

**LEILEGHEIT, DEL AV 4-MANNSBUSTAD I SKODALEN 11,
STORD, TIL SALS**



Adresse: Skodalen 11 A, 5412 Stord

Eigedom: Gnr. 55 bnr. 231 snr. 1 i Stord kommune

Prisant.: kr 3.300.000,-

Eigarform: Sjølveigande

Fellesgjeld: kr 0,-

Fellesutgifter: kr 1.365,-

Likningsverdi: -

- Forkjøpsrett:** Sameigar har generell forkjøpsrett til høgaste bod.
- Komm./off. avg.:** Pr. 2025: Kr 16.257,12 for avlaup, renovasjon og vatn.
Eigedomsskatt 2026: kr 3.172,-
- Visning:** Etter avtale
- Meklar:** Advokat Karl Anders Horneland, boks 226, 5402 Stord,
tlf. 53 40 24 40
- Eigedomen:** Leilegheita ligg i Skodalen 11 A, Valvatna, Stord og er del av ein 4-mannsbustad. Denne eininga ligg i første etasje.
- Eigedomen er ein del av eigarseksjonssameiget Knatten, org.nr. 912819434, med ein sameigebrøk på 95/2260.
- Leilegheita ligg ca. 3 km frå Leirvik sentrum i rolege omgjevnader. Frå eigedomen er det gangavstand til Heiane handlesenter, barnehage og til flotte turområde.
- Tomt:** 7578 m2, fellestomt.
- Byggeår:** 2013
- Leilegheita:** BRA: 95 m2
- Hovudetasje:
Stove, kjøken, 3 soverom, bad, gang og bod.
- Utvendig bod.
- Bygget er satt opp i 2013, og held normal standar utifrå byggjeåret.
- Oppvarming:** Elektrisk, varmpumpe.
- Veg/vann/avløp:** Burettslaget er tilknytt offentleg nett (vatn/avløp).
- Forsikring:** -
- Regulering:** Bustadføremål.
- Betalingsvilkår:** Kjøpesummen med tillegg av tinglysningskostnadar skal betalast inn på meklars konto ved overtaking av eigedommen. Kjøpar skal levera til meklar finansieringsplan med påskrift frå bank om at kjøpesummen vil bli innbetalt ved avtalt forfall, når meklar krev dette.

Bodgjeving: Interessentar vert beden om å gje sitt første bod skriftleg til adv. Karl Anders Horneland, ved hjelp av vedlagt bodskjema. Bodet kan gjerne sendast pr. e-post til: horneland@advokat-hjelp.no.

Bod er bindande når det er kome fram til meklar.

Kostnader: I tillegg til avtalt kjøpesum betalar kjøpar, dokumentavgift med 2,5 % av kjøpesummen samt tinglysingsgebyr for skøyte og eventuelt pantedokument, med kr 545,- pr. dokument.

Lov om kvitvasking: Meklar/advokat er underlagt lov om kvitvasking som inneber plikt til å melde frå til Økokrim om mistenkelege transaksjonar.

Bod: Sjå vedlagt bodskjema

Overtaking: Etter avtale.

Diverse opplysningar: Meklar/advokat har ikkje målt opp eigedommen.

Eigedommen blir selt som den er med den avgrensa reklamasjonsrett som følgjer av avhendingsloven § 3-9. Eventuelle feil, manglar eller skadar ved eigedommen som er synlege treng ikkje å være beskrive i salsoppgåva eller vedlegg til denne.

Kjøpar har sjølvstendig undersøkingsplikt. Interessentar blir derfor anbefalt å undersøkje eigedommen, gjerne også saman med ein fagkunnig person.

Eigedommen blir selt i førevist stand.

Vedlegg salsoppgåva:

1. Tilstandsrapport
2. Teikningar, kart og føresegner regulering
3. Bodskjema

Det blir elles vist til vedlagde tilstandsrapport, jf. vedlegg 1.

Stord, 29.06.2026

Karl Anders Horneland
advokat









VIKTIG INFORMASJON

Før du innleverer bod må følgjande informasjon nøye gjennomgåast:

Eigedomen vert seld i henhold til bestemmelsane i lov om tvangsfullbyrding. Tvangssal ved medhjelpar er eit alternativ til å selja ein eigedom på tvangsauksjon. At eigdommen blir tvangsseld, inneber at det er tingretten, og ikkje eigar av eigdommen, som tar avgjerdene i salsprosessen.

Det går ikkje fram av annonsen at ein eigedom vert tvangsseld, men det skal opplysast om dette i salsoppgåva. Medhjelpar innhentar og kontrollerer dei same opplysningane om eigdommen som ved kjøpa ved eit frivillig sal. Opplysningane skal gjevast skriftleg av medhjelpar før bindande avtale vert inngått. Dersom medhjelpar av ulike årsaker ikkje har klart å framskaffa dei lovbestemte opplysningar om eigdommen, skal det opplysast om grunnen til at desse opplysningane ikkje er framskaffa.

Ver nøye ved synfaring av eigdommen. Ta gjerne med ein fagkyndig. Det kan vera fornuftig å få halde ein tilstandsrapport. Ein slik tilstandsrapport er ein gjennomgang av eigedommens bygningsmessige standard.

Hovudregelen er at ein eigedom som vert kjøpt på tvangssal, vert overteken i den stand den er. Bestemmelsane i avhendingslova gjeld ikkje, noko som inneber at reklamasjonsmogelegheitene er avgrensa. Kjøpar kan ikkje heva kjøpet, men kan krevja prisavslag i følgjande tilfelle:

- eigdommen er ikkje i samsvar med opplysningar om vesentlege forhold som medhjelpar har gitt, eller
- medhjelpar har forsømt å gje opplysningar om vesentlege forhold som denne måtte kjenna til og som kjøparen hadde grunn til å rekna med å få, eller
- eigdommen er i vesentleg dårlegare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekna med, og
- desse forhold kan antakast å ha hatt innverknad på kjøpet.

Dersom det ikkje vert oppnådd semje om prisavslag, må kjøpar eventuelt gå til søksmål mot den eller dei av kreditorane som har fått den delen av kjøpesummen som det vert kravd prisavslag for.

Kjøpesummen må betalast sjølv om det vert kravd prisavslag, men kjøpar kan krevja at beløp tilsvarende det beløp det vert kravd prisavslag for ikkje vert utbetalt til kreditorane før saka er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakehalding der tingretten finn dette openbart grunnlaust. Dersom heile eller deler av eigdommen er bortleigd, overtar kjøpar tidlegare eigars rettar og plikter.

I hovudsak skjer bodgjevinga på same måte som ved eit ordinært sal, men bodgjevar bør merka seg følgjande:

- Medhjelpar sender ikkje inn bod til tingretten fortløpande, men har plikt til å avventa dette inntil et bod som er tilnærma marknadspris kjem inn.
- Det gjeld spesielle fristar for bindingstida for bodet. Vanlegvis er denne minimum 6 veker for fast eigedom og 3 veker for kjøp av andelsleilegheiter. Fristen kan imidlertid setjast ned til 2 veker i ein del tilfelle. Rådfør deg med medhjelparen!
- Bod med atterhald om finansiering vil normalt ikkje bli anbefalt stadfesta før finansieringa er ordna.

Det er ikkje anledning til å ta atterhald om konsesjon eller odelsløyving, kjøpar må sjølv ta risikoen for utfallet.

Medhjelpar formidlar kun boda mellom partane. Medhjelpar kan ikkje akseptera bod. Medhjelpar legg bodet fram for saksøklar (vedkomande som har kravd at eigedommen skal tvangsseljast) og andre rettshavarar. Medhjelpar anbefalar saksøklar å krevja eit bod stadfesta. Saksøklar pliktar ikkje å retta seg etter medhjelpars anbefaling, og saksøklar kan også trekka saka tilbake heilt fram til bodet er stadfesta av tingretten. Dette kan skje i tilfelle der saksøkte ordnar opp i gjeldsforholdet før stadfesting skjer.

