PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

STOPLEVEGEN 8

Vedlegg

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Matrikkelrapport

Eiendomskart

Grunnkart

Planrapport

Kommuneplankart

Kommuneplan under arbeid

Energimerking

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling

Oppdragsnr.
314260042

Selger 1 navn
Rasmus Tore Stople

Gateadresse
Stoplevegen 8

Poststed	Postnr
SANDEID	5585

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 314260042

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fliser på gulv og baderoms plater på vegg.

Arbeid utført av: Haugaland Bygg og Betong

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: var dårlig drenering, men dette er Ny

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Litt sprekker i mur.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 314260042

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet vindu
Arbeid utført av	Roa Bygg As

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 314260042

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 314260042

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rasmus Tore Stople	b8f4ba8c3a52d2d2f2c52 27bb19e563e84104acc	05.03.2026 08:25:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 314260042

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Enebolig

Stoplevegen 8, 5585 SANDEID

VINDAFJORD kommune

gnr. 2, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 11.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22069-1302 **Eiendomsverdi ref nr:** LD7612

Foretak: SIGMA TAKST AS **Takstingeniør:** Njål Magne Kristiansen **Vår ref:** 2026016

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.

SIGMA TAKST AS

Sigma Takst AS er et uavhengig takstfirma med base på Karmøy, spesialisert på tilstandsrapporter og energirådgivning. Vi kombinerer fagkunnskap, erfaring og moderne verktøy for å gi deg nøyaktige vurderinger og trygg veiledning – enten du skal kjøpe, selge, bygge eller oppgradere bolig.

Bak selskapet står bygningssakkyndig, fagskoleingeniør og mester i byggfaget, med godkjenning fra NEAK (Norges Eiendomsakademi) og sertifisering som Enova-godkjent energirådgiver. Med skarpt øye for detaljer og solid forståelse for norske byggeskikker, leverer vi rapporter og vurderinger som både er grundige og juridisk holdbare.

Hos oss møter du en personlig og tilgjengelig rådgiver – uten mellomledd eller unødvendig byråkrati. Vi tror på ærlighet, punktlighet og godt håndverk – både i felt og på papir.

Les mer om oss og våre tjenester på www.sigmatakst.no



Rapportansvarlig

Njål Magne Kristiansen
Uavhengig Takstingeniør
njaal@sigmatakst.no
412 82 709

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.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

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

Enebolig oppført i 1950 med kjeller, 1. etasje og loft.

Bygninger fra 1950-tallet vil naturlig avvike fra dagens forskriftskrav når det gjelder konstruksjonsoppbygning, isolasjonsnivå, energieffektivitet og tekniske løsninger. Tilstandsgradene er fastsatt i henhold til gjeldende standard og bygger på alder, normal slitasje, observerte forhold, faglig skjønn og tilgjengelig dokumentasjon på befaringsdagen.

Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt. Det er utført vedlikehold og oppgraderinger over tid (se punkt modernisering).

Det må påregnes noe skjevheter i konstruksjoner og stedvis knirk i gulv, samt overflater med noe misfarging, sprekkdannelser og alminnelige bruksmerker.
Våtrommet har registrert skade i membranen og er ikke utført etter dagens krav til våtrom. Oppgradering må derfor påregnes.
Det er enkelte vinduer som er av eldre dato. Disse fungerer i dag, men utskifting må påregnes over tid som følge av alder og slitasje.
Taktekking fremstår med høy alder, og fornying må på sikt forventes, når er vanskelig og si noe om.

Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner er nær eller har passert forventet teknisk levetid. Løpende vedlikehold og fremtidige utskiftninger må derfor påregnes.

Rapporten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep. Det henvises for øvrig til de enkelte bygningsdelene og tilhørende tilstandsgrader som fremgår av rapporten. Se også selgers egenerklæring. Ved spørsmål kan undertegnede takstmann kontaktes.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med takstein av skifer.
Loddbord og gesimser/takutstikk av tre.
Takrenner og nedløpt av metall. Skvettbeslag av metall.
Heltrukket beslag av metall over pipe.
Bly rundt gjennomføring av pipe.
Yttervegger er oppført i trekonstruksjon fra byggeår. Tømret utførelse.
Fasade er kledd med liggende trekledning.
Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjon av treverk med åser (åsetak).
Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget (lukket).
Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Hovedytterdør av PVC med isolerglass.
Kjellerdør av tre. Malt utførelse.
Trapp av blokker til kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Parkett, laminat og belegg på gulver.
MDF-plater og synlig tømmer på vegger.
Trepanel og malte plater i tak/himlinger.

Gulv av betong i kjeller.
Bjelkelag av tre i 1. etg og loft.
Bygget har pipe av murstein fra byggeår.
Det er montert vedovn i stue.
Det er sotluke i kjeller og feieluke på loft.
Boligen har malt trapp av tre fra 1. etg opp til loft.
Innvendige dører med karmer av tre. Malte dørblader med og uten fyllinger.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Ifølge opplysninger fra eier skal badet være fra ca 2015.
Baderomsplater på vegger.
Malte plater i tak/himling.
Gulvet er flislagt. Sokkelfliser langs vegger.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er noe fall mot sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Heltre benkeplate og vask av metall.
Integrerte hvitevarer: platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av kobber.
Innvendige avløpsledninger er hovedsaklig av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer.
Det er installert varmepumpe i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Automatsikringer i sikringsskapet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein.
Det er etablert ny drenering på sørsiden og østsiden av bygningen i 2025.
På nord og vestsiden er dreneringen av eldre dato.
Dreneringen på ny del er utført med drensrør i grunn og knotteplast på grunnmur.
Nedløp fra takrenner er tilkoblet rør i grunn.
Fundamenter/gulv av betong.
Grunnmur av betong med sparestein. Slemmet/pusset utvendig.
Forstøtningsmurer er av betong og blokker.
Terrenget rundt boligen fremstår som delvis flatt.
Rundt grunnmuren er det drenerende masser.
Omliggende terreng skråner fra øst mot vest, inn mot bygget.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med

Beskrivelse av eiendommen

overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktank er av betong.

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

Vurderingen er basert på visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø og sikkerhet utover det som fremgår av rapportens øvrige beskrivelser.

Ifølge tilgjengelige radonkart og nasjonale datasett ligger boligen i et område som vurderes å ha moderat til lav radonforekomst. Vurderingen er basert på geologiske forhold og inneluftsmålinger fra nasjonale databaser. Lokale variasjoner kan likevel forekomme.

