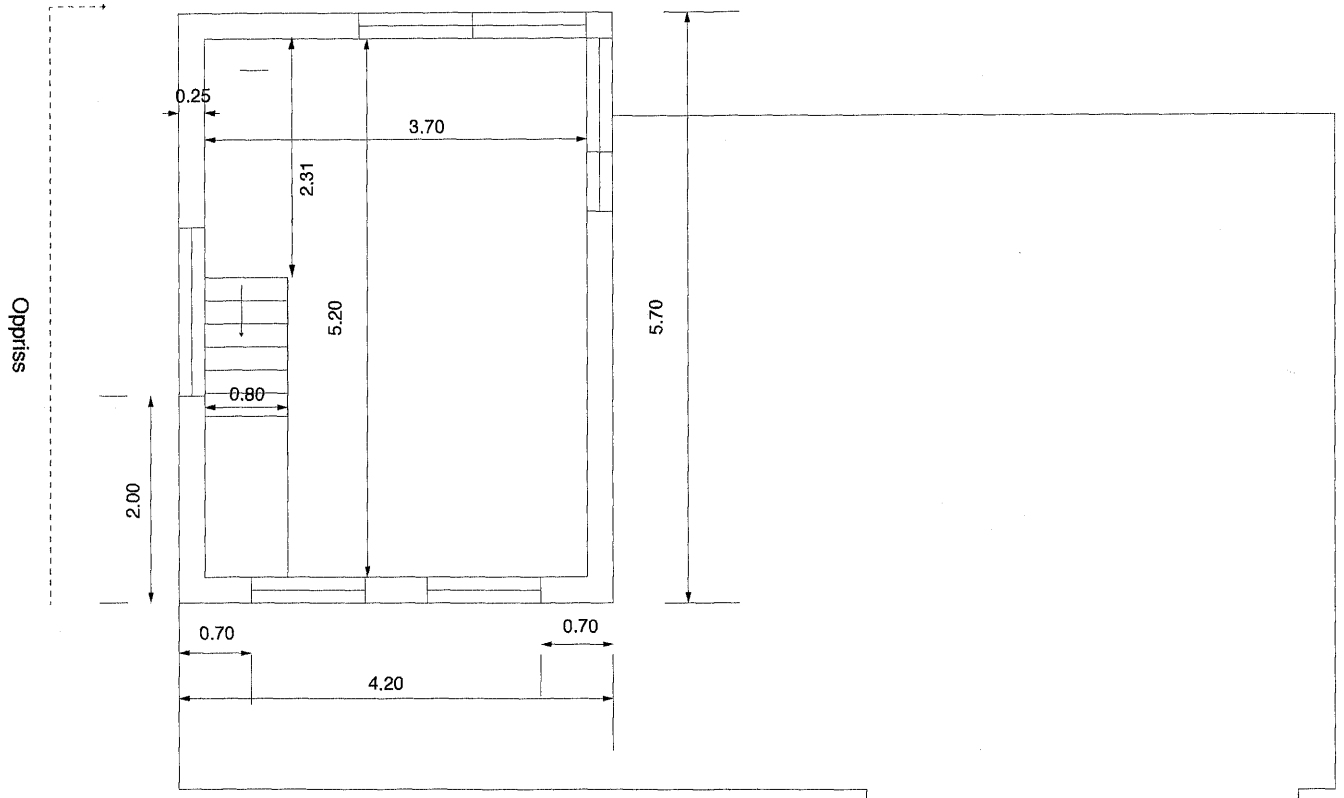
Hytte Rommetveit
Fasader
-

dato	tegn.
20,01,05	EST
mål: 1:100 -	godkjent
	rev. nr. -

tegn. nr.: **882004-01**

J. TUFTELAND AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER OG ARKITEKTER
Boks 131, 5401 STORD
Tlf. 53 40 24 60
Fax 53 41 34 66
e-post jtas@jtas.no

