Tilstandsrapport

STORD BOLIGTAKSERING

Rekkehus

Olvikvegen 14, 5416 STORD

STORD kommune

gnr. 28, bnr. 117

Andelsnummer 7

Markedsverdi

2 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 30.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14205-2052 **Eiendomsverdi ref nr:** XU4714

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.

Stord Boligtaksering AS
Sæ 132
5417 STORD

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

Rekkehus fra 1976 som fremstår med normalt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov sett i forhold til alder. Det er registrert flere avvik, hvor de mest vesentlige gjelder bad/vaskerom med manglende fall og motfall på gulv, samt defekt stoppekran på innvendige vannledninger.

Det er videre registrert avvik ved blant annet taktekking og takavvanning, ytterkledning, terrasse, ventilasjon, våtrom, varmtvannsbereder, drenering og grunnmur. Flere bygningsdeler og installasjoner har høy alder eller ukjent alder og dermed usikker gjenværende levetid.

Boligen er en del av et borettslag. Det må derfor tas hensyn til borettslagets ansvar for vedlikehold og eventuell utbedring av felles bygningsdeler

Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført med antatt støpt plate mot grunn og ringmur i betong. Videre er bindingsverksvegger og takkonstruksjon i tre. Vinduer har karmer i tre med 2 -lags glass. Ytterdører er i tre med 2 -lags glass. Utvendig er det stående bordkledning, pvc-membran på tak og takrenner og nedløp i plast. Det er markterrasse rundt deler av bolig.

INNVENDIG Gå til side

Det er følgende overflater i bolig.
Gulv: Laminat og parkett.
Vegger: Malte plater.
Tak: Panel.

- Det er gulvvarme på bad.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling av boligen.
- Innvendige dører er malte, glatte dører.
- Det ble observert maur inne i bolig på besøksdag.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad/vaskerom
Vaskerom/bad har gulvfliser, veggfliser og panel i tak. Rom er innredet med vask, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er ukjent alder på våtrom, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom › 1. Etasje › Bad 2
Bad har gulvfliser med varmekabler, veggfliser og panel i tak. Rom er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med vask.

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av kobberrør.
- Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
- Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk virkning.
- Det er installert varmepumpe i stue.
- Det er varmtvannstank på 198 liter.
- Det er sikringsskap med automatsikringe.
- Boligen er utstyrt med håndslokkeapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

- Byggegrunnen er ukjent.
- Fuktsikringen er ukjent, og materiale brukt til opparbeiding av tomt og fundament er også ukjent. Oppgitt fra årstall er 1976.
- Ringmur er av betong.
- Bolig er plassert på et flatt terreng.
- Vann- og avløp er offentlig påkoblet.
- Vann- og avløpsrør er i plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	94 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	84 m²
Totalpris	2 450 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Det foreligger ferdigattest på bolig men tegninger mottatt fra kommune stemmer ikke med faktiske forhold.

Felles bodanlegg

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt eller innhentet godkjente byggetegninger for felles bodanlegg. Byggets godkjente utførelse og bruk er derfor ikke kontrollert.

utvendig redskapsbod

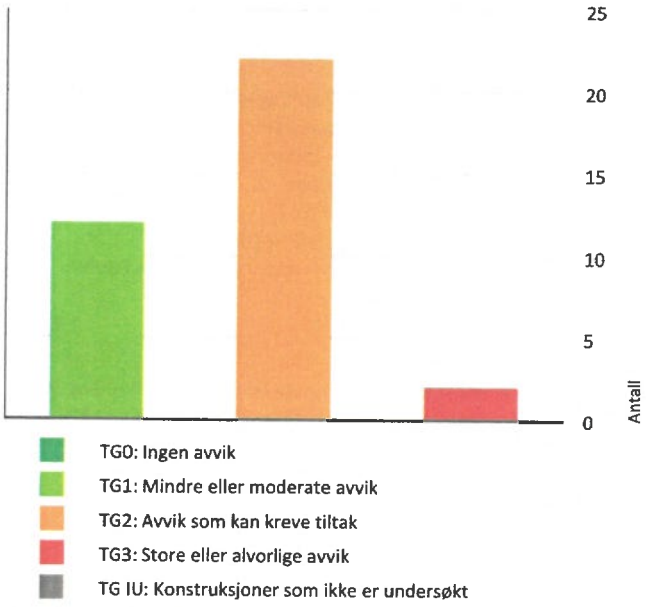
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt eller innhentet godkjente byggetegninger for redskapsboden. Det er derfor ikke kontrollert om boden er oppført i samsvar med eventuelle godkjente tegninger eller tillatelser.

Stord Boligtaksering AS
Sæ 132
5417 STORD

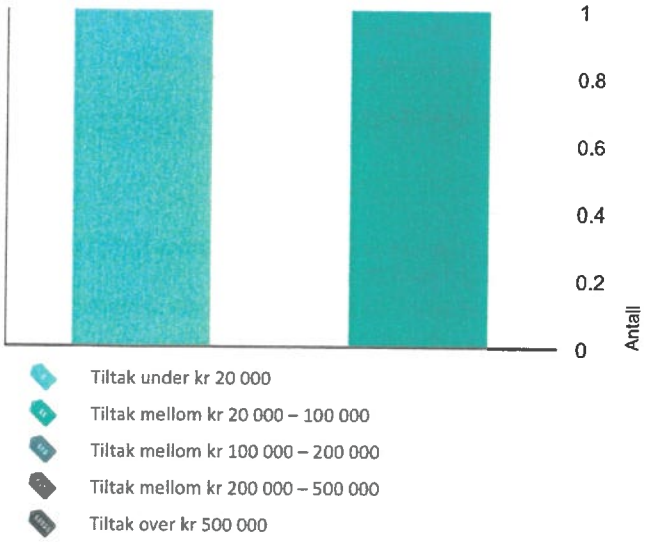
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking Gå til side
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmåling, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999, og det er ikke kjennskap til at det er gjennomført el-tilsyn.

Tilstandsrapport

REKKEHUS





Byggeår
1976

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

2004	Modernisering	Montert ny varmetvannstank.
2014	Modernisering	Montert terrassedør.
2016	Modernisering	Oppgradert sikringsskap.
2016	Modernisering	Byttet enkelte vindu.
2018	Modernisering	Ny inngangsdør.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med PVC-duk, med undertaktekking av banemembran. Taket ble besiktiget fra takflaten.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på taket er eldre enn 18 år. Takflaten har mangelfullt fall, og det ble registrert stedvis stående vann. Taket har to sluk, hvor ett manglet rist. Det ble også observert generelt mye stående vann og tette sluk på øvrige tak i borettslaget.

Konsekvens/tiltak
• Stående vann og tette sluk gir økt belastning på taktekkingen og kan øke risikoen for lekkasjer. Sluk bør holdes åpne og rengjøres jevnlig, og manglende rist bør monteres. Taktekkingens tilstand bør følges opp med jevnlig kontroll på grunn av alder og registrerte forhold.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Taket har innvendig nedløp fra byggeår. Parapet er tekket med metallbeslag med skjøter og mekanisk innfesting.

Vurdering av avvik:
• Innvendig nedløp er fra byggeår. Det er registrert tegn til utettheter i skjøter og overganger på parapetbeslag, samt korrosjon på skruer og festemidler.