Eiendommen ligger i støysone (gul sone) iht. offentlig tilgjengelige støysonekart. Dette innebærer at området kan være utsatt for trafikkstøy. Det er ikke foretatt støymålinger i forbindelse med denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

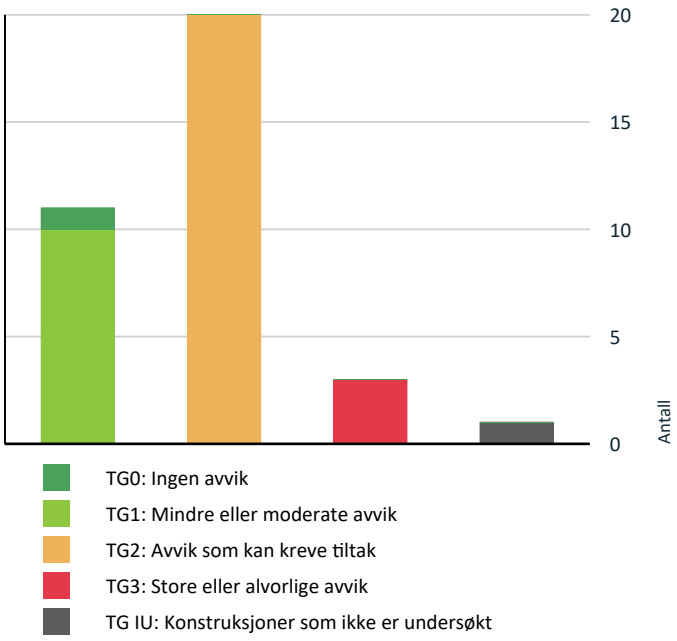
• Det foreligger ikke tegninger

Vurderingen er basert på rommenes nåværende bruk slik de fremsto ved befaring. Det forelå ingen tegninger, og disse ble heller ikke fremlagt. Uten slik dokumentasjon kan takstmannen ikke verifisere om rominndeling og bruk avviker fra, eller samsvarer med, godkjente tegninger.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Sammendrag av boligens tilstand

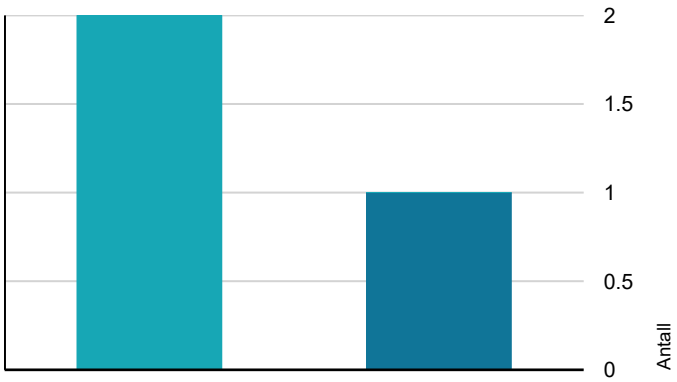
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille - Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille - 1. etasje	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - Eldre vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - Kjeller	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Propcloud

Anvendelse
Beboelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Bislaget ble restaurert på 90-tallet engang. Bislaget inneholder vindfang og bad.
2026	Modernisering	Ny varmepumpe
2025	Oppussing	Malt vegger i stue, kjøkken gang og noen rom på loft
2025	Modernisering	Ny drenering etablert langs øst- og sørfasaden
2020	Modernisering	Mesteparten av vinduer er fra perioden 2020-2026
2015	Modernisering	Mesteparten av kledningen er fra perioden 2015-2020. Nordsiden er ca fra 2005.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak er tekket med takstein av skifer.
Loddbord og gesimser/takutstikk av tre.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking av skifer og undertak fremstår å være fra byggeår. Det ble registrert normal aldring og slitasje i materialene. Det ble ikke observert tegn til aktiv lekkasje eller akutt funksjonssvikt på befaringsdagen.

Skifer har generelt lang forventet levetid og kan i mange tilfeller ligge i 80–100 år eller mer ved normalt vedlikehold. Når taktekking og undertak har nådd høy alder vil restlevetiden være redusert, og behov for vedlikehold og utskiftninger må påregnes. På bakgrunn av alder og påregnelig redusert restlevetid er forholdet vurdert til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Ved eldre skifertak er det ofte undertak, innfesting og beslag som bestemmer levetiden før selve skifersteinen. Det må derfor påregnes økt vedlikeholdsbehov og utskiftning av enkelte komponenter over tid. Taket bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpt av metall. Skvettbeslag av metall.
Heltrukket beslag av metall over pipe.
Bly rundt gjennomføring av pipe.

Takrenner og nedløp på østsiden er av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette var ikke et forskriftskrav på oppføringstidspunktet, men etter dagens krav anbefales snøfangere der det foreligger risiko for snøras. Videre vurderes renner, nedløp og beslag på deler av boligen å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som tilsier økt slitasje og vedlikeholdsbehov.

TG2 er valgt som følge av alder og påviste avvik som samlet gir økt risiko for skader og vedlikeholdsbehov. Takrenner og nedløp har normalt en forventet levetid på ca. 20–40 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende snøfangere kan medføre risiko for snø- og isras fra taket, noe som kan være en fare for personer, kjøretøy og konstruksjoner inntil bygget.
Dersom taket skal fornyes eller tekkingen skiftes ut, vil det utløses krav om montering av snøfangere etter gjeldende forskrifter. Montering anbefales også som forebyggende sikkerhetstiltak.

På grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer i skjøter og feil vannavrenning som kan føre til unødvendig mye vannsøl på fasade og grunnmur.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.


Eldre takrenner og manglende snøfangere

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon fra byggeår. Tømret utførelse.
Fasade er kledd med liggende trekledning.

Mesteparten av kledningen er stedvis fornyet i perioden ca 2015-2020.
Den eldste kledningen skal være fra ca 2005.
Det ble ikke registrert tegn til råtedannelse i kledningen ved stikktesting på utvalgte steder. Kledningen fremstår generelt i god stand, men normalt vedlikehold som vask og overflatebehandling må påregnes over tid.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler musebånd på deler av trekledningen. Videre vurderes luftingen bak kledningen stedvis som utilstrekkelig. Forholdene kan medføre økt fuktbelastning og risiko for biologisk vekst over tid.

TG2 er gitt på bakgrunn av overnevnte forhold og vurderes samlet å ha moderat alvorlighetsgrad og kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning og biologisk nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende musebånd kan føre til inntrenging av skadedyr. Utilstrekkelig lufting bak kledningen kan føre til oppfukting og på sikt råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Det anbefales å etablere musebånd eller musebørste hvor dette mangler. Lufting bak kledningen bør forbedres der dette er utilstrekkelig. Ellers må en påregne normalt vedlikehold som rengjøring, skraping og maling.