Når tingretten har stadfesta bodet, har partane ein månads ankefrist på avgjerda. Bodgjevar må vera merksam på at sjølv om tingretten stadfester eit bod innan fristen, kan det ta noko tid å få tingrettens kunngjering av stadfestinga. Anken kan som hovudregel ikkje grunngjevast med innvendingar som ikkje har vore framsett overfor tingretten før orskurd blei avsagt. Det stadfesta bodet er bindande for bydaren sjølv om stadfestinga vert påanka og det tar tid før anken blir avgjort. Dersom stadfestinga blir oppheva, er bydaren fri.

Det er viktig å merka seg at det ikkje vert oppretta kjøpekontrakt. Det er det stadfesta bodet som trer inn i staden for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle reglar for korleis oppgjeret skal føretakast ved tvangssal. Oppgjer skal skje pr. ein bestemt oppgjersdag. Oppgjersdagen er vanlegvis tre månader etter at medhjelparen har førelagt eit bod for tingretten for stadfesting. Dersom kjøpar ikkje betaler pr. oppgjersdag, kjem det i tillegg renter i etter bestemmelsen i tvangsfullbyrdingslova § 11-27.

Dersom eigedommen er fråflytta, kan medhjelparen – dersom kjøpar ønskjer det – gi løyve til at overtakinga skjer før oppgjersdato. Dersom eigedommen skal overtakast før oppgjersdato, må heile kjøpesummen betalast av kjøpar før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristen går ut, skjer på kjøpars risiko.

Dersom ein anke ikkje er avgjort før oppgjersdagen inntreff, vert betalingsplikta forskyve. Kjøpar må velja mellom å betala kjøpesummen pr. oppgjersdato eller betala renter etter bestemmingane i tvangsfullbyrdingslova § 11-27 fram til betalingsplikta trer inn.

Når kjøpar er blitt eigar, pliktar saksøkte (tidlegare eigar) og hans husstand å flytta frå eigedommen. Dersom saksøkte ikkje flyttar frivillig når kjøparen skal overta eigedommen, kan kjøpar utan gebyr krevja utkasting etter at kjøparen har innbetalt kjøpesummen. Kjøpar blir ansvarleg for eventuelle sideutgifter t.d. til bortkøyring og lagring av inventar. Krav om utkasting kan sendast namsmannen i det distrikt eigedommen ligg.

Når kjøpar er blitt eigar og stadfestingsorskurd er rettskraftig, vil tingretten utsteda skøyte som skal tinglysast på eigedommen. Vanlegvis vil medhjelpar førestå oppgjeret, og i samband med dette be om ei fullmakt frå kjøparen til å motta skøytet frå tingretten for tinglysing.

Når tvangssalsskøytet blir tinglyst, blir samtlege pengehefte som førre eigar hadde på eigedommen, og som kjøparen ikkje skal overta, sletta. Ved erverv av andelsleilegheit vil medhjelpar sørgja for at heimelsdokumenta blir tiltransportert den nye eigaren.

Ovanståande er basert på hovudreglane for tvangssal ved medhjelpar i tvangsfullbyrdingslova.

Framstillinga er ikkje uttømande.

Bestemmingane er å finna i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrding av 26. juni 1992.

BODSKJEMA TVANGSSAL

Underteikna Personnr.

Adresse Andelnr:

Tlf. priv.: Tlf. arb.:

gir hermed bindande bod stort

.....
vanlege omkostningar (gjenta med bokstavar), (dokumentavgift, tinglysingsgebyr, evt.
forretningsførarhonorar og konsesjonsgebyr, jf. salsoppgåva)

for eigedommen gnr. bnr. i kommune, adresse

.....

Eventuelle atterhald:

.....

.....

.....

.....

Dersom overdraginga er konsesjonspliktig, er det kjøparen som må søkja konsesjon. Kjøparen vil vera bunden sjølv om konsesjon ikkje blir gjeve. Dersom det kviler odel på eigedommen, har kjøparen risikoen for om odelsretten blir nytta. Underteikna stadfester å ha fått opplysningar om eigedommen gjennom prospekt/salsoppgåve for eigedommen frå Advokat Karl Anders Horneland.

Underteikna er kjend med at bodet er bindande for meg/oss når det er kome til medhjelparens kunnskap.

Nærverande bod er bindande for underteikna til og med den

Under føresetnad av at rettens medhjelpar innan utløpet av den ovannemnde fristen gir melding om at bodet er blant dei medhjelparen vil anbefala overfor saksøkjaren, er bodet bindande i ytterlegare 6 veker, rekna frå utløpet av fristen.

Underteikna er kjend med at eigedommen vert seld etter reglande i tvangsfullbyrdingslova om tvangssal, og at Lov om avhending av fast eigedom ikkje gjeld ved tvangssal.

Underteikna er kjend med at det ikkje blir skrive kjøpekontrakt, men at dette bod, dersom det blir stadfesta av tingretten, er bestemmande for rettar og plikter.

Underteikna er kjend med at tingrettens stadfesting av bodet kan påankast, at ankefristen er ein månad rekna frå dato for namsrettens stadfesting, og at anke ikkje medfører at pliktene etter bodet fell bort (med mindre stadfestinga vert oppheva).

Dersom tingretten stadfester bodet, gir underteikna hermed fullmakt til medhjelpar, Advokat Karl Anders Horneland, til å krevja skøyte utstedt i underteikna sitt/sine namn og utlevert til seg.

Underteikna er klar over at det gjeld særlege reglar ved tingrettens tvangssal, og at nokre av dei sentrale punkta er inntekne under "Viktig informasjon" i dette bodskjema og som eg/me har lese.

Stad Dato

.....
Underskrift

.....
Underskrift

Kjøpet vil bli finansiert slik: Lån (oppgje namn på låneinstitusjon), referanse

..... Kr

..... Kr

..... Kr

Eigenkapital Kr

Eigenkapitalen består av: kr disponibelt kontantbeløp

kr anna

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Skodalen 11 A, 5412 STORD

 STORD kommune

gnr. 55, bnr. 231, snr. 1

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 14205-1898

Eiendomsverdi ref nr: PL1896

Foretak: Stord Boligtaksering AS



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

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<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

Bygget er oppført i 2013 med leilighet liggende på bakkeplan. Leilighet har en normal standard ut ifra byggeår og fremstår med normalt vedlikeholdsbehov.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført med ringmur i betong og støpt plate. Videre er yttervegger, etasjeskille og takkonstruksjon i tre. Vindu er i tre med 3-lags glass. Ytterdører er i tre med isolerglass. Utvendig er det liggende bordkledning og membrandekke på tak. Takrenner og nedløp er i aluminium. Det er tilkomst til terrasse fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er følgende overflater i bolig.
Gulv: Parkett.
Vegger: Malte plater.
Tak: Malte plater.

- Etasjeskiller er utført som støpt plate mot grunn.
- Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Det er avløpsrør av plast.
- Det er balansert ventilasjonsanlegg i bolig.
- Det er vannkran på utvendig husvegg.
- Det er installert varmepumpe.
- Det er varmtvannstank på 194 liter.
- Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

[Gå til side](#)

Det ble ved befaring ikke registrert forhold knyttet til helse, miljø eller sikkerhet som avviker fra det som er normalt for bygningens alder og type.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	95 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	95 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

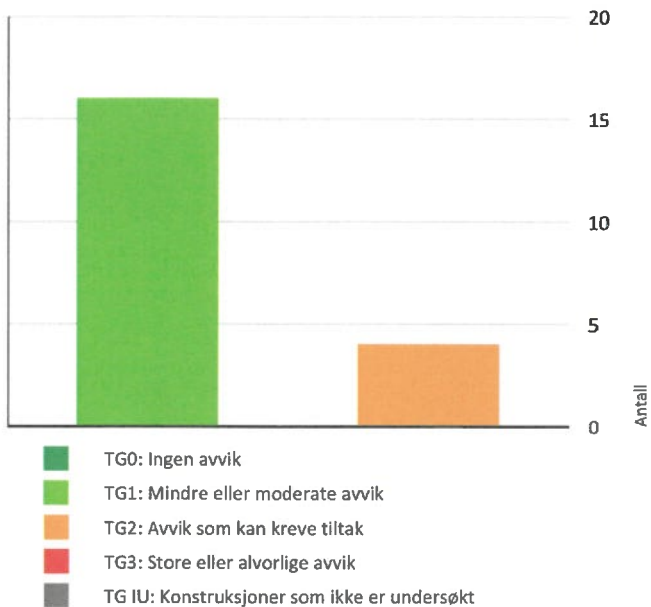
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger ferdigattest på bygg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
-  Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2013

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

2023	Modernisering	Byttet platetopp på kjøkken.
2023	Modernisering	Byttet lampe på kjøkken og stue.
2023	Modernisering	Byttet oppvaskmaskin.
2025	Modernisering	Byttet termostat på bad.
2025	Modernisering	Det er malt enkelte veggoverflater i gang og soverom.
2025	Modernisering	Byttet avtrekksvifte på kjøkken.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør i tre med isolerglass.
Terrassedør i tre med isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er markterrasse på 16 m². Terrassedekke og rekkverk er i tre.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er følgende overflater i bolig.
Gulv: Parkett.
Vegger: Malte plater.
Tak: Malte plater.