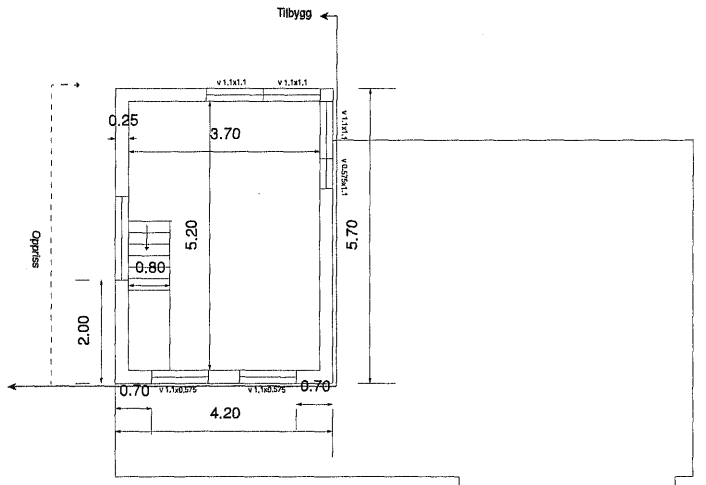
E-3



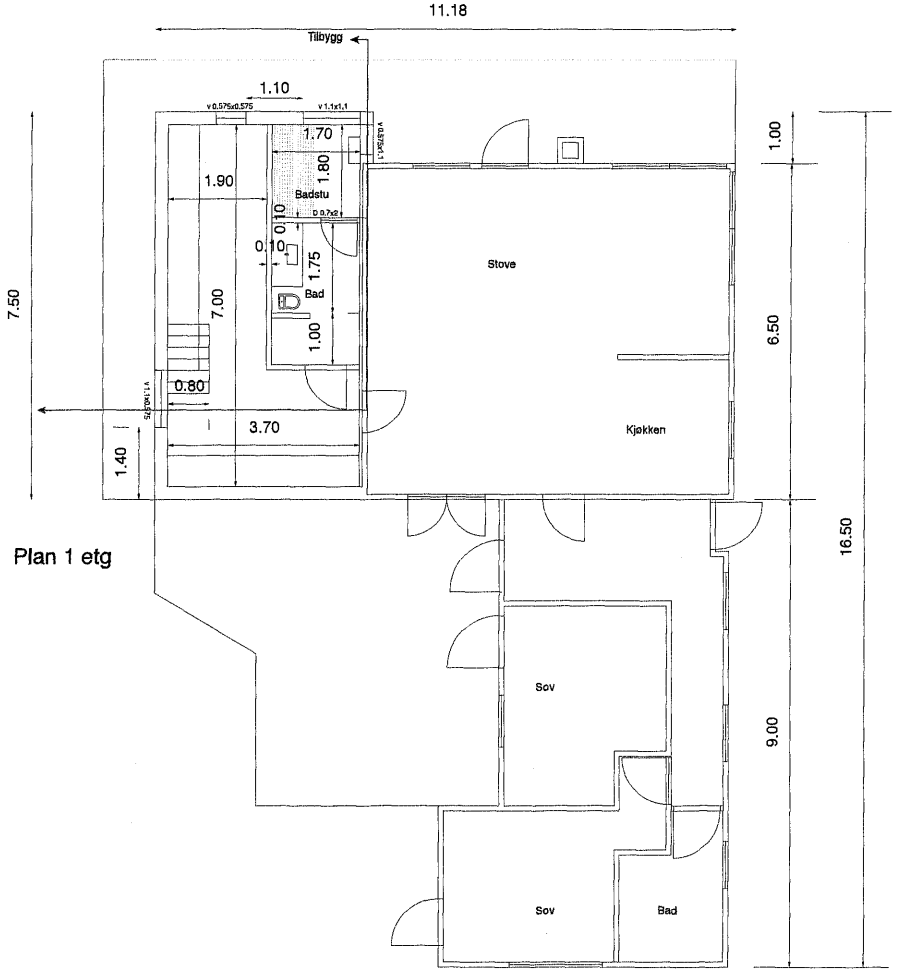
Plan 2 etg

Oppdragsgiver	Geir Rommetveit	Dato 11.10.13
		Mål 1:50
Prosjekt	Hytte Rommetveit/Plan	Tegn. Jørund Bjørlykke