Lite/ingen lufting i nedre del av kledningen

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjon av treverk med åser (åsetak).
Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget (lukket) og er derfor ikke mulig å besiktige. Gjenbygget del av takkonstruksjonen har ukjent oppbygging.
Takkonstruksjonen og undertak er besiktiget via kryploft.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det ble registrert noe misfarging på sutaket ved befaring. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i treverket på befaringsdagen. Kryploftet fremstår uten synlige ventiler eller annen form for lufting. Det ble også observert spor etter tidligere mott-/insektaktivitet i treverket.

Videre ble det registrert noe skjevheter i takkonstruksjonen. Slike skjevheter forekommer ofte i eldre takkonstruksjoner som følge av naturlig aldring, belastning over tid og datidens byggemetoder.

Manglende eller begrenset ventilering av kryploft kan føre til økt luftfuktighet i konstruksjonen. Fuktige forhold kan over tid gi gode vekstvilkår for mott og andre treborende insekter. På bakgrunn av registrerte forhold og risiko knyttet til begrenset ventilering er forholdet vurdert til TG2.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forholdet kan over tid medføre økt risiko for videre insektaktivitet og nedbrytning av treverket dersom luftfuktigheten blir høy. Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilering av kryploftet og følge opp konstruksjonen med jevnlig kontroll. Ved tegn til aktiv insektaktivitet bør nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak vurderes.

Tilstandsrapport



Aktivitet etter mott



Vindu av betong



Manglende ventiler/lufting



Elde og slitasje

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Mesteparten av vinduene er skiftet i perioden 2020-2026.

TG 2 Vinduer - Eldre vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Vinduer i kjeller er av betong med glass.

Vinduene er av eldre dato og fremstår med elde og slitasje.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG2 er gitt på bakgrunn av vinduenes alder og registrerte slitasjeskader i form av kondensmerker, malingsavflassing og sprekkdannelser i treverket. Forholdene vurderes samlet å ha moderat alvorlighetsgrad og er forenlig med normal elde, men med økt vedlikeholds- og utskiftingsbehov over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Alder og slitasje kan medføre redusert tetthet, isolasjonsevne og funksjon over tid. Skader i overflatebehandlingen kan føre til fuktpåvirkning og videre nedbrytning av materialene dersom vedlikehold ikke gjennomføres.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, herunder utbedring av overflatebehandling. Det må påregnes utskifting av vinduene innenfor et normalt vedlikeholdsintervall.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør med karmer og dørblad av PVC med isolerglass.
Døren skal være fra ca 2015.

Ytterdør fremstår i god stand uten registrerte skader eller tegn til funksjonssvikt. Overflatene har normal bruksslitasje i forhold til alder. TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk. Kun normalt vedlikehold som rengjøring, smøring av beslag og etterjustering av hengsler ved behov.

TG 2 Dører - Kjeller

Beskrivelse

Entredør til kjeller med karmer og dørblad av tre. Malt utførelse.
Døren er gammel men fungerer til dagens bruk som kjellerdør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert malingsflass, misfarging og normal slitasje på dører. Dør med tilhørende pakninger og beslag vurderes å ha passert halvparten av sin estimerte levetid.

Forholdene vurderes å skyldes alder, normal bruksslitasje og værpåvirkning over tid. På bakgrunn av registrert slitasje og alder er forholdet vurdert til TG2, da det må påregnes vedlikehold og utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Slitasje på overflater, beslag og pakninger kan over tid føre til redusert funksjon, tetting og levetid.
Det anbefales vedlikehold av dør, herunder overflatebehandling og justering/smøring av hengsler og beslag. Slitte pakninger og beslag bør skiftes ved behov.



Elde og slitasje

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av blokker til kjeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Parkett, laminat og belegg på gulver.
MDF-plater og synlig tømmer på vegger.
Trepanel og malte plater i tak/himlinger.

Overflater er oppusset etter behov og fremstår med varierende kvalitet, alderstegn og normal bruksslitasje.
Det må påregnes enkelte sprekker og riss i vegger og tak, samt stedvis knirk i gulv.

TG1 er gitt på bakgrunn av normal slitasje sett i forhold til alder og bruk, uten at det er registrert vesentlige avvik på befaringsdagen.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv i kjeller er utført som støpt betonggulv, antatt fra byggeåret.
Kjelleren fremstår som en grovkjeller uten innredning for varig opphold.
Det er normalt at slike gulv har ujevnheter og overflateavvik som følge av utførelsesmetoder og alder. Registrerte forhold vurderes å være uten vesentlig betydning for gulvets funksjon i denne typen rom.

TG 3 Etasjeskille - Loft

Beskrivelse

Bjelkelag av tre på Loft.

Gulvene er kontrollert ved stikkmålinger på utvalgte steder. Største registrerte skjevhet i hver etasje er oppgitt som avvik. Stikkmålinger gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme større skjevheter på andre steder.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

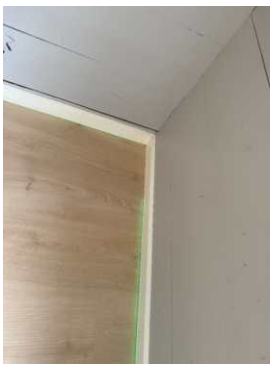
Det ble registreret ca. 49 mm skjevhet på loft i soverom. Målt gjennom hele rommet. Slike skjevheter forekommer ofte i eldre boliger som følge av naturlig aldring, belastning over tid og datidens byggemetoder.

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

Skjevheten kan påvirke bruken av rommet og kan oppleves sjenerende. Avviket vurderes som vesentlig i henhold til dagens standard. Det kan også gjøre plassering av kommoder og annen møblering utfordrende. Utbedring er ikke nødvendig med mindre skjevheten oppleves som sjenerende for eier. Eventuell utbedring vil kreve omfattende arbeider.

Kostnadsestimatet gjelder avretting ved lekting og plating. Eventuelle behov for jekking eller forsterkning av bjelkelag kan medføre tilleggskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Største målte skjevhet

TG 3 Etasjeskille - 1. etasje

Beskrivelse

Bjelkelag av tre på 1. etasje.

Gulvene er kontrollert ved stikkmålinger på utvalgte steder. Største registrerte skjevhet i hver etasje er oppgitt som avvik. Stikkmålinger gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme større skjevheter på andre steder.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

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

Det ble registreret ca. 32 mm skjevhet på loft i soverom. Målt gjennom hele rommet. Slike skjevheter forekommer ofte i eldre boliger som følge av naturlig aldring, belastning over tid og datidens byggemetoder.