Det er gulvvarme i alle gulv foruten soverom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som støpt plate mot grunn.

Det er foretatt stikkprøvevis 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:
Stue/kjøkken, gang og soverom.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er tilstrekkelig fall til sluk på gulv.



ETASJE > BAD

TG2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det var tegn til svertesopp på silikonfuge i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

ETASJE > BAD

TG2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det var slitt i sluk i vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik er vurdert som estetisk avvik.

ETASJE > BAD

TG1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk fra balansert ventilasjon og tilluftsspalte under dør. Det var tilfredstillende avtrekk på besøksdag.

ETASJE > BAD

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Hulltaking ble tatt inn mot avløpsrør med begrenset sikt i hull.

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

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er skade på front under vask.

Det er ikke vannavstøtende tettesjikt bak vask med tegn til svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør etableres vannavstøtende på vegg bak vask for å redusere skader på vegg.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er stoppekran i rørskap som fungerte på besøksdag.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjonsanlegg i bolig med avtrekk fra våtrom. Ventilasjonaggregat er plassert i bod/vaskerom. Eier har opplyst at det er byttet filter regelmessig.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er vannkran på utvendig husvegg. Kran ble ikke testet på besøksdag.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er varmtvannstank på 194 liter som er plassert på bod/vaskerom.

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 forenklete 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 i bod/vaskerom. Ifølge kursoversikt i skap er det kursfordeling slik:
11 x 15A og 1 x 25A.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er fra byggeår og det foreligger ikke fremlagt samsvarserklæring eller dokumentasjon på senere kontroll. Anlegget er ikke funksjonstestet eller kontrollert utover visuell inspeksjon. Selv om det ikke ble registrert synlige avvik, anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert fagperson for å verifisere forskriftsmessig utførelse og sikker drift.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble ved befaring ikke registrert forhold knyttet til helse, miljø eller sikkerhet som avviker fra det som er normalt for bygningens alder og type.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

95 m²/90 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, 2 Bod, Gang, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 3 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 300 000

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Det er også benyttet sammenlignende pris i fastsetting av markedsverdi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM			SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skodalen 7B ,5412 STORD 67 m² 2013	2 sov	01-12-2025	2 790 000	2 975 000		2 975 000	42 500
2	Skodalen 7C ,5412 STORD 67 m² 2013	2 sov	16-09-2025	2 800 000	2 970 000		2 970 000	41 831
3	Skodalen 9D ,5412 STORD 66 m² 2013	2 sov	19-08-2025	2 850 000	2 850 000		2 850 000	40 714
4	Skodalen 9C ,5412 STORD 67 m² 2014	2 sov	17-09-2025	2 600 000	2 850 000		2 850 000	40 141
5	Skodalen 7D ,5412 STORD 71 m² 2014	2 sov	11-03-2025	2 600 000	2 840 000		2 840 000	40 000
6	Skodalen 17C ,5412 STORD 67 m² 2013	2 sov	17-09-2024	2 390 000	2 750 000		2 750 000	38 732

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 220 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 000 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 000 000

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 000 000
--	------------	------------------

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

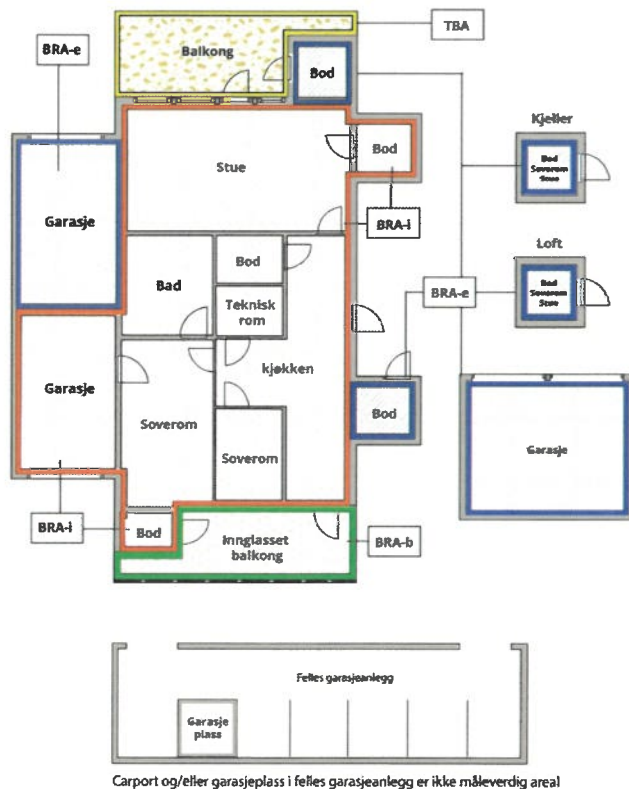
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	90	5		95	16
SUM	90	5			16
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bod/vaskerom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad	Utvendig 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 bygg.

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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Øystein Mæland	Takstingeniør
	Lina Bahar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4614 STORD	55	231		1	7578 m ²	Kommunekart - Felles tomt	Eiet

Adresse

Skodalen 11 A

Hjemmelshaver

Bahar Lina, Khan Najib

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt boligområde med kort avstand til barnehage, skole og butikker.

Adkomstvei

Det er avkjørsel til felles tomt fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Arealformål: Boligbebyggelse, konsentrerte småhus

Reguleringsplan

Planidentifikasjon: 201010

Plannavn: Gnr/Bnr 55/231 m.fl., Skodalen

Om tomten

Fellestomt på 7,578 m² med parkering på felles tomt. Det er opparbeidet uteområde rundt bolig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.03.2026	Tvangssalg	Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	24.03.2026	Det foreligger ferdigattest på bygg.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	12.05.2026	

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 bygningssakkyndige 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, brannceller 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 dampsperrer 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•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.

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 utvendig bod er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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 befaringsstidspunktet.

Boligen var møblert og bebodd på befaringsstidspunktet. Dette kan ha begrenset innsyn i enkelte bygningsdeler og overflater.

Tekniske installasjoner som varmekabler og utvendig vannkran er ikke funksjonstestet og er vurdert ut fra alder og visuell tilstand. Opplysninger om gulvvarme er gitt av eier. Anlegget er ikke funksjonstestet eller kontrollert utover visuell observasjon. Skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

PERSONVERN

Andre bilder



Utvendig bod

Plan Vest as
Postboks 667

5404 STORD

Vår dato: 11.02.2014
Vår ref: 2013/640 - 3242/2014 / 55/231
Dykkar ref:

**Ferdigattest - 55/231 - Nybygg 7 stk 4-mannsbustader Skodalen,
Valvatnafeltet, DS-66/14**

Førespurnad om ovannemnde motteke 05.02.2014.

Ansvarleg søkjar: Plan Vest AS

På vegne av heimelshavar: Fronta Bolig AS

Me syner til:

Søknad om ferdigattest datert 05.02.2014
Oppdatert gjennomføringsplan datert 05.02.2014
Dokumentasjon for innmåling datert 07.06-06.08.2013
Sluttrapport avfallshandtering
Kontrollerklæring for våtrom datert 07.11.2013
Bilete frå uteområde

Grunnlag:

Vedtak om løyve til tiltak, datert: 18.02.2013

Saksnummer: DS-91/13

Bruksløyve, datert 12.11.2013.