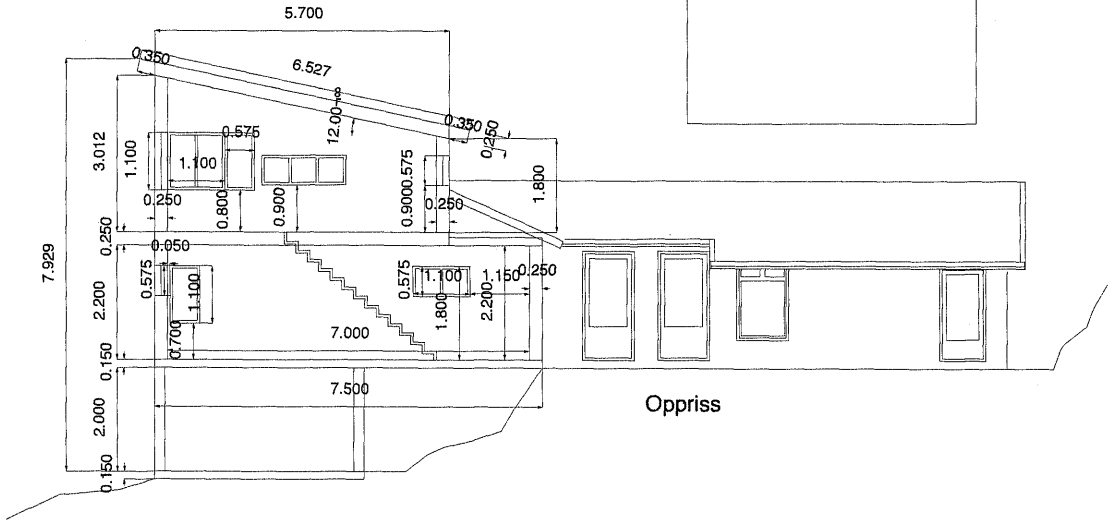
E-1



Plan 2 etg



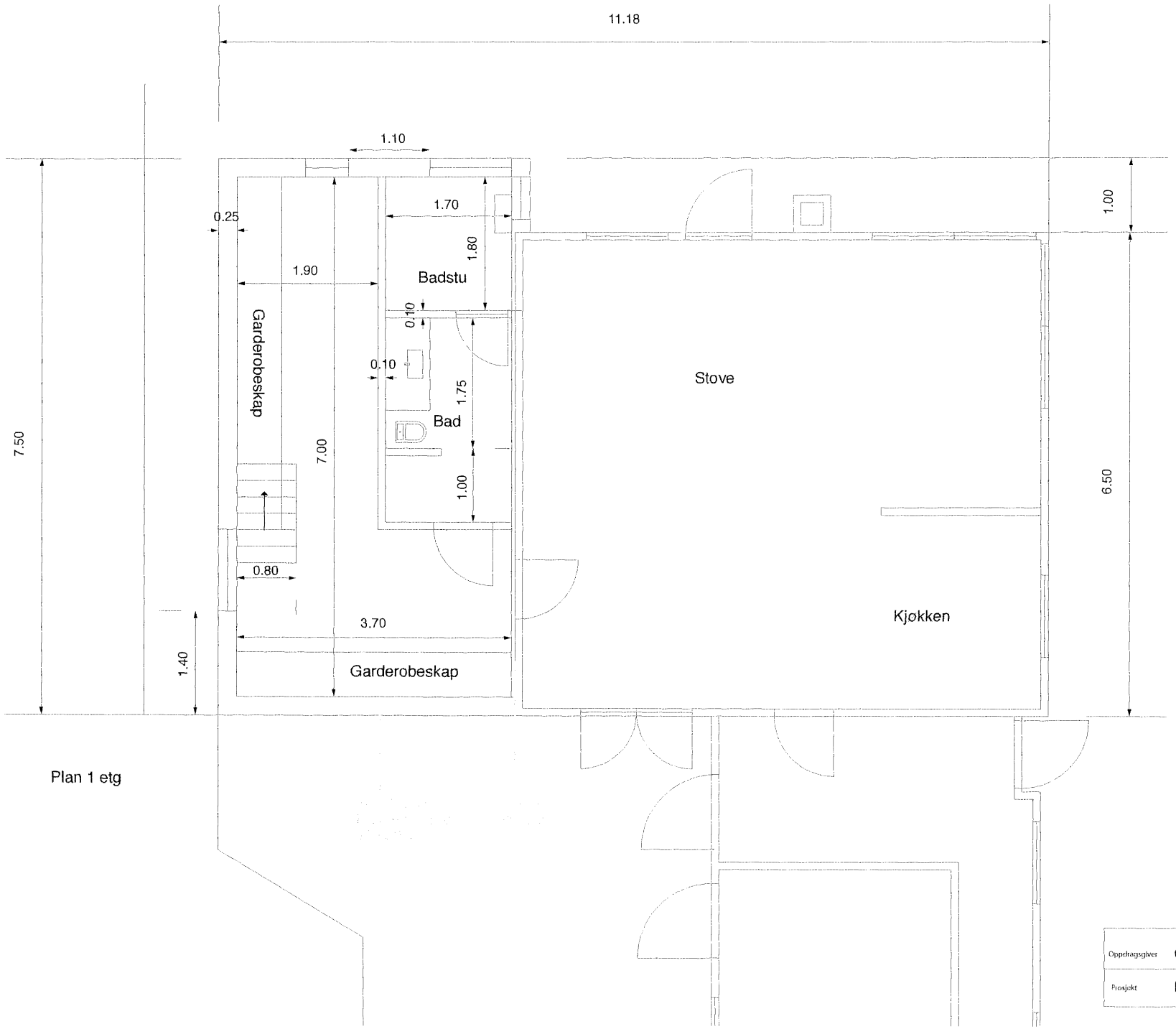
Plan 1 etg



Oppriss

Oppdragsgiver	Geir Rommetveit	Dato 11.10.13
		Mål 1:100 (alle mål i meter)
Prosjekt	Hytte Rommetveit/Plan	Tegn. Jørund Bjørlykke

E-2



Plan 1 etg

Oppdragsgiver	Geir Rommetveit	Dato 11.10.13
		Mål 1:50
Prosjekt	Hytte Rommetveit/Plan	Tegn. Jorund Bjørlykke

STORD KOMMUNE

kristtornbyen

BYGGMESTER SVEIN SILDEN
Bjellandsvegen 12

5411 STORD

Vår dato: 10.09.2020
Vår ref: 2013/4393 - 23869/2020 / 20/8
Dykkar ref:

Ferdigattest- 20/8 - Tilbygg/Påbygg, bruksendring, Øvre Rommetveit 27- ferdigattest etter plan- og bygningslova § 21-10 – DS-370/20

Førespurnad om ovannemnde motteke i kommunen 10.09.20 frå:

Tiltakshavar:
Geir Rommetveit

Ansvarleg søkjar:
Byggmester Svein Silden

VEDTAK:
I medhald av § 21-10, 3dje ledd i plan- og bygningslova (PBL) vert det gjeve ferdigattest for følgjande tiltak: (beskriv tiltak).

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

Vedlagd følgjer saksutgreiing.

Vedtaket kan påklagast til fylkesmannen innan 3 veker frå den dag dette brevet er motteke, jf. Forvaltningslova §§ 28 og 29, sjå vedlagd orientering om klagerett.
Klagen skal sendast til Stord Kommune, Regulering byggesak oppmåling, Postboks 304, 5402 Stord