Bjelkelag mot kjeller er igjenkledd og var ikke tilgjengelig for visuell kontroll på befaringsdagen. Det har derfor ikke vært mulig å undersøke konstruksjonen for eventuell mott-/insektdannelse eller andre skjulte forhold. I eldre trekonstruksjoner mot kjeller kan det forekomme mott- eller insektdannelse over tid. Når konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll vil det alltid foreligge en viss usikkerhet knyttet til tilstanden.

Konsekvens/tiltak

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

Skjevheten kan påvirke bruken av rommet og kan oppleves sjenerende. Avviket vurderes som vesentlig i henhold til dagens standard. Det kan også gjøre plassering av kommoder og annen møblering utfordrende. Utbedring er ikke nødvendig med mindre skjevheten oppleves som sjenerende for eier. Eventuell utbedring vil kreve omfattende arbeider.

Kostnadsestimatet gjelder avretting ved lekting og plating. Eventuelle behov for jekking eller forsterkning av bjelkelag kan medføre tilleggskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Største målte skjevhet

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygget har pipe av murstein fra byggeår.
Det er montert vedovn i stue.
Det er sotluke i kjeller og feieluke på loft.

Det foreligger ingen kommentar fra feier.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Sprekkdannelser i murte piper kan oppstå som følge av alder, temperaturpåvirkning og naturlige bevegelser i konstruksjonen. Det er videre lagt vekt på at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. På bakgrunn av registrerte riss og alder settes tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Sprekkdannelser i pipe kan over tid medføre redusert tetthet og behov for vedlikehold. Det anbefales å følge med på utviklingen og foreta nærmere vurdering dersom sprekkene øker i omfang. Eventuelle utbedringer bør utføres av fagkyndig.



Riss i pipe

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vegger mot terreng er utført i synlig betong. Det ble registrert noe misfarging etter fuktighet samt stedvis saltutslag på grunnmuren.

Misfarging og saltutslag kan oppstå som følge av fukttransport gjennom betong og murverk i konstruksjoner mot terreng. Forholdet indikerer noe fuktbelastning på grunnmuren. TG2 er satt på bakgrunn av registrerte fuktindikasjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet vurderes å være av bygningsmessig karakter og er ikke uvanlig i eldre kjellere med konstruksjoner direkte mot terreng. Det anbefales å sørge for god ventilasjon i rommet samt følge med på utviklingen over tid. Dersom det oppstår økende fuktproblemer bør dreneringsforholdene rundt bygningen undersøkes nærmere. Bruken av kjelleren vil være avgjørende for hvilke tiltak som skal vurderes.



Misfarging med saltutsla

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapp fra 1. etg opp til loft.
Vanger, rekkverk og trinn av tre. Malt utførelse.

Trappen er fra byggeår og er utført i henhold til eldre byggeskikk og fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt frihøyde på ca. 1,73 m i trappen, noe som er lavere enn anbefalte verdier etter dagens forskrifter (normalt ca. 2,0 m). Trappen fremstår også som relativt bratt og smal. Forholdet skyldes eldre byggeskikk og at trappen er oppført etter tidligere byggeregler, hvor krav til frihøyde, stigning og bredde var mindre strenge enn etter dagens forskrifter.

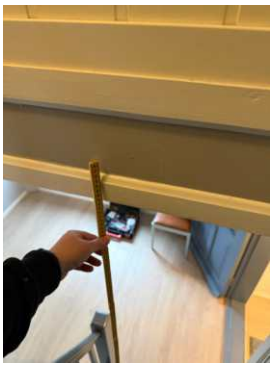
Trappen har avvik fra dagens anbefalte krav til frihøyde og utforming, noe som påvirker sikkerhet og brukskomfort. Forholdet vurderes å være et avvik som krever tiltak, men det er ikke registrert konstruksjonssvikt. Tilstandsgrad settes derfor til TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Redusert frihøyde, bratt stigning og begrenset bredde kan gi redusert brukskomfort og økt risiko for å slå hodet eller falle ved bruk av trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for personskade, særlig for høye personer eller ved transport av gjenstander.

Tiltak vil normalt være bygningsmessig krevende og kan omfatte ombygging eller endring av trappeløpet for å oppnå bedre frihøyde og utforming. Tiltak vurderes som omfattende og gjennomføres normalt i forbindelse med større ombyggingsarbeider. Forsiktighet anbefales ved bruk.



Lav frihøyde

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre. Malte dørblader med og uten fyllinger.
TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Et våtrom har normalt en levetid på ca. 20–30 år, avhengig av oppbygging, utførelse, materialvalg og vedlikehold. Membran, tettesjikt og sluk er bygningsdeler med begrenset levetid som ikke lar seg vurdere uten destruktive undersøkelser. Regelmessig tilsyn og godt vedlikehold, herunder kontroll av fuger, overganger, sluk og ventilasjon, er avgjørende for å opprettholde funksjonaliteten og redusere risikoen for fuktskader. Eldre bad kan fortsatt være i brukbar stand, men det må forventes økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader etter hvert som levetiden nærmer seg slutten.

Ifølge opplysninger fra eier skal badet være fra ca 2015.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger.
Malte plater i tak/himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

I himling er det registrert synlige plateskjøter samt enkelte riss og ujevnheter i overflatebehandlingen. På vegg bak dusjkabinettet er det registrert et avgrenset felt i baderomsplatene som fremstår som en senere reparasjon/utbedring.

Riss i himling kan oppstå som følge av mindre bevegelser i konstruksjonen eller aldring i overflatematerialer. Det reparerte feltet i vegg vurderes å være en senere utbedring av konstruksjonen. Forholdene vurderes ikke å indikere akutt skade på befaringsdagen, men avvik i utførelse og overflater gir grunnlag for TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdene vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter. Riss i himling kan sparkles og overflatebehandles ved behov. Dersom ytterligere oppgraderinger av våtrommet planlegges kan veggflaten vurderes utbedret.



Forblenning av vindu

Tilstandsrapport



Synlige plateskjøter i taket

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Sokkelfliser langs vegger.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca 13 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 13 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert mangelfullt fall mot sluk i området der dusjkabinett er montert. Krav til fall er minimum 1:100 på gulvet eller 1:50 i nedslagsfeltet for dusj.
Videre ble det registrert manglende oppbrett ved terskel. Anbefalt oppbrett er minimum 15 mm målt fra ferdig gulvoverflate.