Konsekvens/tiltak
• Utette skjøter og overganger kan medføre vanninntrenging og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Beslag, skjøter og festepunkter bør utbedres, og korroderte festemidler bør skiftes. Innvendig nedløp bør følges opp på grunn av alder.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er utført som en tilnærmet flat, isolert trekonstruksjon. Takflaten har fall mot innvendig taksluk med skjult nedløp og parapet langs ytterkant. Konstruksjonen er lukket, og oppbygningen under taktekkingen er ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Takkonstruksjonen er lukket, og utførelse og tilstand i skjulte deler av konstruksjonen er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelle skader eller fuktforhold i den lukkede takkonstruksjonen kan ikke avdekkes ved visuell kontroll. Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til lekkasje eller fukt, særlig med bakgrunn i registrerte forhold ved taktekking, innvending taknedløp og beslag.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i bindingsverk fra byggeår, med stående bordkledning. Det var begrenset sikt til deler av kledningen mot sør på grunn av vegetasjon langs veggen.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis registrert råteskader i enkelte kledningsbord og listverk. Det er ikke registrert musebånd, og det er usikkert om luftingen bak kledningen er tilstrekkelig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet treverk bør skiftes for å hindre videre skadeutvikling. Manglende musebånd kan gi økt risiko for at mus kommer inn i konstruksjonen. Lufting bak kledningen bør undersøkes nærmere ved fremtidig vedlikehold eller utskifting av kledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene har malte trekarmer med 2-lags isolerglass. Produksjonsår varierer fra 2010 til 2018. Det er ikke registrert vinduer fra byggeår.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hovedinngangsdør er i tre med isolerglass fra 2018. Terrassedør er i tre med isolerglass fra 2014.

Årstall: 1976 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer på vestside av bolig. Deler av dekke har overbygg.

Vurdering av avvik:
• Terrassebordene har stedvis tydelig værslitasje og overflatenedbrytning.

Konsekvens/tiltak
• Slitasjen medfører økt vedlikeholdsbehov og kan over tid føre til videre nedbrytning av treverket. Terrassebordene bør vedlikeholdes, og skadde eller svekkede bord skiftes ved behov.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat og parkett på gulv, malte plater på vegger og panel i tak. Det er gulvvarme på bad.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Mot grunn er det antatt støpt plate.

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 foretatt kontrollmålinger i følgende rom:
Stue/kjøkken og soverom. Største målte avviket var ca. 10 mm på soverom og i stue.

Radon

Beskrivelse
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmåling, og bygningen er ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Radonnivået i boligen er derfor ukjent. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået og behovet for eventuelle tiltak.

Krypkjeller

Beskrivelse
Det er ikke kjennskap til krypkjeller eller annet ventilert område under boligen. Punktet er kun tatt med til informasjon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte dører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det ble observert maur inne i boligen på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert maur inne i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Forekomsten bør undersøkes nærmere for å avklare omfang og hvor mauren kommer inn. Ved vedvarende eller omfattende forekomst bør nødvendige tiltak mot maur gjennomføres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Vaskerom/bad har gulvfliser, veggfliser og panel i tak. Rom er innredet med vask, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er ukjent alder på våtrom, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Alder på våtrommet er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon som viser utførelsen av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om hvordan tettesjiktet er utført. Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon dersom dette finnes.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte vegger og panel i tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv uten gulvvarme. Det er ikke fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Gulvet har manglende fall mot sluk og motfall på ca. 10 mm fra dør, slik at eventuelt lekkasje- og bruksvann ikke ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Manglende fall og motfall medfører at vann kan bli stående på gulvet eller renne mot dør og tilstøtende rom. For å etablere tilfredsstillende fallforhold må gulvet bygges om.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegger og gulv samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskel er 0 mm.

Vurdering av avvik:

• Alder på sluk og tettesjikt er ukjent. Det er ingen høydeforskjell mellom toppen av sluket og membranen ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Ukjent alder medfører usikkerhet om gjenværende levetid for sluk og tettesjikt. Manglende høydeforskjell ved dør gir redusert sikkerhet mot at vann kan renne ut av våtrommet. Forholdet bør ses i sammenheng med registrert motfall på gulvet. Ved fremtidig rehabilitering bør sluk, tettesjikt og fallforhold oppgraderes samlet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluft, noe som begrenser luftsirkulasjonen og ventilasjonens funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluft kan gi redusert ventilasjon og økt fuktbelastning i rommet. Det bør etableres tilluft, for eksempel med luftespalte under dør eller annen egnet løsning.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilliggende soverom. Fuktmåling i konstruksjonen viste måleresultat 8, uten at det ble påvist unormale forhold.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og panel i tak. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med vask. Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon som viser utførelsen av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om hvordan tettesjiktet er utført. Eventuell dokumentasjon bør innhentes dersom denne finnes.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og innvendig tak har panel.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 15 mm fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Gulvet har redusert fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

• Redusert fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket og at vann blir stående på deler av gulvet. Forholdet bør hensyntas ved bruk. Utbedring av fallforhold vil normalt innebære ombygging av gulvet.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegger og gulv. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskel er ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:

• Alder på tettesjikt og sluk er ukjent, og det foreligger ikke opplysninger som gjør det mulig å vurdere gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

• Ukjent alder medfører usikkerhet om tilstand og gjenværende levetid for sluk og tettesjikt. Forholdet bør følges opp, og ved tegn til lekkasje eller fuktskade må nærmere undersøkelser utføres. Ved fremtidig rehabilitering bør sluk og tettesjikt fornyes.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger/dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekk i fliser rundt den vegghengte sisternen.

Konsekvens/tiltak

• Sprukne fliser bør undersøkes nærmere for å avklare årsaken og omfanget. Skadde fliser bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluft, noe som begrenser luftsirkulasjonen og ventilasjonens funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluft kan gi redusert ventilasjon og økt fuktbelastning i rommet. Det bør etableres tilluft, for eksempel med luftespalte under dør eller annen egnet løsning.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilliggende stue. Fuktmåling i konstruksjonen viste måleresultat 8,2, uten at det ble påvist unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskkum i stål.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det manglet enkelte fronter på kjøkkeninnredningen på befaringstidspunktet. Det er også registrert skade på vindusforing bak vask som følge av vannsøl.

Konsekvens/tiltak
• Manglende fronter bør kompletteres. Skadet vindusforing bør utbedres, og området bør beskyttes mot videre vannsøl for å hindre ytterligere skadeutvikling.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Stoppekran er plassert på bad/vaskerom. Alder på vannrørene er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Stoppekranen fungerer ikke og har dermed funksjonssvikt. Alder på vannrørene er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Defekt stoppekran medfører at vanntilførselen ikke kan stenges lokalt som forutsatt, noe som kan få betydning ved lekkasje eller vedlikeholdsarbeid. Stoppekranen bør repareres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av PP-plast. Rørene er for det meste skjult, med inspeksjonsluke til stakepunkt på bad/vaskerom.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk virkning.

Vurdering av avvik:
• Det er mangelfull ventilasjon i boligen. Soverom mangler ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan gi redusert luftutskifting og et dårligere inneklima. Det bør etableres ventilasjon i oppholdsrommene, for eksempel med egnede vegg- eller vindusventiler.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Det er installert varmepumpe i stue. Det anbefales regelmessig service på anlegget og rengjøring av filter.

Vurdering av avvik:
• Varmepumpen antas å være over 10 år gammel.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av alder må det påregnes økt risiko for redusert funksjon og behov for reparasjon eller utskifting. Regelmessig service og vedlikehold anbefales.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en varmtvannsbereder på 198 liter plassert på bad/vaskerom. Berederen er fra 2004.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannsberederen er over 20 år gammel og har på grunn av alder usikker gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av alder må det påregnes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Utskifting bør påregnes når berederen viser tegn til svikt eller ved behov.

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 elektriske anlegget er opprinnelig fra 1976. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Det er utført endringer på anlegget etter 1. januar 1999.

Ifølge kursoversikt i skap er det kursfordeling slik:
3 x 10A, 4 x 15A, 3 x 16A og 1 x 20A.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999, og det er ikke kjennskap til at det er gjennomført el-tilsyn.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av arbeidene som er gjort på anlegget. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig personell.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen er utstyrt med håndslokkeapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Fuktsikring og drenering er fra 1976. Utførelse og materialer benyttet ved opparbeiding av tomt og fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring og drenering er fra byggeår og har på grunn av alder usikker gjenværende levetid og funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering gir økt risiko for redusert funksjon over tid. Det bør følges med på eventuelle tegn til fukt ved grunnmur, og utbedring må påregnes dersom det oppstår tegn til svikt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Ringmur er utført i betong og er for det meste skjult.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert lokal betongskade med avskalling og synlig korrodert armering i ringmuren.