Gebyr skal betalast uavhengig av ev. klage eller seinare endring, jf. § 2 i gebyrregulativet.

Med helsing

Per Jarle Kosior Valvatne

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

Kopi til:

Geir Rommetveit **Øvre Rommetveit 27** **STORD**

Intern kopi til:
Tone J. Riisnæs

Regulering, byggesak og oppmåling
Postboks 304
5402 STORD

Rådhuset
rbo@stord.kommune.no
Org.nr 939 866 914

Telefon
975 52 240

Telefaks
53 49 66 01

Liv Dahl Clausen
Jan Ove Anthun

Rådmannen, den 10.09.2020

Saksutgreiing for sak DS-370/20

Dokumentoversyn:

Me syner til:
Søknad om ferdigattest (skjema) Byggmester Svein Silden datert 13.04.18
Oppdatert gjennomføringsplan Byggmester Svein Silden, datert 10.09.20

Grunnlag:
Vedtak om løyve til tiltak, datert 16.03.15

Saks nummer:	DS- 137/15
Dato for sluttkontroll:	13.04.18
Kontrollansvarleg:	Byggmester Svein Silden

Vurdering:
Gjennom innsending av oppdatert gjennomføringsplan og søknaden har ansvarleg søkjar stadfesta at kontrollansvarlege har ordna med sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har ein og stadfesta at tiltaket er ferdig og at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Alt 1:
Vurderingane av om ferdigattest kan gjevast byggjer på innsendte dokument utan ytterlgare tilsyn og vurderingar.