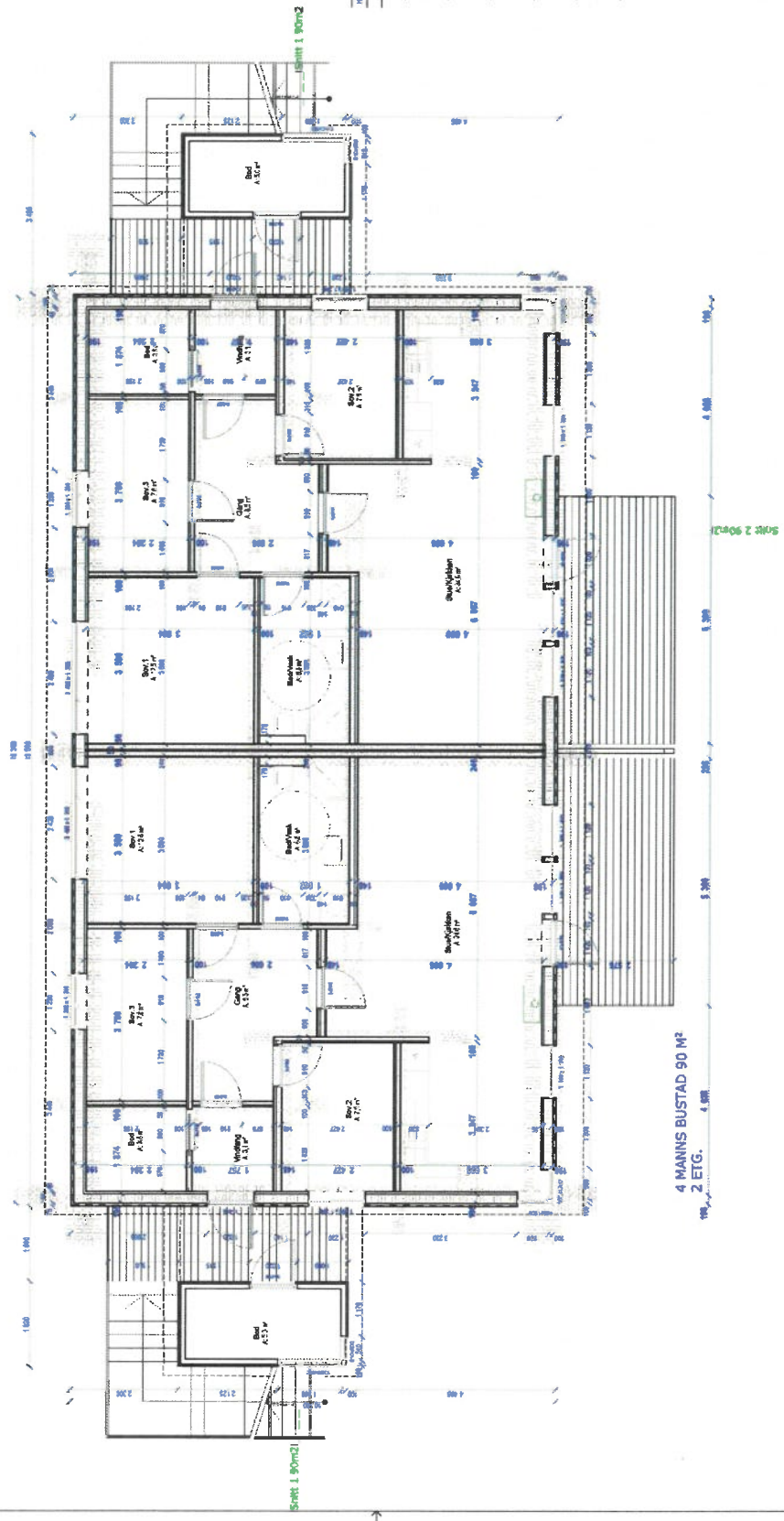
Bygningen eller deler av han må ikkje brukast til anna føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl. §§ 20-1 og 20-2). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl. § 20-1 pkt. d).

Eventuelle merknader: Vilkår i bruksløyve oppfylt.

Med helsing

Irinja Almås

Kopi til:
Liv Dahl Clausen
Håvard Pedersen
Jan Tore Bruckner



Arkitekt	Arkitektfirma	Arkitekt	Arkitektfirma
LINK ARKITEKTUR	LINK ARKITEKTUR	LINK ARKITEKTUR	LINK ARKITEKTUR

Planer 1:50
2. etasje 90m2
A.23-201

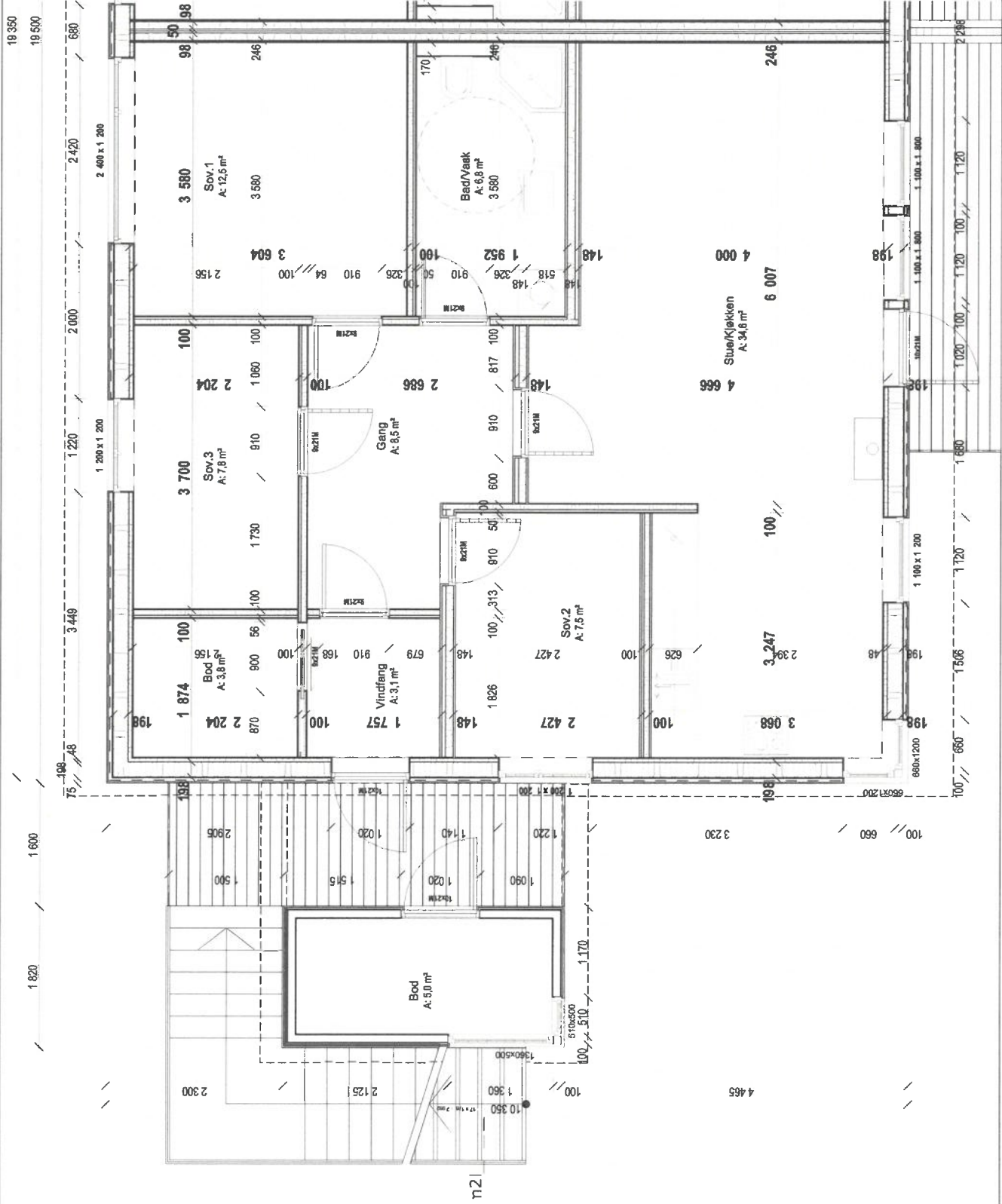
Detailprosjekt
Fronta Bellig

Byggherrens / Prosjektantens navn
Knatten - Skodalen 4-mannsbustader

LINK ARKITEKTUR
Tilleggsinformasjon
Telefon: +47 22 43 38 38
E-post: arkitekt@link.no