Konsekvens/tiltak
• Eksponert armering er utsatt for videre korrosjon, som kan føre til økt avskalling og nedbrytning av betongen. Skadet betong bør utbedres og armeringen behandles/beskyttes mot videre korrosjon.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Boligen er plassert på flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Terrenget har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, og det er derfor mulighet for vannansamling inntil bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Manglende fall bort fra grunnmuren kan føre til økt vannbelastning mot fundament og fuktsikring. Terrenget bør ved behov justeres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Utvendige avløpsledninger er av PVC-plast fra 1976 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledninger er av plast (PEL eller PE) fra 1976 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår og har på grunn av alder usikker gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av alder må det påregnes økt risiko for redusert funksjon og behov for reparasjon eller utskifting over tid. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for strakstiltak.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmåling, og bygningen er ikke utført med radonsperre.

• Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999, og det er ikke kjennskap til at det er gjennomført el-tilsyn.

Konsekvens/tiltak
• Radonnivået i boligen er derfor ukjent. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået og behovet for eventuelle tiltak.

• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av arbeidene som er gjort på anlegget. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig personell.

Bygninger på eiendommen

Felles bodanlegg



Anvendelse
Oppbevaring

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Fremstår med vedlikeholdsbehov

Beskrivelse
Felles bodanlegg er oppført i trekonstruksjon. Boden som tilhører boligen var låst på befaringstidspunktet og ble derfor ikke inspisert innvendig.

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

utvendig redskapsbod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Fremstår med vedlikeholdsbehov

Beskrivelse
Redskapsbod er oppført i trekonstruksjon og fremstår med enkel standard og vedlikeholdsbehov.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

84 m²/84 m²

Rekkehus: 2 Entré, Gang, 2 Soverom, Bod, Bad/vaskerom, Bad, Stue/kjøkken

Andre bygg: Felles bodanlegg, utvendig redskapsbod
Bruksareal andre bygg: 10 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 000 000

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	**2 450 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 450 000**

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.

Beregninger

Årlige kostnader

Årlige kommunale utgifter - Estimert	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**25 000**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 000 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**2 000 000**

Felles bodanlegg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Felles bodanlegg	Kr.		

utvendig redskapsbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - utvendig redskapsbod	Kr.		

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 000 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 000 000**

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

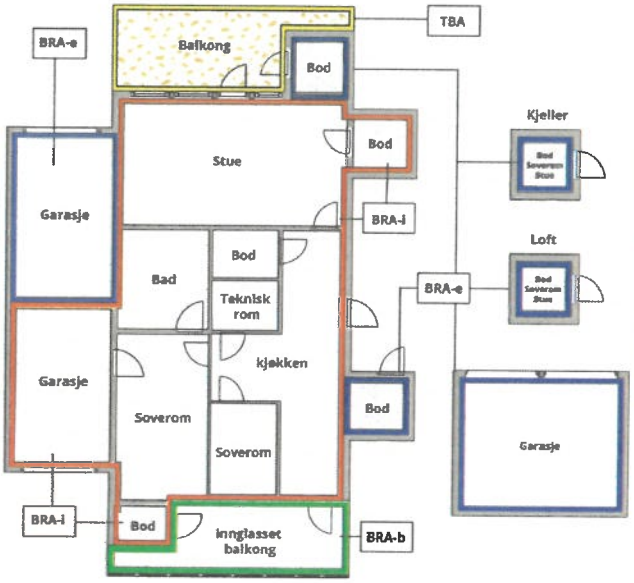
Hva er måleverdig areal?

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.





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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	84			84	45
SUM	**84**				**45**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

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

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 bolig men tegninger mottatt fra kommune stemmer ikke med faktiske forhold.

Nyere håndverkstjenester

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

Felles bodanlegg

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Bod var låst og ikke målt innvendig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt eller innhentet godkjente byggetegninger for felles bodanlegg. Byggets godkjente utførelse og bruk er derfor ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

utvendig redskapsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		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 ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt eller innhentet godkjente byggetegninger for redskapsboden. Det er derfor ikke kontrollert om boden er oppført i samsvar med eventuelle godkjente tegninger eller tillatelser.

Nyere håndverkstjenester

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

Stord Boligtaksering AS
Sæ 132
5417 STORD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Øystein Mæland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4614 STORD	28	117		0	11133.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Olvikvegen 14

Hjemmelshaver
Ådlandstunet Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
951623768		Vestbo bbl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
7

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet med gangavstand til barnehage, skoler og lokal butikk.

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

Reguleringsformål: Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan
Planidentifikasjon: R011000
Plannavn: Ådland

Om tomten

Felles borettslagstomt på 11133 m² med parkering på tomt.

Tinglyste/andre forhold

Henviser til dokumentasjon fra kommune samt salgsoppgave for ytterligere informasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.09.2026	Foreligger ikke grunnet salgsform	Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.09.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	30.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	
2	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tekniske installasjoner som varmekabler og varmepumpe er ikke

Forutsetninger

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.

På grunn av salgsformen foreligger det ikke egenerklæring fra eier. Rapporten er derfor utarbeidet uten opplysninger fra egenerklæring, og vurderingene bygger på forhold registrert ved befaring og øvrig tilgjengelig dokumentasjon.

STORD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
5400 STORD

TELEF. NR. (054) 11211
JNR. 2176/76
ARKIV: 28/117
DATO: 3.9.76
KFO/AO

FERDIGATTEST

FOR ARBEID ETTER § 93 I BYGNINGSLOVA AV 18,6,1965
JFR. § 99 NR. 1,

Byggeplass (adresse)			Gnr.	Bnr.
Olvikvegen nr. 14,16,18,20,22 og 24.			28	117
Arbeidets art	**Bygnets art**	**Søknadsdato**	**Vedtak i byggingsrådet**	
Nybygg	6-mannsbustad	12.9.75	Dato: 30.9.75	Sak: 684/75
Byggherre		**Adresse**		**Telefon**
Ådlandstunets Borettslag		5400 Stprd		
Anmelder		**Adresse**		**Telefon**
Sørebø Trelast A/S		Boks 3055 Mariero		
Ansvarshavande		**Adresse**		**Telefon**
Sigmund Øye		Boks 3055 Mariero		

Arbeidet er kontrollert i samsvar med § 99 i bygningslova. Det er ikkje funne noko som strir imot byggeløyvet og gjeldande bygningslovgjevingar.

Utan særskilt godkjenning må bygget eller deler av bygget ikkje nyttast til anna føremål enn det som er nemnt i byggeløyvet. Jfr. § 93.

Tatt i bruk den 1.9.76.

STORD KOMMUNE
Teknisk etat
Peder Pedersen
Avd.ing

Sendt til:

- [x] BYGGHERRE
- [ ] ANMELDER
- [ ] ANSVARSHAVANDE
- [x] HUSBANKEN
- [ ]