Konklusjon:
Søknad om løyve til ferdigattest for følgjande tiltak/del av tiltak på eigedomen gnr/bnr 20/8 vert gitt på nærmare fastsett vilkår.
Saka er avgjort etter §§ 21 og 21-10 i plan- og bygningslova og i samsvar med delegasjonsfullmakt.

Nr. 860 L.a.
På lager hos
Sem & Stenersen A/S, Oslo.
4—55.

Dagbok nr. 1683 1956
Sunnhordland skrivardøme

Skyldskifte.

Laur dag den 30 Juni 1956 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Rommetveit- nedre g.nr. 20 b.nr. 4 med skyld mark 3,II i Stord herad. Skyldskifte er kravt av Ola P. Kyvik som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld[1]).

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

Ved tenesta møtte[3]) Seljar og kjöpar Olav Rommetveit
Desutan eigar av br. nr. 3

Mennene valde til formann Finn Haga

Den fråskilde lut en av garden har desse grensene: [4])

Skifta tek til med + i fjell i skifta med br. nr. 2 og br. nr. 3, går derfra i sydvestl. retning 20 mtr . til nedsett stein, går derfra i sydaustl. retning 13,4 mtr. til nedsett stein, går derfra i nordaustl. retning 19,5 mtr. til nedsett stein i skifta med br. nr. 2. föl so denne skiftelina i nordvestl. retning 18,8 mtr. til utgongstaden.

Parsellen har gjerdehaldet, der andre ikkje har dette fra för

---

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 gjeve 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 sakar vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»
3) Om nokon av grannane eller partane 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 uturvanda å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova).
4) 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 sett 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 vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova).

Parsellen har bruksrett til veg over br. nr. 3. fram til parsellen.

Eg samtykkjer i ovannemnde vegrett.

Rasmus Rommetveit.

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

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 bekkjer i den eigedomen som vert bytt ? .....

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 heradstyret 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 ? Byggetuft.

7. Eller vert eigedomen bytt etter § 14 i lov om odels- og åsætesretten 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 .....

me di vi har funne vidare utbyting gagnlaus.[1])

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

Skylda på de n fråskilde lut en vart sett til 1 öre.

Attverande skyld på hovudbølet er 3,10

De n fråskilde lut en fekk bruksnamnet[2]) Krono.

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber:[3]) Kjöparen.

1) Stryk det som ikkje skal vera.
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 (sm. lov frå 9/2 1923 nr. 2 § 21).
3) Når det ikkje er opplyst og ingen av partane seier at det er gjort avtale om kven som skal bera kostnaden med skyldskiftet, skal mennene her ta inn avgjerd om korleis partane skal byta kostnaden seg- imellom.

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

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

Parsellen er under 2 dekar.

Vi har fastsett at Finn Haga
skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Finn Haga. Bjarne Tyse. Andreas Haugland.

Godteke til tinglysing Aur 11/7 19 56

~~Tinglyst~~ på .....

Dei fråskilde lut har fått g.nr. 20 b.nr. 8

.....

.....

~~For tinglysinga kr.~~.....

K/u. RL.

MÅLEBREV

	utan grensejustering
x	med grensejustering

Kommune: Stord

J.nr.: 89/2004

Målebrev nr.: 57/24

Evt. mlb. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eigedom	20	8	
	Bruksnamn/adresse: Krono		
Areal (m^2)	450		

Delingslova § 4-2 første leddet.

Kommunen skal tinglyse målebrev, mellombels forretning og registreringsbrev, som er naudsynt for å opprette registereininga i grunnboka snarast mogeleg og seinast når klagefrist er utløypt. Det same gjeld målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretninga er føreteke areal-overføring etter reglane om grensejustering.

I samsvar med delingslova av 23.juni 1978 er det halde følgjande forretning

Dato for for-retninga	03.02.2005
Rekvirent	Brita Kyvik
Styrar	Per Ivar R. Tautra
Forretning	Kartforretning over gnr 20 bnr 8 med grensejustering mot gnr 20 bnr 16, i samsvar med avtale mellom partane. Kartforretningane vart haldne 03.02.2005 og 10.02.2005. Ved grensejusteringa vart 139 m2 overført frå 20/16 til 20/8. På forretninga møtte Brita Kyvik for 20/16 og Geir Rommetveit for 20/8.