Forholdene vurderes å være relatert til utførelse ved etablering av våtrommet. TG2 er satt på bakgrunn av registrerte avvik fra anbefalte fallforhold mot sluk og manglende oppbrett av membran ved terskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Til tross for registrert avvik i fall vil gulvet i hovedsak kunne lede vannsøl og lekkasjevann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan medføre økt risiko for vannansamling i enkelte områder av badet. Forholdet vurderes som et mindre avvik, og våtrommet anses å fungere tilfredsstillende så lenge dusjkabinett benyttes. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at fallet i gulvet kan være utilstrekkelig for montering av dusjdører.

Manglende oppbrett ved terskel kan medføre at eventuelt lekkasjevann fra gulvet kan renne ut av rommet og inn i tilstøtende konstruksjoner ved vannansamling. Ved eventuell fremtidig oppussing eller rehabilitering av badet anbefales det å etablere korrekt fall mot sluk samt forskriftsmessig oppbrett av tettesjikt ved terskel for å sikre god fuktsikring.



Ingen oppbrett av membran ved terskel

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
I sluken kan man se bruk av smøremebran. Utførelsen fremstår som ufagmessig utført.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert sprekk i tettesjiktet rundt klemringen i sluken. Tettesjiktet fremstår ikke tett i overgangen mot sluken.

Forholdet kan skyldes alder, bevegelser i konstruksjonen eller mangelfull utførelse ved etablering av membran og sluk. Sluk er et kritisk punkt i våtrom, og skader i tettesjiktet i dette området medfører høy risiko for fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner. På bakgrunn av registrert skade i tettesjiktet settes TG3.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skader i tettesjiktet rundt sluken kan føre til fuktinntrenging i konstruksjonen ved bruk av våtrommet. Det anbefales å utbedre forholdet. Normalt vil dette innebære åpning av gulvkonstruksjonen og etablering av nytt tettesjikt med korrekt tilslutning til sluk.

Kostnadsestimatet er satt på bakgrunn av behov for utbedring av tettesjikt i tilknytning til sluk. For å etablere et teknisk korrekt tettesjikt vil det normalt være nødvendig å rehabilitere våtromsgulvet. Kostnadsestimatet er derfor satt med utgangspunkt i rehabilitering av våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sprekk i tettesjiktet i sluket

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.
Ventilasjon på bad fungerer tilfredsstillende. TG1 er valgt.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Veggene består av tømmerkonstruksjon.

I benkeskap under kjøkkenvask er det åpen konstruksjon mot tømmerveggen som ligger bak dusjsonen. Treverket ble kontrollert ved stikkprøve, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier på befaringsdagen. Det ble også søkt etter fuktighet på overflater. Ingen unormal fuktighet ble registrert på befaring.

TGIU er satt da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for nærmere undersøkelser innenfor rammen av en visuell tilstandsvurdering. Tilstandsgrad kan derfor ikke fastsettes for bakenforliggende bygningsdeler.



Fuktmåling ved stikking i tømmervegg

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Heltre benkeplate og vask av metall.
Integrerte hvitevarer: platetopp og stekeovn.

Det er ikke registrert komfyrvakt eller vannstoppesystem. Montering av komfyrvakt anbefales som sikkerhet mot tørrkoking, samt vannstoppesystem for å redusere risiko for vannskader.

TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av kobber. Anlegget er besiktiget i kjeller.
Det er kun synlige deler av vanninstallasjonene som er kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

Vannrøropplegget fremstår delvis fornyet over tid. Installasjonene består av rør og koblinger av varierende alder og materialtype, noe som medfører ulik restlevetid for anlegget.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG2 er gitt på bakgrunn av rørenes alder og at over halvparten av forventet teknisk levetid vurderes som oppbrukt. Forventet levetid varierer etter materiale og bruk. Plastbaserte rør (PEX m.m.) har normalt en levetid på ca. 40–50 år, mens kobberrør ofte har en levetid på ca. 50–70 år under normale forhold. Levetiden påvirkes blant annet av vannkvalitet, belastning og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer på befaringsdagen. På bakgrunn av alder må det imidlertid påregnes økt risiko for lekkasje, korrosjon og brudd over tid.
Vannlekkasjer kan medføre omfattende fuktskader på bygningskonstruksjoner og innredning. I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskiftning av vannrør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige avløpsledninger er hovedsaklig av plast.
Det er kun synlige deler av avløpsinstallasjonene som er kontrollert. Skjulte rørføringer er ikke tilgjengelige for inspeksjon uten destruktive inngrep.

Avløpsinstallasjonene bærer preg av løpende utskifting og oppgraderinger over tid. Anlegget består derfor av komponenter med ulik alder, utførelse og restlevetid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG2 er gitt på bakgrunn av alder og at over halvparten av forventet teknisk levetid vurderes som oppbrukt. Forventet levetid varierer etter materiale. Plastbaserte avløpsrør har normalt en levetid på ca. 40–60 år, mens støpejernsrør gjerne har en levetid på ca. 50–75 år under normale forhold. Levetiden påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke registrert funksjonssvikt på befaringsdagen. På bakgrunn av alder må det likevel påregnes økt risiko for lekkasjer, korrosjon, innvendig slitasje og tilstopping over tid.
Ved fremtidige oppgraderinger av våtrom eller øvrige installasjoner vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer.
Slike løsninger var vanlig på oppføringstidspunktet, men gir begrenset luftutskiftning sammenlignet med dagens krav.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjonsanlegg for å sikre bedre luftkvalitet, stabilt inneklima og redusert risiko for fuktproblemer.

TG1 er gitt da ventilasjonsløsningen vurderes som normal for byggets alder og funksjon, og det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG2 er valgt på bakgrunn av høy alder på varmtvannstanken.

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

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

Automatsikringer i sikringsskapet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1950 El-anlegget i boligen er oppgradert etter behov/oppussing. Det er ukjent hvor mye av el-anlegget som er skiftet. Sikringsskapet og innmaten er oppgradert av forrige eier. Det er ukjent når.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Selger har begrenset kunnskap om el-anlegget i boligen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

   Det ble ikke fremvist samsvarserklæringer på befaring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Ifølge eier skal det ikke være et problem med at sikringer løses ut.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Ifølge eier har det ikke vært branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det ble ikke funnet avvik på el-anlegget ved enkel visuell kontroll, men på grunn av alder og begrenset informasjon om el-anlegget anbefales det å foreta en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer. Det er ikke registrert avvik ved befaring. El-anleggets tilstand og utførelse er ikke vurdert utover en enkel visuell kontroll, og skjulte føringer og tilkoblinger lar seg ikke kontrollere uten spesialkompetanse. Det anbefales jevnlig ettersyn, og at det gjennomføres el-kontroll av registrert installatør minst hvert 5. år for å ivareta sikkerheten.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein.
Vurderinger av byggegrunn er basert på observasjoner av omliggende terreng. Det gir ingen garanti da byggegrunnen er skjult av terreng.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er etablert ny drenering på sørsiden og østsiden av bygningen i 2025.
På nord og vestsiden er dreneringen av eldre dato.
Dreneringen på ny del er utført med drensrør i grunn og knotteplast på grunnmurer, i tråd med vanlig praksis. Nedløp fra takrenner er tilkoblet rør i grunn.