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

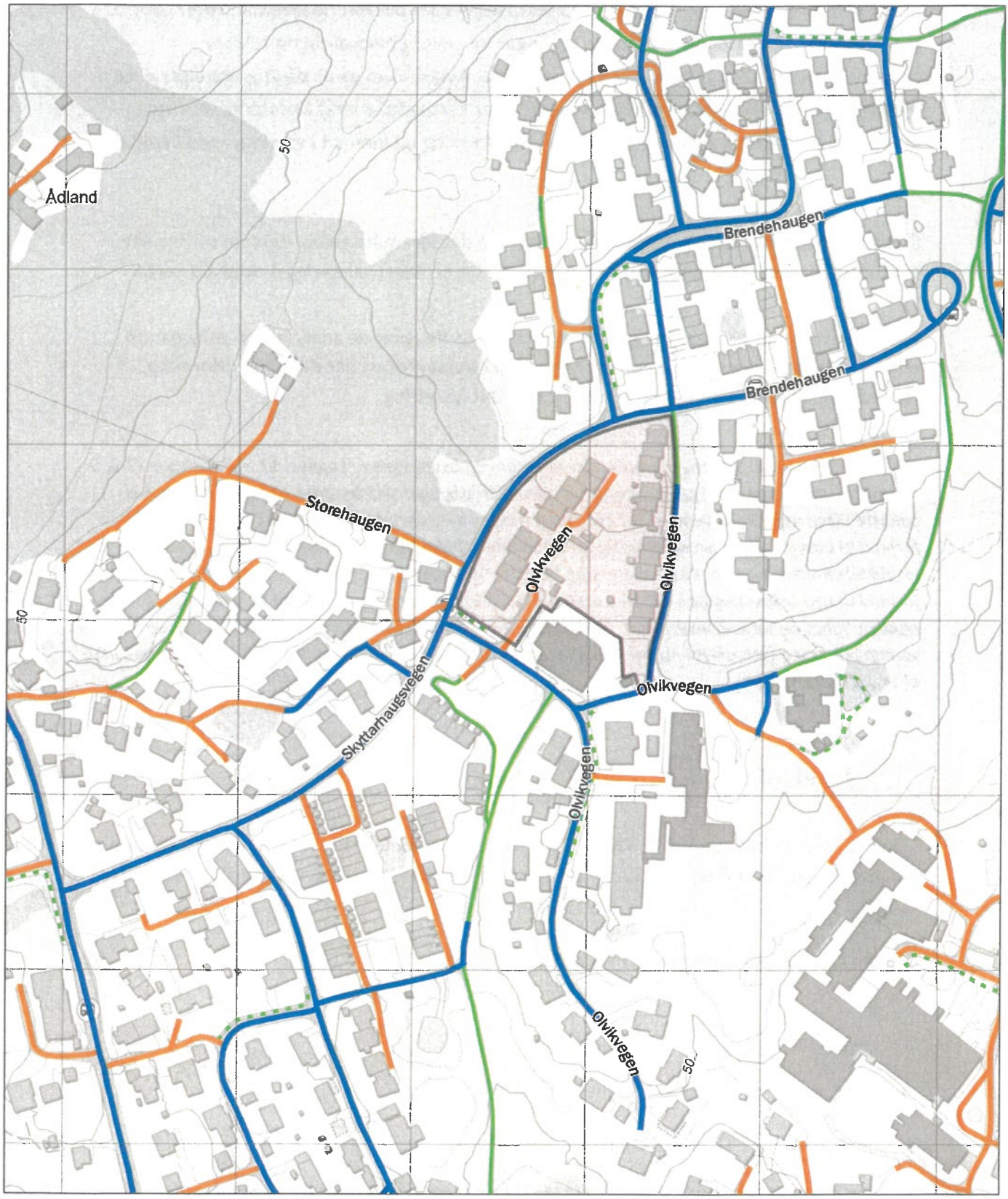
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Stord
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 28/117/0/0
Adresse: Olvikvegen 14, 5416 STORD

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15/09/2026



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

STORD BYGNINGSRÅD
SAK NR.: 396/76
F 3/16
K 4/16
STORD BYGNINGSRÅD
SAK NR.: 825/75.
STORD BYGNINGSRÅD
JAN NR.: 663/75

FORSLAG TIL REGULERINGSFØRESEGNER FOR REGULERINGSPLAN FOR ÅDLAND.

§1. Det regulerte området er på planen vist med plangrense.

§2. 725/76 Innanfor plangrensa er regulert til:

I. Byggeområder.
- område for einebustader
- område for konsentrert busetnad
- område for forretning
- område for offentlege bygg.

II. Trafikkområder.
- hovudvegar, samlevegar, bustadvegar.

III. Spesialområder.
- område for gravhund.

IV. Friområde.
- område for park/turveg/leikareal.

V. Landbruksområder
- område for jordbruk.

VI. Andre føremål
- felles avkjørsle.

§3. Desse føresegnene kjem i tillegg til Byggingslova og gjeldande føresegner for Stord kommune. Byggingsområdet kan når særlege grunnar ligg føre, dispensera frå reguleringsføresegnene til planen.

§4. Ikkje at desse føresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til å oppretta privatrettslege servitutter som strid i mot føresegnene.

FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER:

§5. Som retningslinjer for byggeplaner gjeld reguleringsplan med forskrifter og utgreiding. Nøyaktig plassering og utforming av bygningar må visast i samband med utarbeiding av byggeplanar for kvart einskild delområde. Busetnaden skal tilpassast eksisterande busetnad i område. Nødvendig tilkomstveg skal visast.

§6. Ingen trær må fjernast inn (innhegnast) eller tilplantast slik at dei kan verke sjenerande for nabo eller den almene ferdsel. Ubebygt areal skal gjevast ei tiltalande utforming. Byggingsrådet kan gje påbod i kvart einskilde høve.

§7. Lagd og utforming av gjerde (innhegning) mot offentleg veg, skal godkjennast av byggingsrådet.

§8. Parkeringsplassar skal planleggjast og byggjast i samsvar med § 69 i Byggelagsloven og stadfest vedtekt til § 69 pkt.3 for Stord Kommune.

OMRÅDE FOR EINEBUSTADER.

§9. Området skal byggjast med åpen viltunessig busetnad og i samsvar med dei byggegrenser som er viste på planen. Plassering og utforming skal i kvart einskild høve godkjennast av byggingsrådet. Største utnyttingsgrad skal vera u=0,15.

§10. Tillat byggehøgd er 1 1/2 etasje. Underetasje kun godkjennast der dette høver med terrenget. Busetnaden skal ha saltak eller valmtak med takfall mellom 20° og 27°.

§11. Garasje skal til vanleg førast opp som del av einebustaden. Fristående garasje kan berre førast opp med grunnflate inn til 45 m2. Garasjen skal vera tilpassa bustaden med omsyn til materialval, form og farge.

Fristående garasje kan innanfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppførast i nabogrense, endeleg plassering skal fastsettjast av byggingsrådet.
Plassering av garasje skal vera vist på situasjonsplan som ligg ved byggesøknaden for bustadhusa, sjølv om garasjen ikkje skal oppførast med dette.

OMRÅDE FOR KONSENTRERT BUSETNAD.

§12. Området skal utbyggast med konsentrert busetnad. Det skal utarbeidast utbyggingsplanar for heile områder med naturleg samanheng.
Største utnyttingsgrad skal vera u-0,25.

§13. Tillatt byggehøgd er 2 etasjer. Underetasje kan godkjennast der dette høver med terrenget.

§14. Det bør utarbeidast plan som syner gangvegar, mogeleg tilplanting, tørkeplassar, plass for avfallsspann, sandleikeplassar og bilopplillingsplassar. m.v.

Terreng og veggar innafor området skal gjevast ei tiltalande utforming. Garasjar og parkeringsplassar bør utformast som fellesanlegg.

Der det er praktisk mogeleg bør byggjast felles antenne - anlegg.

§15. Det skal vera minst 1 sandleikeplass for kvar 25.husvære.

OMRÅDE FOR FORRETNING.

§16. Forretningsbygget skal plasserast innafor den viste avgrensing på planen. Kjellar kan byggjast ut over denne grensa.

§17. Bygninger med tilhørande rom kan nyttast til andre fellesføremål enn forretning.

§18. Tillatt byggehøgd er 2 etasjer og/eller gesimshøgde lik 6,5 m. over ferdig planert terreng. Dersom bygningen ikkje skal oppførast i full høgd med ein gong, skal byggemeldinga likevel vise bygget med tillatte høgder og dimensjonerast i samsvar med dette.

§19. Oppbygsplassar og skjemmande tekniske anlegg må ein så langt råd er unngå. Desse bør i alle høve skjermast av bygningsdelar, murar eller gjerder etter påbod og retningsliner frå byggingsrådet.

OMRÅDE FOR OFFENTLEGE BYGG.

§20. Området skal nyttast til skulegg og kommunale bygg. Byggeområdet er vist med byggegrenser.

Sj. - Området kan nyttast til sjukepleiarskule og internat. Største utnyttingsgrad skal vera u-0,7. Tillatt byggehøgd er 4 etasjer + underetasje.