Planer 1:50
2. etasje 90m2

Arkitekt: LINK
Byggherrens / Prosjektantens navn: Knatten - Skodalen 4-mannsbustader



LINK ARKITEKTUR

Team Stord
Sunnhordlandskalen
P.b. 173
5402 Stord
Telefon: +47 53 40 38 80
Telefaks: +47 53 40 38 99
E-post: stord@linkarkitektur.no

Knatten - Skodalen 4-mannsbustader

2 etg 90 m2 venstre

23 Planer 1:50

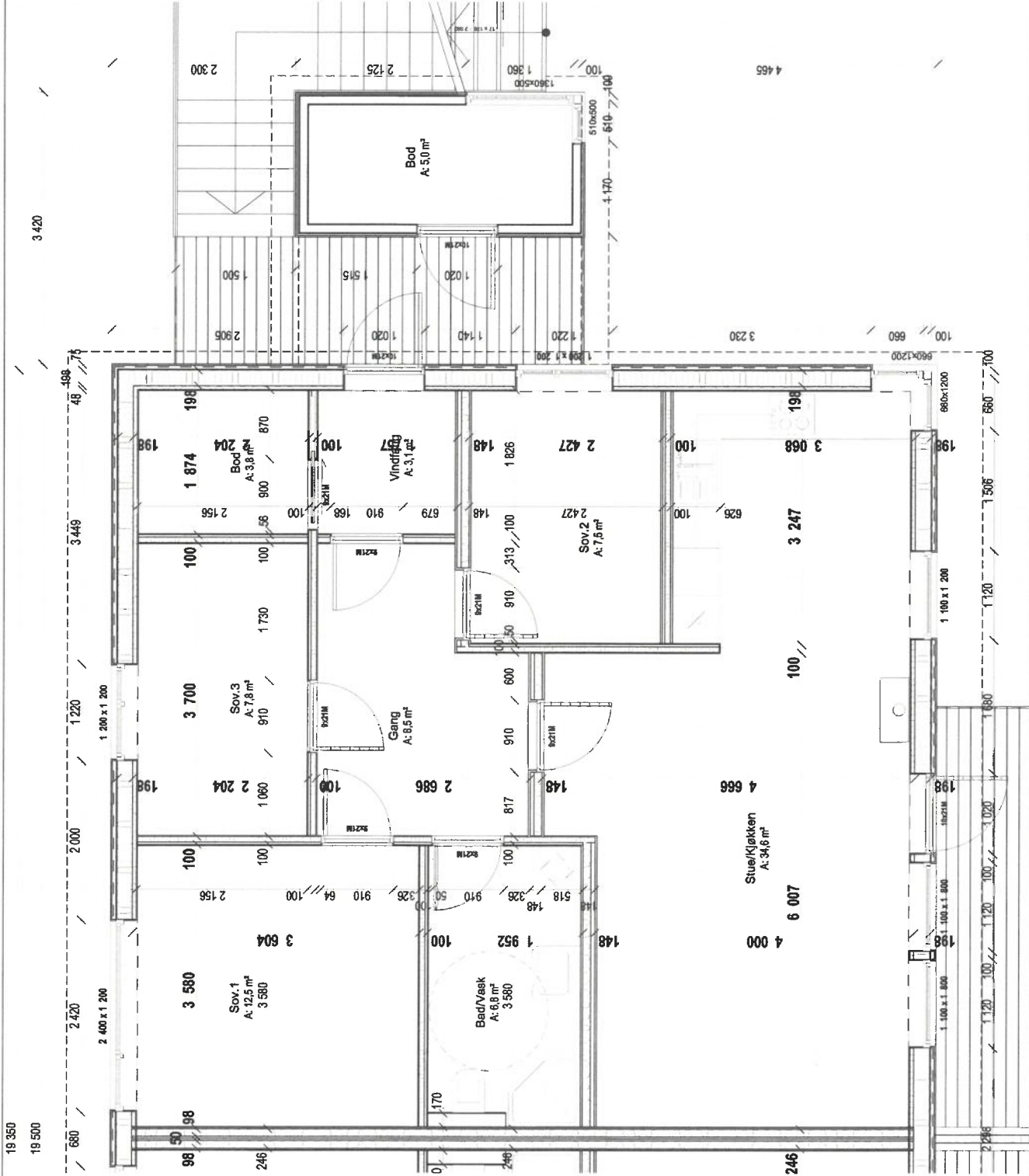
Tegn.nr

A.23-210-1

Indeks

Rev dato: 06.02.13

19 350
19 500



LINK ARKITEKTUR

Team Stord
Sunnhordlandskalen
P.b. 173
5402 Stord
Telefon: +47 53 40 38 80
Telefaks: +47 53 40 38 99
E-post: stord@linkarkitektur.no

Knatten - Skodalen 4-mannsbustader

23 Planer 1:50

2 etg. 90m2 høgre

Mål: 1:50

Dato: 15.11.11

Tegn.: BN

Kontr.: AH

Godkj.: HAL

Ansv.:

Rev. dato: 06.02.13

Tegn.nr

A.23-210-2

Indeks



Planer 1:50
1. etasje 90m2

Frequency

Projektsnummer / Projektname

Grundlagstraining / Index:

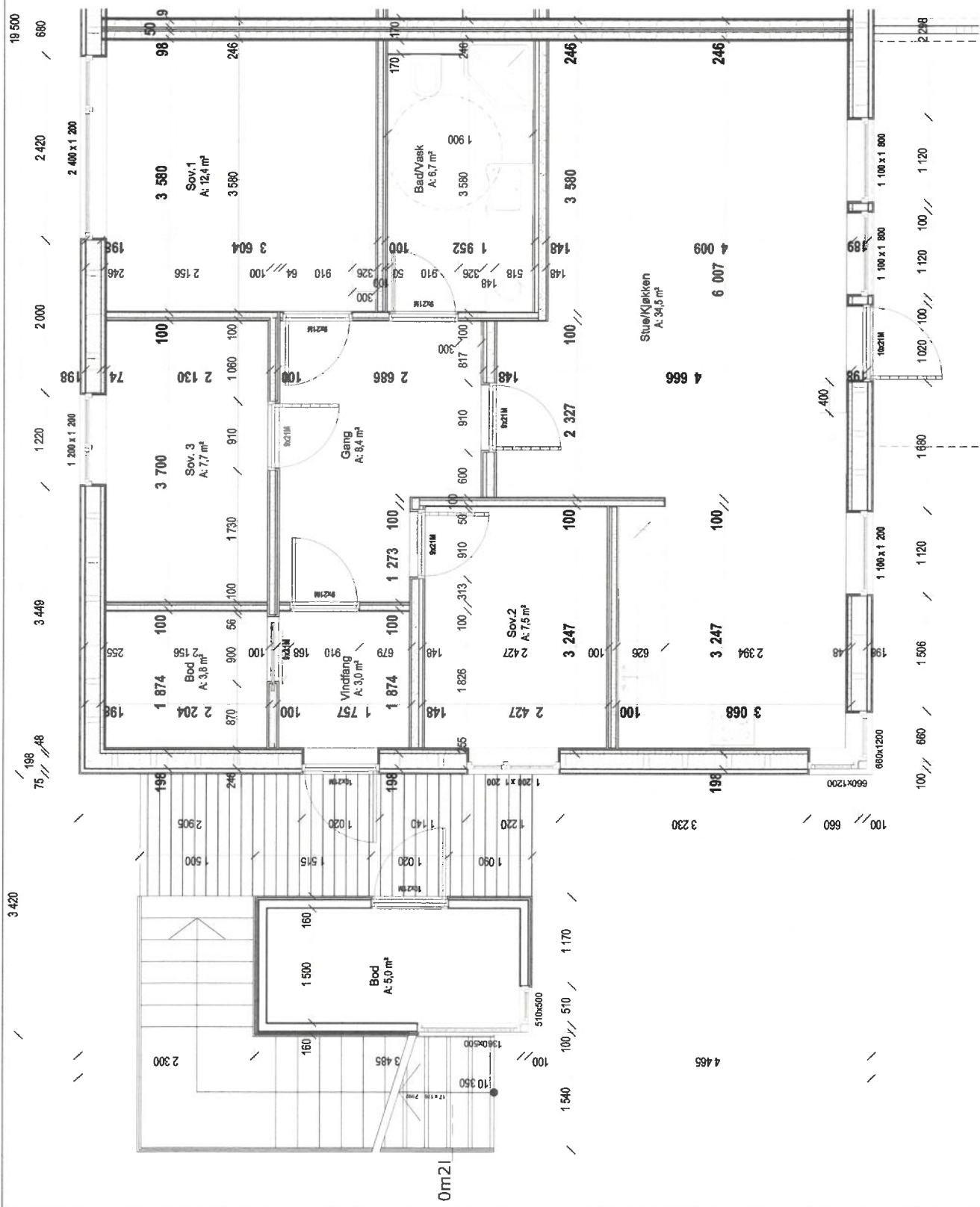
LINK ARKITEKTUR

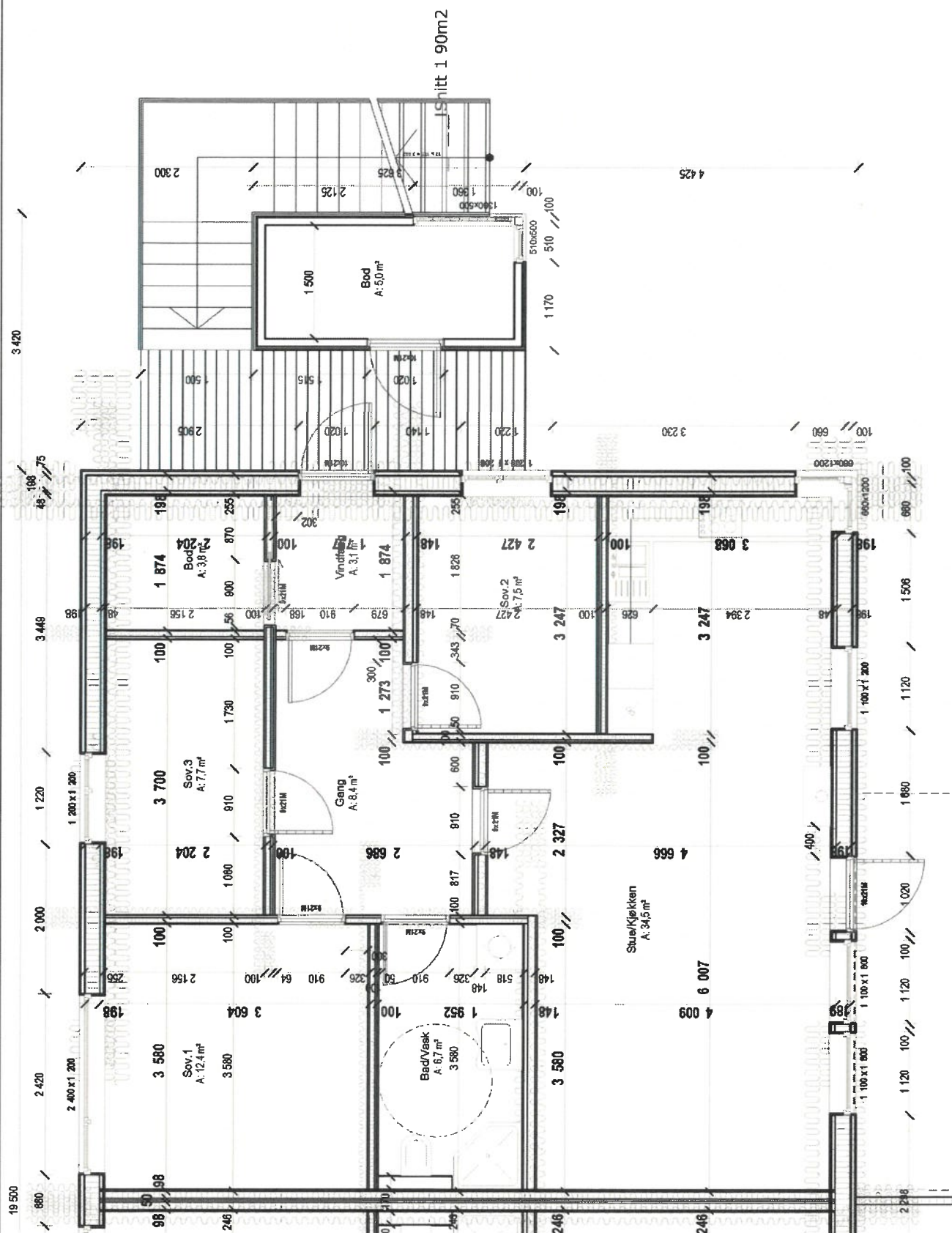
Team: Stord
Sammenholdningen
d. 17/3
5007 Stord

Telefon: +47 53 40 38 00
Telefax: +47 53 40 38 98
E-post: markens@arkitektur.no

Planer 1:50
1. etasje 90m2

Målt: 1.50	Tegn.nr.: A.23-101	Godkj.: SH	Ans.: SH
Dato: 27.11.2012	Kontr.: AH		







Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 28.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	231	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Skodalen 11A, 5412 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	7 950,66 kr
Renovasjon	1 282,56 kr
Vann	7 023,90 kr
Sum	16 257,12 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%	85.5 m ³	29.31	1/1	0 %	2 506,30 kr	835,45 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%	85.5 m ³	36.93	1/1	0 %	3 157,22 kr	1 052,39 kr
					Sum	16 088,27 kr	5 362,77 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 UMLEVERING 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

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 28.04.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	231	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Skodalen 11A, 5412 STORD								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Skatteår	2026
Takst	3 374 641,00 kr
Skatt	3 172,00 kr
Bunnfradrag	600 000,00 kr
Antall boenheter/bunnfradrag	1
Promillesats	1.8 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