Underskrift

Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Stord	04.03.2005	Ove Kvalnes	Per Ivar R. Tautra

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingslova § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
29 MARS 2005
SUNNHORDLAND TINGRETT
DAGBOKNR.: 2608

Påteikningar (rettingar o.l.)

Doknr: 2608 Tinglyst: 29.03.2005 Emb. 049
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr	Bnr	Festenr
20	8	

Representasjonspunkt: X 202356 Y -29941 Z

Kartblad	X	Landsnett
AJ043-1-51		

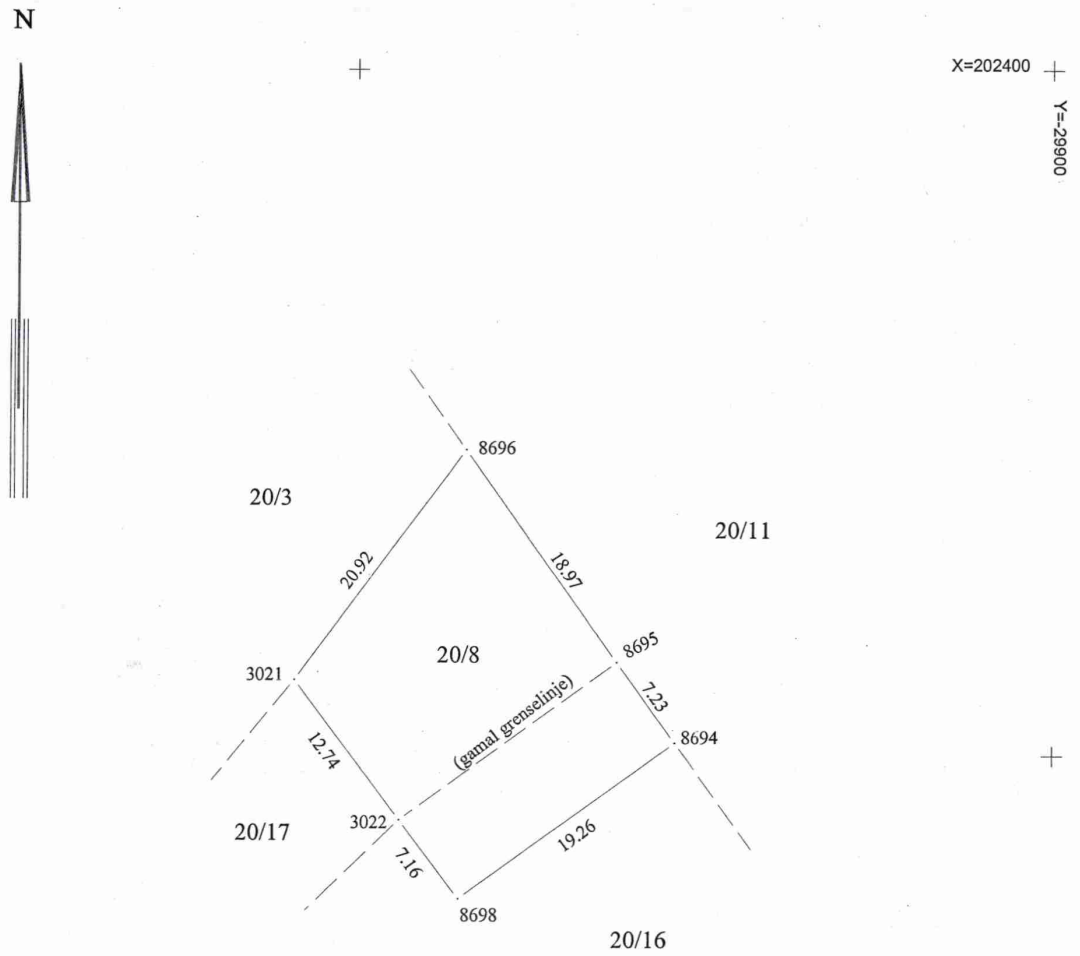
Målestokk	Areal
1:500	450 M²

MÅLEBREVKART

Jnr: 89/2004

Målebrev nr: 57/24

STORD



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
8694	Off.gkj.grmr. i jord	202350.87	-29927.16	19.26	
8698	Off.gkj.grmr. i jord	202339.48	-29942.68	7.16	
3022	Rør i jord	202345.23	-29946.95	12.74	
3021	Off.gkj.grmr. i jord	202355.46	-29954.55	20.92	
8696	Off.gkj.grmr. i jord	202372.33	-29942.18	18.97	
8695	Grensestein	202356.76	-29931.35	7.23	