S2 og S4 –

Området kan nyttast til husvære for lege- og pleiepersonalet. Største utnyttingsgrad skal vera u=0,25. Tillatt byggehøgd er 3 etasjer + underetasje. Bygningsrådet avgjer lagda i kvar einskild høve.

S3- Området kan nyttast til sjukehusbygg. Største utnyttingsgrad skal vera u=0,7. Tillatt byggehøgd er 4 etasjer + underetasje. Bygningsrådet avgjer tal på biloppstillingsplasser.

B1 -Område for barnehage.
Bygningsrådet kan gi nærare påbod om utnyttingsgrad, innhegning m.v.

§21. Gangvegar og park/naturområder skal vera opne for fri ferdsel.

OMRÅDE FOR TRAFIKK.

§22. Offentleg køyreveg skal ha reguleringsbreidde og kurvatur som vist i planen. Mindre endringar kan tillatast når detaljplanlegging gjer dette ønskeleg.

§23. Køyretilkomst, felles avkjørsel og biloppstillingsplassar skal i prinsippet utførast som vist på planen, men bygningsrådet vil kunna godkjenna formålstenlege justeringar ved utarbeiding av byggeplanar.

§24. Gangvegar/gangstrøk skal i prinsippet gjennomførast som vist i planen. Detaljert utforming må fastleggjast i samband med utarbeiding av byggeplanane.

§25. Frå Ådlandsvegen, Tysovegen og samlevegen gjennom feltet blir det ikkje tillatt andre avkjørslar enn dei som er viste i planen.

SPESIALOMRÅDER.

§26. Området skal nyttast til grav- og urnelund.
Det skal utarbeidast plan som syner detaljutforminga av området. Bygningsrådet kan godkjenna bygg og anlegg som er nødvendig for bruken av gravlunden.
Bygningsrådet avgjer tal på biloppstillingsplassar.

§27. Høgspentlina som i dag går over gravlunden må leggjast i kabel for området innafor sikkerhetssonen på 18 m. kan takast i bruk som gravlund.

FRIOMRÅDER.

§28. Friområder skal opparbeidast etter særskilt plan godkjent av byggingsrådet.
Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad vernast.

§29. I friområder kan byggingsrådet godkjenna fært opp bygning eller felles leikeanlegg i naturleg samanheng med bruken av friområdet, og når dette etter byggingsrådet si meining ikkje vil vera til hinder for ålmen bruk av arealet som friområdet.

§30. Friområdet skal gi plass for gjennomgåande turdrag.
Turdrag kan opparbeidast med 3 m. vegbane og nyttast som adkomst til tilgrensande bebyggelse.

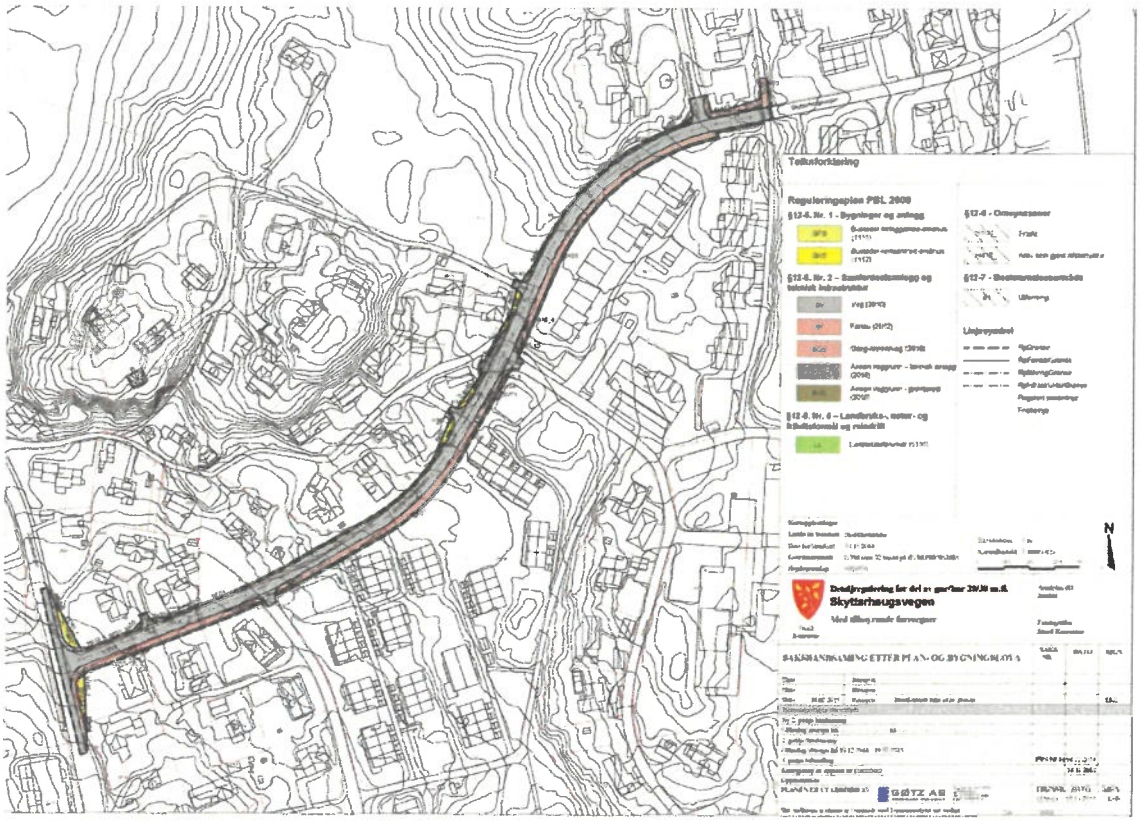
LANDBRUKSOMRÅDER.

§31. Området skal nyttast til jord- og skogbruk.

Teknisk etat, 16.8.75.

Detaljregulering for del av gnr/bnr 28/38 m.fl., Skyttarhaugsvegen PlanID: 201111

STORD KOMMUNE



FØRESEGNER

FØRESEGNER

§1.0 Reguleringsføremål

§1.1 Arealet er regulert til følgjande føremål:

Bygningar og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1)
- Bustader - frittliggjande - småhus
- Bustader - konsentrert - småhus

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2)
- Veg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annan veggrunn- teknisk anlegg
- Annan veggrunn – grøntareal

Landbruks-, natur- og friluftsføremål (PBL § 12-5, nr. 5)
- Landbruk

Omsynsoner (PBL § 12-6)
- Frisiktsoner
- Krav som gjeld infrastruktur

Bestemmelsesområde (PBL § 12-7)

- Utforming, #1

§2.0 Felles føresegner

§ 2.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt.

§ 2.2 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeida straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jf. Kulturminnelova § 8, 2. ledd.

§ 2.3 Kravet til universell utforming skal gjelde for opparbeiding av fortau, kantstopp for buss med ventearealog tilkomst innanfor planområdet.

§ 2.4 Skjering og fylling i samband med veganlegg kan leggjast i tilliggjande reguleringsføremål.

§ 3.0 Bygningar og anlegg, §12-5. Nr.1

§ 3.1 **Bustader - frittliggjande – småhus (BFS1-BFS5)**

§ 3.1.1 Areala BFS1-BFS5 er regulerte til område for frittliggjande bustader.

§ 3.2.2 BFS1-BFS4 er regulert i reguleringsplan R-011-000 "Ådland". Gjeldande føresegner for bustadområde skal framleis gjelde.

§ 3.2.3 BFS5 er regulert i reguleringsplan R-049-000-01 "Ådland nord". Gjeldande føresegner for bustadområde skal framleis gjelde.

§ 3.2 **Bustader - konsentrert – småhus (BKS1-BKS6)**

§ 3.2.1 Areala BKS1-BKS6 er regulerte til område for bustader - konsentrert.

§ 3.2.2 BKS1-BKS6 er regulert i reguleringsplan R-011-000 "Ådland". Gjeldande føresegner for bustadområde skal framleis gjelde.

§ 3.2.3 Tiltak som murar og gjerde skal ikkje førast opp nærare enn 0,5 m til eigedomsgrensa. Hekkar o.l. skal ikkje førast opp nærare enn 1m til eigedomsgrensa. Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller allmenn ferdsle.