Dreneringen fra 2025 vurderes som en nyere løsning med forventet lang gjenværende levetid.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det ble registrert stedvis misfarging etter fuktighet samt noe saltutslag på gulv og grunnmur. Slike forhold kan forekomme i kjellere mot terreng.

Dreneringssystemet er opplyst å være delvis fornyet. Det er ukjent om det er etablert drenering langs nord- og vestsiden av bygningen. Dersom deler av dreneringen er av eldre dato, kan denne ha passert en vesentlig del av forventet teknisk levetid og ha økt risiko for redusert funksjon.

TG2 er valgt på bakgrunn av at dreneringen kun er delvis fornyet, og at deler av systemet kan være av eldre dato med usikker restlevetid. Det er ikke registrert tegn til akutt svikt på befaringsdagen.

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

Fuktpåvirkning og saltutslag kan forekomme i eldre kjellere med betong- og murkonstruksjoner mot terreng. Forholdet anses i hovedsak å være av bygningsmessig karakter, men kan indikere noe fuktbelastning mot konstruksjonene.

Det anbefales å følge med på utviklingen over tid. Dersom det oppstår økende fuktproblemer kan det bli aktuelt å foreta nærmere undersøkelser av dreneringsforholdene rundt bygningen. På sikt kan det være behov for oppgradering av eldre deler av dreneringssystemet. Det anbefales også å sørge for god og jevnlig utlufting av kjelleren, da ventilasjon kan bidra til å redusere fuktbelastning i eldre kjellerkonstruksjoner.


Misfarging etter fuktighet


Saltutslag

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fundamenter/gulv av betong.
Grunnmur av betong med sparestein. Slemmet/pusset utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert riss og sprekkdannelser i muren. Samt noe løs puss og malingsflass.

TG2 er valgt da det foreligger konstruksjonsmessige avvik som kan medføre skade over tid dersom det ikke gjøres tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekkdannelser kan over tid gi økt fuktinntrengning og redusert bestandighet. Manglende overflatebehandling kan medføre økt nedbrytning av murverket. Grunnmurer med sprekker/riss er også mer utsatt for frostsprengning.

Det anbefales å overvåke sprekkene for eventuell utvikling. Utbedring kan bestå i sprekkreparasjon og ferdigstillelse av puss/overflatebehandling for å sikre bedre beskyttelse av muren. Ved mistanke om aktiv bevegelse bør forholdet undersøkes nærmere.



Sprekker i grunnmur



Sprekker i grunnmur



Sprekk med fare for frostsprengning

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong og blokker.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det ble registrert sprekker og noe skjevheter i støttemurer.
TG2 er valgt på bakgrunn av registrerte sprekker og skjevheter, selv om støttemuren fremstår funksjonell ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekker og skjevheter kan over tid medføre redusert stabilitet og økt risiko for videre deformasjon. Det ble ikke registrert tegn til akutt svikt ved befaring.
Det anbefales jevnlig kontroll og overvåking av muren. Eventuelle stabiliserende tiltak bør vurderes dersom sprekkene eller skjevhetene utvikler seg.



Skjev støttemur

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen fremstår som delvis flatt.
Rundt grunnmuren er det anordnet drenerende masser.
Takrennenedløp er tilkoblet rør i bakke.

Omliggende terreng skråner fra øst mot vest, inn mot bygget. Dette gir mindre naturlig avrenning fra eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Terreng på eiendommen har noe fall inn mot bygget. Dette gir mindre naturlig avrenning fra grunnmur, og det anbefales å være oppmerksom på overvann og dreneringsforhold.
TG2 er gitt på bakgrunn av terrengforhold som kan gi økt belastning av overflatevann mot bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrengfall mot bygget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner over tid.

Det er utført tiltak for å begrense vannsig fra omliggende terreng mot bygningen. På motsatt side av veien er det observert drensrør som skal bidra til å lede vann bort fra eiendommen.
Det anbefales å følge med på utviklingen over tid og vurdere ytterligere tiltak dersom det skulle oppstå økt fuktbelastning eller vanninnsig i kjeller.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurderingene av utvendige vann- og avløpsledninger er basert på innvendige observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG2 er valgt på bakgrunn av alder, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert, selv om det ikke er registrert synlig funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG2 er valgt på bakgrunn av alder og økt risiko for funksjonssvikt, selv om det ikke er registrert akutte problemer på befaringstidspunktet. Normal forventet levetid for eldre betongbaserte septiktanker er ca. 30–50 år, avhengig av utførelse og belastning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurderingen er basert på visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø og sikkerhet utover det som fremgår av rapportens øvrige beskrivelser.

Ifølge tilgjengelige radonkart og nasjonale datasett ligger boligen i et område som vurderes å ha moderat til lav radonforekomst. Vurderingen er basert på geologiske forhold og inneluftsmålinger fra nasjonale databaser. Lokale variasjoner kan likevel forekomme.

Eiendommen ligger i støysone (gul sone) iht. offentlig tilgjengelige støysonekart. Dette innebærer at området kan være utsatt for trafikkstøy. Det er ikke foretatt støymålinger i forbindelse med denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