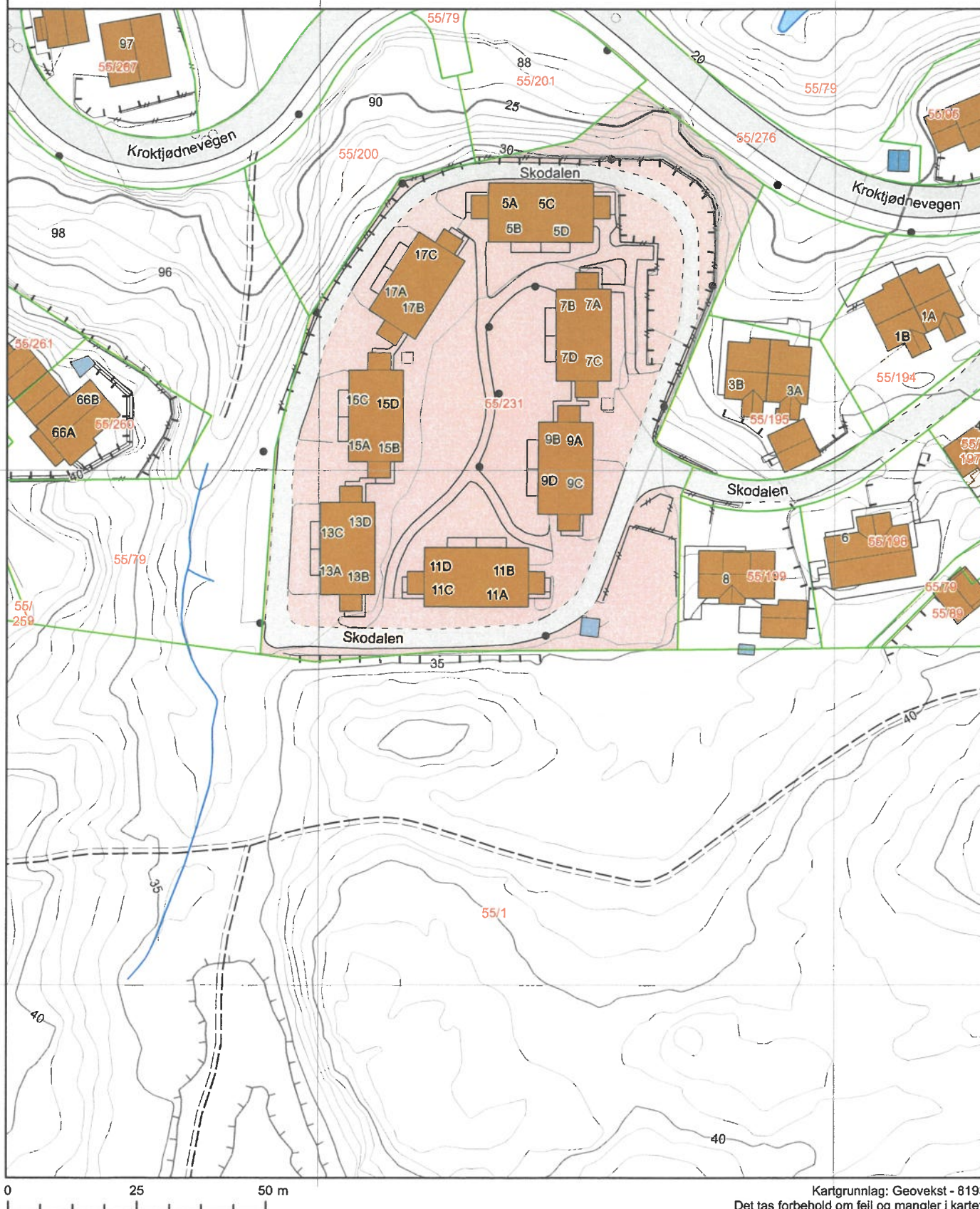
Kommune: 4614 Stord
Eiendom: 4614/55/231/0/1

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 28.4.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

DETALJREGULERING FOR GNR/BNR 55/231 M.FL., SKODALEN, STORD KOMMUNE

Planid: 201010

REGULERINGSFØRESEGNER

§ 1 REGULERINGSFØREMÅL

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankartet med plangrense.

§ 1.2 PBL § 12 – 5
Arealføremål i reguleringsplan:

BYNINGAR OG ANLEGG

- Bustader – Konsentrert
- Renovasjonsanlegg
- Leikeområde
- Område for mur/rekkverk

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg
- Gangveg
- Annan veggrunn
- Parkeringsplassar
- Parkeringshus/-anlegg

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL

- Friluftsføremål

§ 2 FELLES FØRESEGNER

§ 2.1 Disse føresegnene kjem i tillegg til Plan- og bygningslova, og gjeldande vedtekter i Stord kommune.

§ 2.2 Transformator kioskar, kabelskap, pumpestasjonar o.l. kan oppførast i planområdet etter nærare godkjenning i kommunen.

§ 2.3 Ved alle byggje- og anleggsarbeid skal det takast mest mogeleg omsyn til terreng og vegetasjon.

- § 2.4 Ved utforming av bygningar og anlegg skal det leggjast vekt på god estetikk.
- § 2.5 Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn ved utforming av leikeområde og parkering / tilkomst.
- § 2.6 Ved planlegging av nye bygningar skal alternative energikjelder vurderast. Aktuelle energikjelder kan vera: Biobrensel, jordvarme og varmepumper.
- § 2.7 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, skal arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jf. Kulturminnelov § 8, 2. ledd.

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG

§ 3.1 FELLES FØRESEGNER FOR BYGGEOMRÅDA

- § 3.1.1 For byggeplanar gjeld reguleringsplan med tilhøyrande føresegner og utgreiing.
- § 3.1.2 Byggegrenser er vist i planen. Endeleg plassering av bygningar vert godkjent av kommunen i samband med byggesøknader.
- § 3.1.3 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller ålmenn ferdsel. Ubebygd areal skal gjevast ei tiltalande utforming. Kommunen kan gje pålegg i kvart einskild høve. Gjerdemateriale og høgd på gjerde skal godkjennast av kommunen i kvart einskild høve, jf. § 20-1 i Plan- og bygningslova.
- § 3.1.4 Byggeområde skal sikrast mot radon

§ 3.2 OMRÅDE FOR KONSENTRERTE BUSTADER

- § 3.2.1 Maksimal utnyttingsgrad BYA = 80 %, rekna som prosent av regulert byggeområde. Maks gesimshøgd er 7 m, målt som gjennomsnitt rundt bygget. Det kan byggjast maksimalt 2 høgder.
- § 3.2.2 Takform vert avgjort i samband med byggemeldinga.
- § 3.2.3 Det skal opparbeidast parkeringsplassar som fylgjer:
 - Bustader inntil 60 m²: 0,5 plass pr. bustad.
 - Bustader 60 – 90 m²: 1,0 plass pr. bustad.
 - Bustader over 90 m²: 1,5 plasser pr. bustad.
- § 3.2.4 Byggesøknad skal vise praktiske og estetiske løysingar med høg kvalitet. Det skal leggjast vekt på eit samordna arkitektonisk uttrykk innanfor planområdet.

§ 3.2.5 I samband med byggesøknad skal det sendast inn detaljert, høgdesett illustrasjonsplan i M=1:200/500. Illustrasjonsplanen skal syne disponering av uteareal med omsyn til avkjørsler, parkering, avfallshandtering, terrenghandsaming, uteareal for opphald og lek og andre arealavgrensande tiltak, og terrenghøgde i koter.

§ 3.2.6 Illustrasjonsplanen skal sendast inn samstundes med søknad om byggeløyve, og skal vera godkjent av kommunen seinast før det kan gjevast igangsetjingsløyve.

§ 3.2.7 Alle bygningar og anlegg skal planleggjast og byggjast etter retningslinjer for universell utforming..

§ 3.2.7 Minimum 5 % av parkeringsplassane skal vera dimensjonert for funksjonshemma.

§ 3.4 LEIKEOMRÅDE

§ 3.4.1 Leikeområdet skal vera felles for bustadene innan planområdet.

§ 3.4.2 Det skal setjast av min. 50 m² minste uteopphaldsareal (MUA) for kvar buening. Av dette skal min. 25 m² vera felles leikeplassar.

§ 3.4.3 Området skal nyttast til lek og fritidsaktivitet.

§ 3.4.4 Det skal opparbeidast sandkassar, leikeapparat, sitjegrupper etc. etter nærare godkjende detaljplanar.

§ 3.4.5 Leikeområdet skal gjerdast inn mot veg.

§ 4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Vegar og gangvegar skal vera tilgjengeleg for ålmenta.

§ 4.2 Interne vegar skal vera dimensjonert for utrykkingskjøretøy.

§ 4.2 Vegar og gangvegar skal opparbeidast i samsvar med detaljplanar godkjent av Stord kommune.

§ 5.0 REKKEFYLGEKRAV

Fylgjande anlegg skal vera opparbeidd og godkjent, før det vert gjeve bruksløyve for fyrste bustaden:

- § 5.1 Regulerte vegar og gangvegar, med frisiktsoner, i høvet til tal på bustader.
- § 5.2 Leikeplassar, i høve til tal på bustader.
- § 5.3 Vatn- og avløpsanlegg.
- § 5.4 Utbetring av tilkomstveg Skodalen frå krysset Skodalen/Kroktjødnevegen fram til planområdet.