§ 4.0 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, §12-5. Nr.2

§ 4.1 **Veg (SV1-SV8)**

§ 4.1.1 Vegar innanfor planområdet skal opparbeidast med breidde og kurvatur som synt i plankartet:

§ 4.1.2 0_SV1, 0_SV4, 0_SV5, 0_SV6 og 0_SV8 skal vere offentleg veg. Vegane er regulert i reguleringsplan R-011-000 "Ådland" og R-049-000-01 "Ådland nord". Vegane skal liggje som i dag, men tilpassast inn mot 0_SV2.

§ 4.1.3 f_SV3 og f_SV7 skal vere felles veg. Vegane er regulert i reguleringsplan R-011-000 Ådland, og skal liggje som i dag, men tilpassast inn mot 0_SV2.

§ 4.1.4 0_SV2 skal vere offentleg veg. Vegen skal opparbeidast med asfaltert breidde på 5,0 m, og med 0,5 m skulder på eine sida og 0,25 m asfaltert skulder mot fortau.
Ved søknad om løyve skal det føreliggja teknisk plan for vegen med lengdesnitt og tverrsnitt av veg.

§ 4.1.5 Mindre endringar i vegføringar kan tillatast når detaljplanlegging gjer det naudsynt.

§ 4.2 Fortau (SF1-SF5)

§ 4.2.1 Arealet 0_SF1 – 0_SF5 skal nyttast til fortau.

§ 4.2.2 Fortauet skal vere offentleg og opparbeidast med asfaltert breidde på 2,5 m og 0,5 m skulder.

§ 4.2.3 Fortauet skal ha avvisande fortauskant mot køyreveg og vere universelt utforma.

§ 4.2.4 0_SF5 skal tilpassast inn mot eksisterande gang-/sykkelveg (0_SGS).

§ 4.2.5 Mindre endringar i vegføringar kan tillatast når detaljplanlegging gjer det naudsynt.

§ 4.3 Gang-/sykkelveg (SGS)

§ 4.3.1 Arealet 0_SGS skal nyttast til gang-/sykkelveg.

§ 4.3.2 0_SGS er regulert i reguleringsplan R-049-000 Ådland Nord, og er eksisterande gang-/sykkelveg. Gang-/sykkelvegen skal liggje som i dag.

§ 4.4 Annan veggrunn – teknisk anlegg (0_SVT1-SVT3)

§ 4.4.1 Arealet skal nyttast til plassering av busskur.

§ 4.4.2 Arealet skal nyttast til etablering av kantstopp for buss med venteareal. Arealet skal opparbeidast i samsvar med Statens Vegvesen si handbok N100.

§ 4.5 Annan veggrunn – grøntareal (SVG)

§ 4.5.1 Arealet skal nyttast som grøntareal for vegane i planområdet. Områda kan nyttast til grøfter, skråningar, skjeringar og plassering av mur.

§ 5.0 Landbruks-, natur- og friluftsføremål, §12-5. Nr.5

§ 5.1 **Landbruk (LL)**

§ 5.1.1 Arealet er eksisterande landbruksareal.

§ 6.0 Omsynsoner, §12-6.

§ 6.1 Frisikt (H140_1 - H140_14)

§6.1.1 H140_1 - H140_14 er regulert til område for frisikt. Arealet vil i planen vere kombinert med andre føremål.
Innanfor frisiktsona skal det ikkje vere sikthindringar som stikk høgare enn 0,5 m over vegbanen på tilstøytande veg.
Enkeltståande tre, stolpar o.l. kan stå i sikttrekanten, men krav til sikkerheitssoner i hb.231 Rekkverk må vere tilfredsstilt. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m over veg.

§ 6.2 Krav som gjeld infrastruktur (H410_1 – H410_9)

§ 6.2.1 Det er sett av eit 1,0m breitt belte langs Skyttarhaugsvegen som ligg med omsynssone for krav som gjeld infrastruktur. Områda kan nyttast ved opparbeiding av vegen, grøfter, skråningar og skjeringar, og skal tilbakeførast til grunneigarane etter at arbeidet med vegen er avslutta.

§ 7.0 Bestemmelsesområde, §12-7.

§ 7.1 Utforming, #1

§7.1.1 Innanfor område #1 skal del av fortau o_SF3 etablerast som kantstopp for buss med venteareal, i samsvar med Statens vegevesen si handbok N100.

Dato: 22.02.2012
Rev: 03.04.2014
Rev. 07.03.2014, RBO, Stord kommune
Rev: 05.11.2014
Rev. 14.11.2014, RBO, Stord kommune
Rev. 23.03.2015, RBO, Stord kommune

Vedteken 30.04.2015, kommunestyresak 13/15

Lovise Vestbøstad

REGULERING STORD KOMMUNE OPPVEKLING

Utskriftsdato: 15.09.2026

Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord
Telefon: 53496600

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	28	Bruksnr.	117	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId 191811699 **Bygningstype** Bolig
Bygningsnummer 174044090 **Bruksenhetsnummer** H0101
Bygningstatus Tatt i bruk **Bruksenhetsadresse** Olvikvegen 12, 5416 STORD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 191811699.

BruksenhetId 191811698 **Bygningstype** Bolig
Bygningsnummer 174044082 **Bruksenhetsnummer** H0101
Bygningstatus Tatt i bruk **Bruksenhetsadresse** Olvikvegen 14, 5416 STORD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 191811698.

BruksenhetId 191811697 **Bygningstype** Bolig
Bygningsnummer 174044074 **Bruksenhetsnummer** H0101
Bygningstatus Tatt i bruk **Bruksenhetsadresse** Olvikvegen 44, 5416 STORD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 191811697.

BruksenhetId 191811696 **Bygningstype** Bolig
Bygningsnummer 174044066 **Bruksenhetsnummer** H0101
Bygningstatus Tatt i bruk **Bruksenhetsadresse** Olvikvegen 38, 5416 STORD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 191811696.

BruksenhetId 191811695 **Bygningstype** Bolig

Bygningsnummer 174044058

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsnummer H0101

Bruksenhetsadresse Olvikvegen 32, 5416 STORD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 191811695.

BruksenhetId 191811694

Bygningsnummer 174044031

Bygningstatus Tatt i bruk

Bygningstype Bolig

Bruksenhetsnummer H0101

Bruksenhetsadresse Olvikvegen 26, 5416 STORD

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Scan dsa 1/frittstående		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
18.12.2023	Tilsyn	18.12.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 191811694