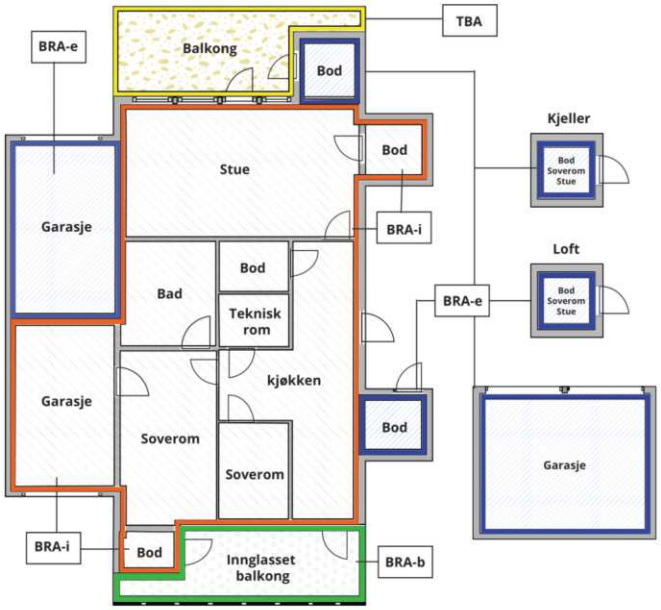
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	45			45			45
1. Etasje	57			57			57
Kjeller		27		27		21	48
SUM	**102**	**27**				**21**	**150**
SUM BRA	**129**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, mellomgang, 4 soverom		
1. Etasje	Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Deler av arealet i kjeller har takhøyde under 190 cm som ikke er måleverdig areal, men er medtatt i arealberegningene som ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Vurderingen er basert på rommenes nåværende bruk slik de fremsto ved befaring. Det forelå ingen tegninger, og disse ble heller ikke fremlagt. Uten slik dokumentasjon kan takstmannen ikke verifisere om rominndeling og bruk avviker fra, eller samsvarer med, godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt moderniseringer.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Njål Magne Kristiansen	Takstingeniør
	Rasmus Tore Stople	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1160 VINDAFJORD	2	12		0	810.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stoplevegen 8

Hjemmelshaver
Stople Rasmus Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Stoplevegen, i Vindafjord.
Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse fra ulike byggeperioder.
Kort avstand til butikker, idrettsanlegg, barnehager og skoler.
Området har ellers nærhet til tur- og friområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Ikke regulert.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og støttemurer.
Gruset/singlet gårdsrom.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med en kjeller, 1. etasje og loft.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det ble ikke fremvist tegninger.	Finnes ikke		Nei
Situasjonskart	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	09.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, 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 dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

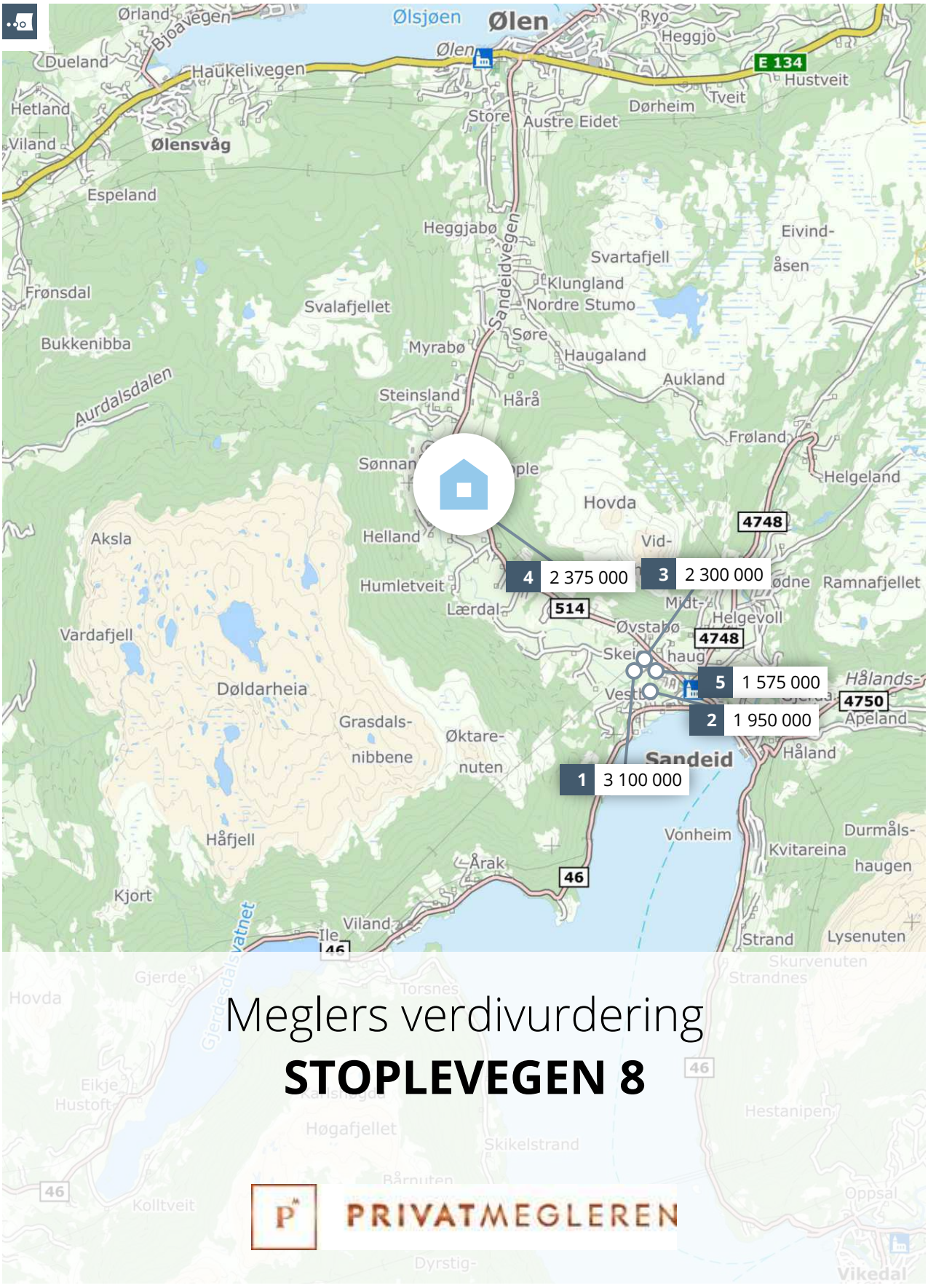
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Befaringen er utført som en visuell kontroll av tilgjengelige flater og bygningsdeler, uten fysiske inngrep eller destruktive undersøkelser. Det er ikke flyttet på tunge møbler, tepper, hvitevarer, inventar eller lagrede gjenstander, både av praktiske hensyn og for å unngå skade på inventar og innredning. Arealer og bygningsdeler som er skjult av kledning, himling, gulvbelegg, innredning eller lignende er derfor ikke kontrollert.

Fuktmålinger er kun utført der dette var praktisk mulig. Tilstanden på konstruksjoner som ikke var tilgjengelige på befaringstidspunktet er vurdert ut fra alder, synlige symptomer, tilgjengelig informasjon og normal byggeskikk for oppføringstidspunktet.