Stord, 19.12.11
rev. 16.01.12 Stord kommune, RBO
rev. 07.03.12 Stord kommune, RBO
rev. 02.08.12 Stord kommune, RBO

J. TUFTELAND AS



Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 28.04.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	231	Festenr.		Seksjonsnr.	1
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	---

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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.

Plan Vest as

Postboks 667

5404 STORD

Vår dato: 11.02.2014

Vår ref: 2013/640 - 3242/2014 / 55/231

Dykkar ref:

**Ferdigattest - 55/231 - Nybygg 7 stk 4-mannsbustader Skodalen,
Valvatnafeltet, DS-66/14**

Førespurnad om ovannemnde motteke 05.02.2014.

Ansvarleg søkjar: Plan Vest AS

På vegne av heimelshavar: Fronta Bolig AS

Me syner til:

Søknad om ferdigattest datert 05.02.2014

Oppdatert gjennomføringsplan datert 05.02.2014

Dokumentasjon for innmåling datert 07.06-06.08.2013

Sluttrapport avfallshandtering

Kontrollerklæring for våtrom datert 07.11.2013

Bilete frå uteområde

Grunnlag:

Vedtak om løyve til tiltak, datert: 18.02.2013

Saksnummer: DS-91/13

Bruksløyve, datert 12.11.2013.

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

Eventuelle merknader: Vilkår i bruksløyve oppfylt.

Med helsing

Irinja Almås

Kopi til:

Liv Dahl Clausen

Håvard Pedersen

Jan Tore Bruckner

Regulering, byggesak og oppmåling

Postboks 304

5402 Stord

Rådhuset

rbo@stord.kommune.no

Organisasjonsnr.: 939 866 914

Telefon

53 49 68 80

Telefaks

53 49 66 01



Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 28.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	231	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Skodalen 11A, 5412 STORD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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

Utskriftsdato: 29.04.2026

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

E-post: rbo@stord.kommune.no

Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	231	Festenr.	0	Seksjonsnr.	1
Adresse:	Skodalen 11A, 5412 STORD								

Finst det ubetalte gebyrer / eieendomsskatt ?	Ja ☒	Nei ☐
Kommentar: Kr 1605,03 i kommunale avgifter for april. Forfall 20.05.2026.		
Finst det inkassokrav / legalpant ?	Ja ☐	Nei ☒
Kommentar:		
Vedlegg:		
Kontonummer: 3201 23 04802		
Kid: 16259532745237103		

ATTERHALD VED UTOVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

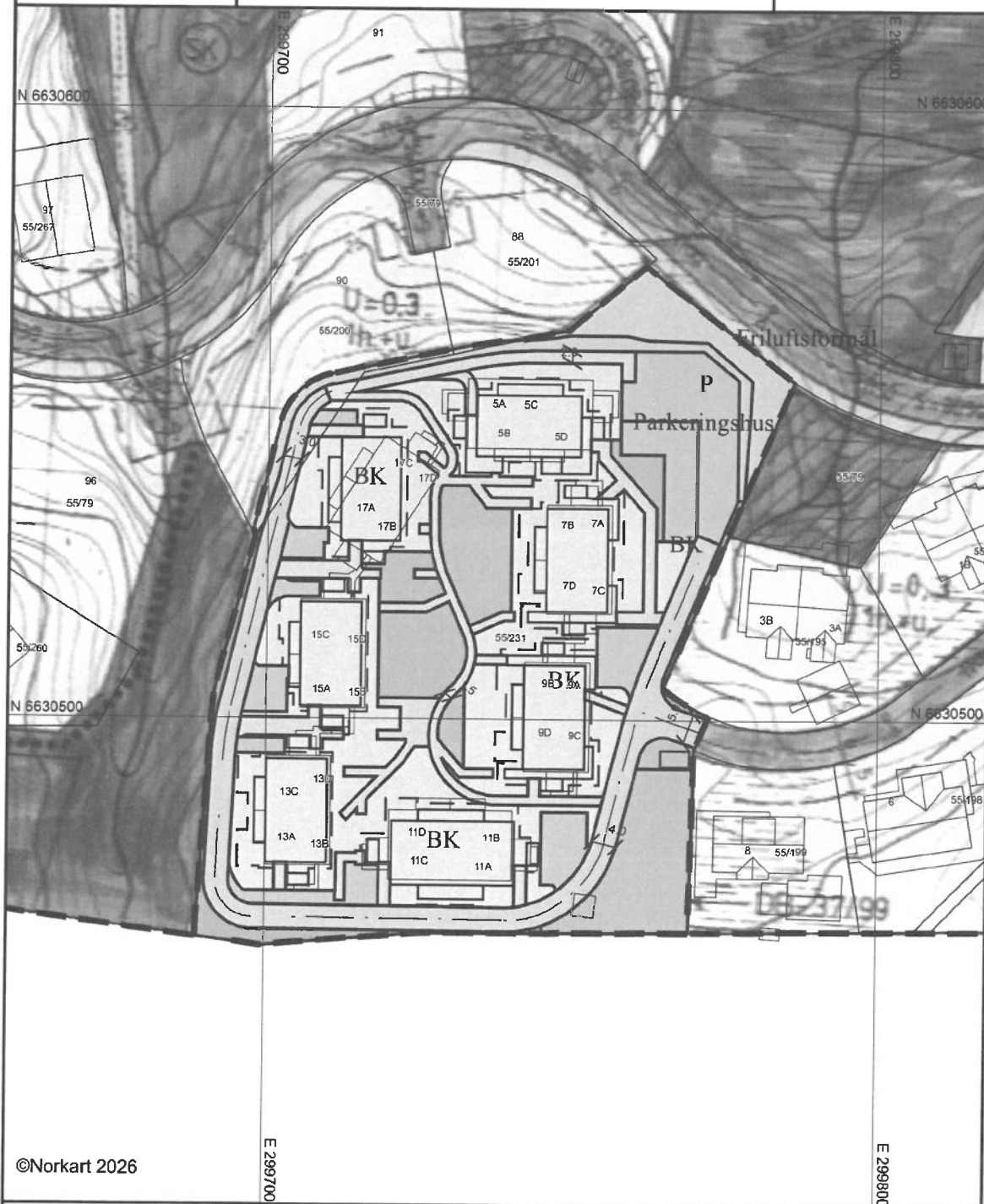
Det vert teken atterhald om at det kan vera avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan føreliggje forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgjeven i samband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



Eiendom: 55/231/0/1
Adresse: Skodalen 11A
Utskriftsdato: 28.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)

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

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

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

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)

-  Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og fril

-  Friluftsfornål

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

-  Planens si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Byggjegrænse
-  Planlagt buseiend
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift breidde



Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 28.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	231	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Skodalen 11A, 5412 STORD								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20090008
Navn	Kommuneplan for Stord kommune 2010-2021
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	15.12.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/725/Kdp%20Hugo%20%20F%3bb8resegner%20og%20retnings%20vedteken%2016%2012%2010%20.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/3470/Kdp%20Leivik%20%20F%3bb8resegner%20og%20retningslinier%20vedtekne%2006%2012%2007.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/4301/Kommuneplan_Vedlegg_1_F%3bb8resegner_og_retningslinier.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/6707/Norm_for_uteoppfallsareal_21032024.pdf
Delarealer	Delareal 7 578 m ² KPHensynsonenavn R121 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201010
Navn	Gnr/Bnr 55/231 m.fl., Skodalen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.09.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/834/201010_F%C3%B8resegner.odt
Delarealer	Delareal 696 m² Formål Parkeringsplasser Feltnavn P Delareal 752 m² Formål Gangveg/gangareal/gågate Feltnavn Gangveg Delareal 3 599 m² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn BK Delareal 169 m² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn Annen veggrunn - grø Delareal 150 m² Formål Parkeringshus/-anlegg Feltnavn Parkeringshus Delareal 947 m² Formål Lekeplass Feltnavn Lekeplass Delareal 40 m² Formål Renovasjonsanlegg Feltnavn Renovasjonsanlegg Delareal 133 m² Formål Bebyggelse og anlegg Delareal 807 m² Formål Kjøreveg Feltnavn Kjøreveg Delareal 287 m² Formål Friluftsmål Feltnavn Friluftsmål