BruksenhetId 191751591

Bygningsnummer 20066210

Bygningstatus Tatt i bruk

Bygningstype Bolig

Bruksenhetsnummer H0101

Bruksenhetsadresse Olvikvegen 48, 5416 STORD

ambita

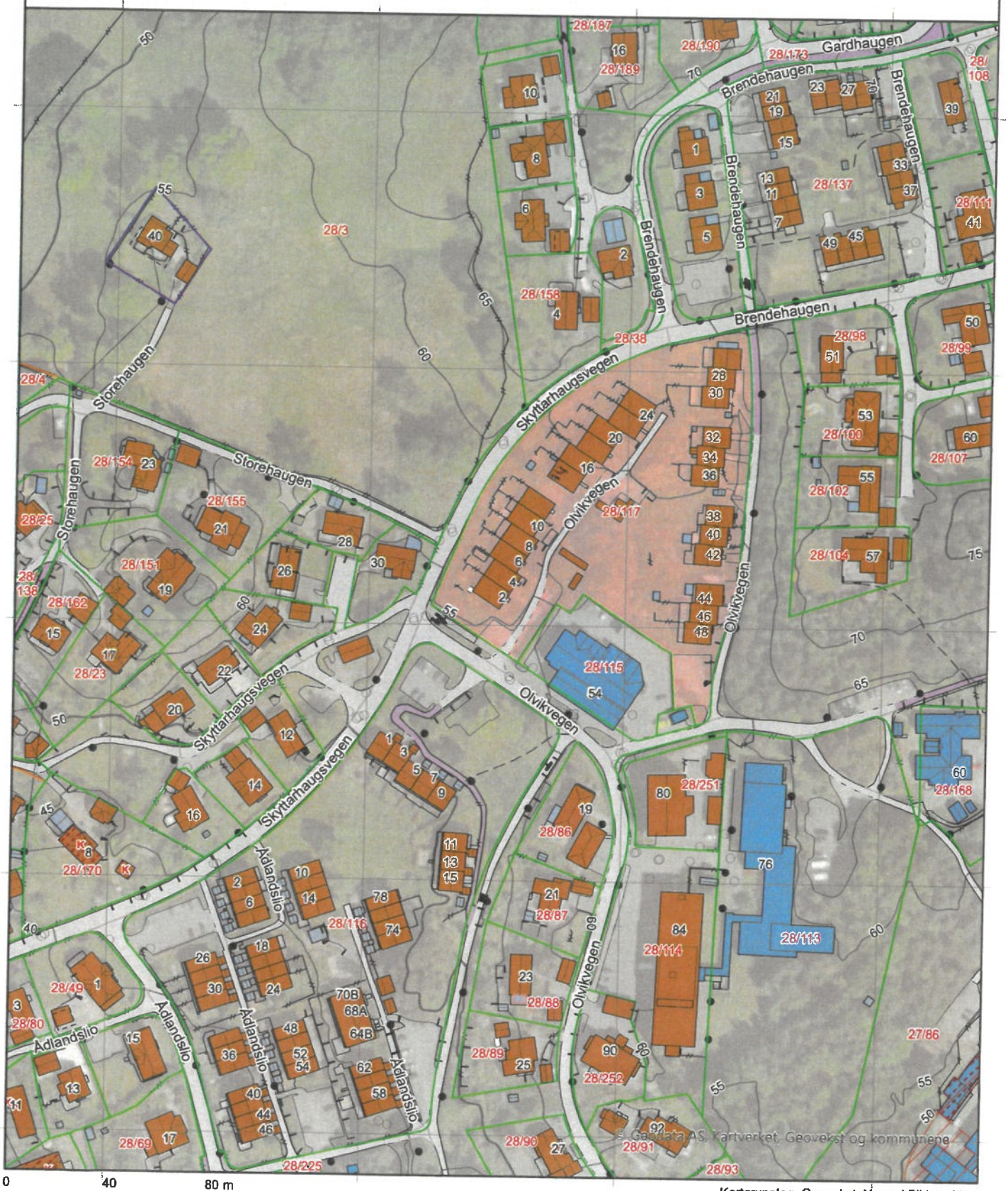
Kommune: 4614 Stord
Eiendom: 4614/28/117/0/0

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 1:2000
Dato: 15.9.2026



0 40 80 m

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

ambita

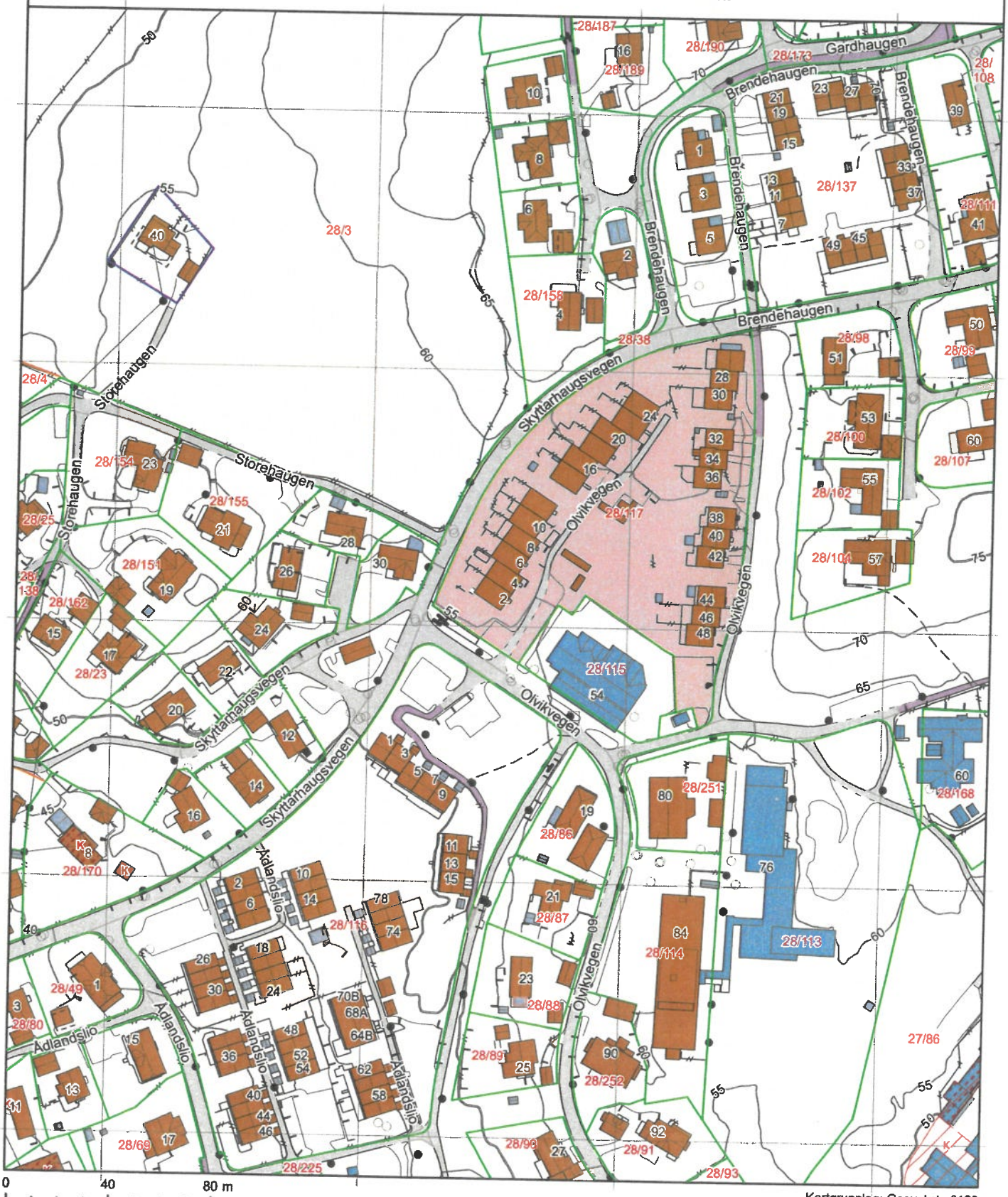
Kommune: 4614 Stord
Eiendom: 4614/28/117/0/0

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 1:2000
Dato: 15.9.2026



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

Stord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 28/117
Adresse: Olvikvegen 14
Utskriftsdato: 15.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