Melding til tinglysing

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Arealoverføring

Løpenummer for forretning: 601007108
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
939866914	STORD KOMMUNE	Postboks 304, 5402 STORD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Adresse
061043	KYVIK BRITA	ØVRE ROMMETVEIT 15, 5414 STORD

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Adresse	Andel
1221	20	16	-239.6	Hjemmelshaver	KYVIK BRITA	ØVRE ROMMETVEIT 15, 5414 STORD	1 / 1

Mottakereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Adresse	Andel
1221	20	8	239.7	Hjemmelshaver	ROMMETVEIT GEIR	NIKOLAIKIRKEALLM 5 A, 5003 BERGEN	1 / 1

Er arealet som overføres bebygd

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 981816 Tinglyst: 13.12.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/981816/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-29 11:15
Side 1 av 4

Erklæring om arealoverføring

Opplysningene i feltene 1-3 registreres i grunnboken

1. Matrikkelenheten

	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
Avgivende matrikkelenhet:	1221	Stord	20	16
Mottakende matrikkelenhet:	1221	Stord	20	8

Oppgi arealet/volumets størrelse i m^2/~~m^3~~

ca. 220 m^2

Omfatter overdragelsen ideell andel i et tinglyst realsameie eller jordsameie? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må andelens størrelse angis: Størrelse ideell andel:

Beskaffenhet:

☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av areal/volum:

☐ B Bolig-eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig:

☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☒ AN Annet

2. Kjøpesum

Oppgi kjøpesummen som faktisk er betalt for arealet/volumet

kr 33.000 kr.

Omsetningstype

☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Annet

3. Avgiftsgrunnlag

Oppgi arealet/volumets markedsverdi

kr 33.000 ca. 220 m^2

Underskrifter og bekreftelser på neste side

4. Erklæring om sivilstand m.v. for grunneier til den avgivende matrikkelenheten

1. Er grunneier(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.

2. Er grunneierne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som grunneiere?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

5. Underskrifter og bekreftelser fra grunneier til den avgivende matrikkelenheten

Dato	Sted
3.12.2010	Rommetveit

Fødselsnr./org.nr.	Grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
06.10.43 [redacted]	Brita Kyvik	Brita Kyvik

Som grunneiers ektefelle/registerte partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Øyvind Tyse	ØYVIND TYSE
Adresse	
Nedre Rommetveit 16 5414 Stord	
2. vitneunderskrift	**Gjentas med blokkbokstaver**
Jon Kristian Haukanes	JON KRISTIAN HAUKANES
Adresse	
Knappahagen 16. 5414 STORD	

6. Underskrift fra grunneier(e) til den mottakende matrikkelenheten

Dato	Mottakende grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
3.12.2010	Geir Rommetveit	Geir Rommetveit

** Denne siden fylles ut dersom avgivende og/eller mottakende matrikkelenhet er bortfestet i sin helhet*

7. Erklæring om sivilstand m.v. for fester av den avgivende matrikkelenheten

1. Er fester(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.

2. Er festerne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som festere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

8. Underskrifter og bekreftelser fra fester av den avgivende matrikkelenheten

Dato	Sted	
Fødselsnr./org.nr.	Festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Som festers ektefelle/registerte partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

9. Underskrift fra fester(e) av den mottakende matrikkelenheten

Dato	Mottakende festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Energiattest



Adresse **Øvre Rommetveit 27, 5414 STORD**	
Dato for energimerking **10.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293557**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **174064237**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **8**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **130,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **257,83 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **227,96 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 635 kWh**



Øvre Rommetveit 27, 5414 STORD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Øvre Rommetveit 27, 5414 STORD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 23: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 25: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 27: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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.