| Abc | Planforslag (Regulerings- og utbyggingsplano

Planen si avgrensing

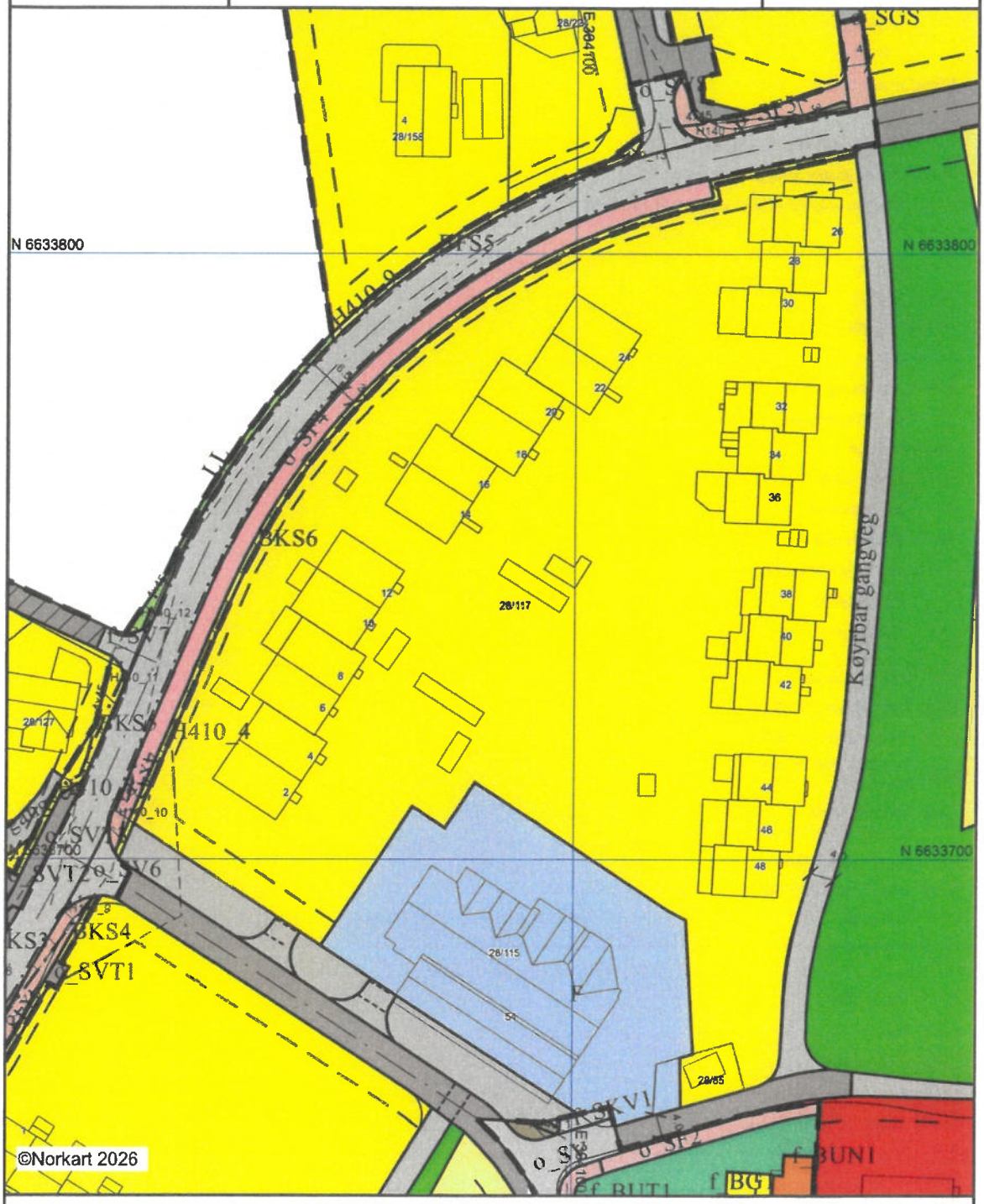
Stord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 28/117
Adresse: Olvikvegen 14
Utskriftsdato: 15.09.2026
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

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2
- Område for bustader med tilhøyrande anlegg
- Frittliggjande småhusbusetnad
- Konsentrert småhusbusetnad
- Område for forretningar
- Område for offentlege bygningar (stat, fylke

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1
- Friområde

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2
- Bustader - frittliggjande småhus
- Bustader - konsentrert småhus
- Garasjeanlegg for bustader-/fritidsbusetnad
- Uthus/naust/badehus
- Uteopphaldsareal
- Kombinert byggje- og anleggsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Køyreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annan veggrunn - tekniske anlegg
- Annan veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplassar

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frik
- Landbruksformål

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt
- Infrastruktursone - Krav som gjeld infrastrukt

Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL200
- Føresegnsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringssonegrense
- Infrastrukturgrense
- Føresegnsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20
- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Formålsgrense
- Byggjegrense
- Bygningar som skal fjernast
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengarfelt
- Målelinje/avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift breidde

Abc Påskrift plantilbehør

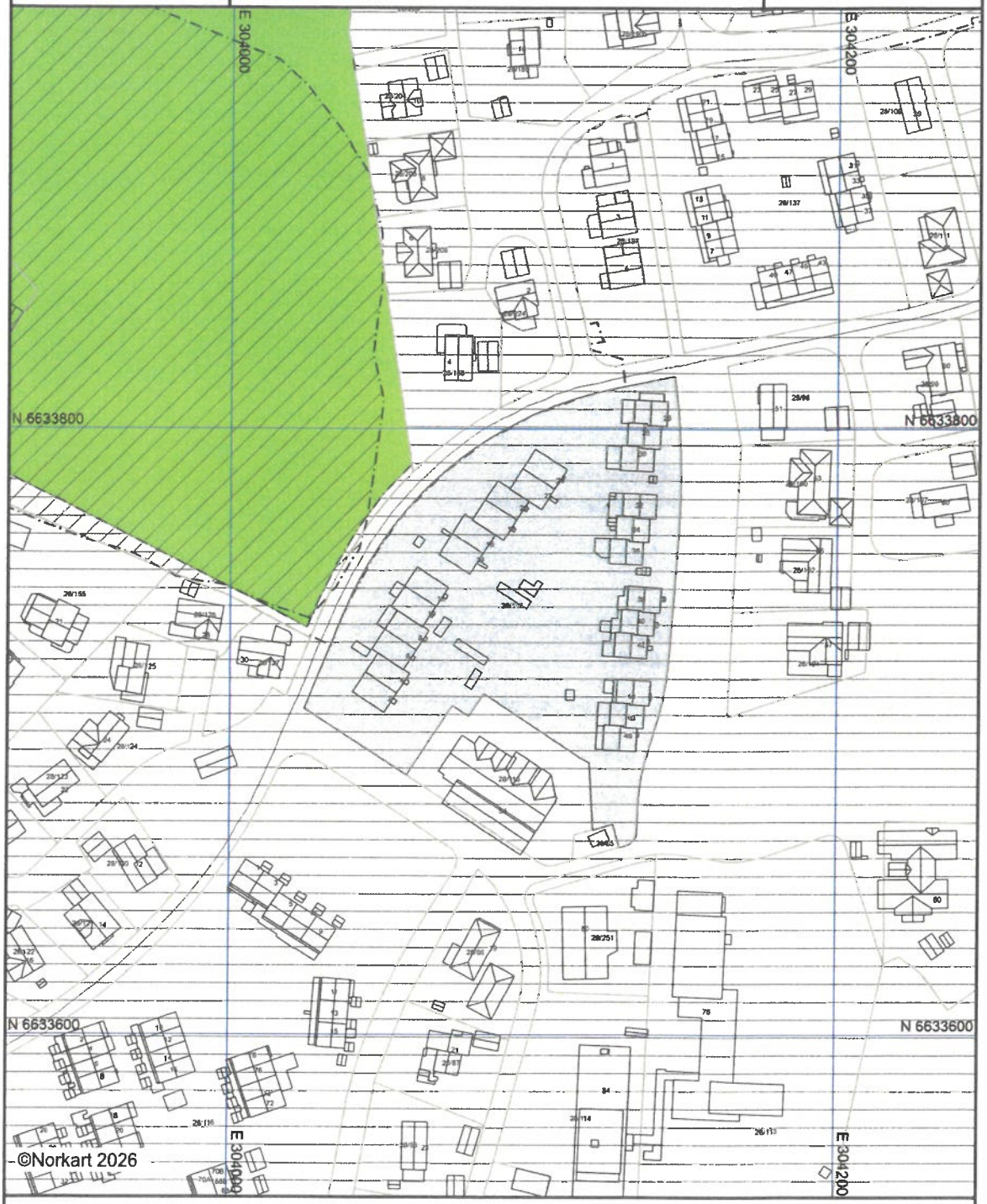
Stord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 28/117
Adresse: Olvikvegen 14
Utskriftsdato: 15.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og frilufts

LNFR-areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11

Angitt omsynsone - omsyn landbruk

Angitthensynsone - omsyn friluftsliv

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleg

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2

Angitt omsynsgrense

Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Samleveg - noverande

Samleveg bru - noverande

Gang-/sykkelveg - noverande

Gang-/sykkelveg - framtidig