Rapporten bygger på opplysninger som er gitt av eier/oppdragsgiver, samt takstmannens egne observasjoner på befaring. Dersom opplysninger er ufullstendige eller uriktige kan dette ha betydning for vurderingene i rapporten.

Eier/oppdragsgiver har hatt anledning til å kontrollere faktiske opplysninger i rapporten før oversendelse.



Meglers verdivurdering

STOPLEVEGEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 12.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Elisabeth Marvik.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stoplevegen 8, 5585 SANDEID

Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 2 BNR 12 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1160
VINDAFJORD GRUNNKRETS EIDE

Verdivurdert til

1 500 000

-	1 500 000	14 706
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	102 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					810 m²	
Byggeår					-	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Forehaugvegen 20				04.03.2026	3 200 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**14 286**
	217 m²	1972	1 175 m²	5 sov						
2	Saudavegen 5859				13.01.2020	1 990 000	**1 950 000**	0	1 950 000	**19 118**
	102 m²	1929	797 m²	3 sov						
3	Forehaugvegen 30				04.09.2024	2 390 000	**2 300 000**	0	2 300 000	**12 707**
	181 m²	1959	699 m²	4 sov						
4	Sandeidvegen 512				31.05.2018	2 590 000	**2 375 000**	0	2 375 000	**12 566**
	189 m²	1979	1 248 m²	4 sov						
5	Forehaugvegen 6				06.10.2020	1 690 000	**1 575 000**	0	1 575 000	**16 237**
	97 m²	1940	393 m²	3 sov						

Eiendommen ligger flott til på Stople i Sandeid, omgitt av vakker natur i landlige omgivelser. Her får du en bolig med umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder, perfekt for deg som setter pris på natur, ro og gode opplevelser ute året rundt.

Samtidig bor du praktisk til med kort vei til Sandeid sentrum, kun ca. 4 km unna, hvor du finner dagligvarebutikk, skole og barnehage. Kommunesenteret i Ølen ligger ca. 5 km unna og tilbyr et bredere utvalg av butikker, servicetilbud og fasiliteter.

Boligen holder normal standard sett i forhold til alder, og det er gjennomført jevnlig vedlikehold samt enkelte oppgraderinger over tid. Blant annet er flere vinduer skiftet, deler av kledningen fornyet og drenering etablert. I 2026 ble det installert ny varmepumpe som bidrar til økt komfort og bedre energieffektivitet.

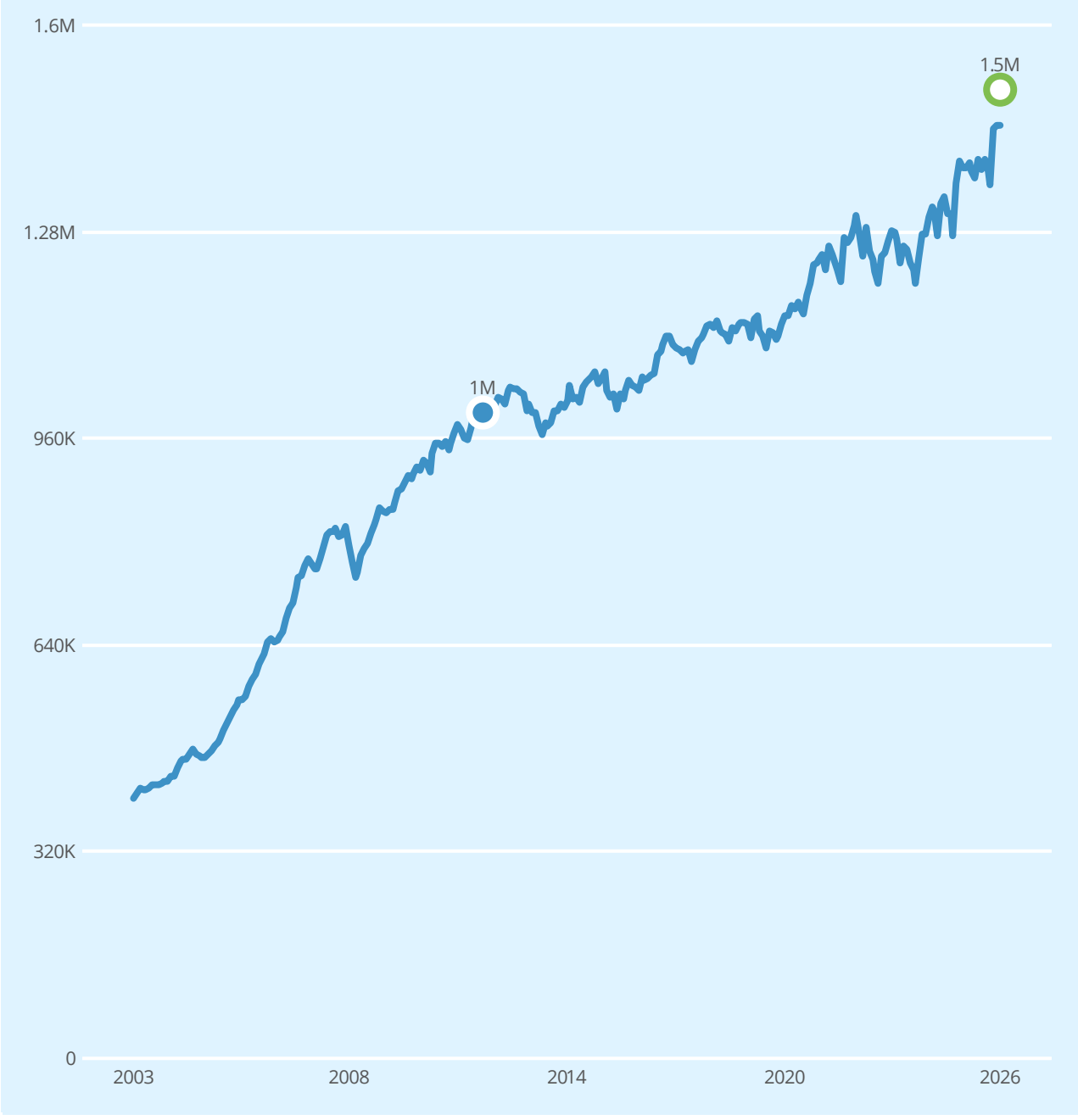
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.05.2020		11.05.2020	-	550 000	-	550 000	1
11.05.2012		11.05.2012	-	1 000 000	-	1 000 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Eneboliger til salgs i 5585 SANDEID nå

1
eneboliger til salgs

2.0M
1 950 000 Prisantydning i snitt
1.9M
1.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
6
dager

Eneboliger solgt i 5585 SANDEID siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

3.2M
3.1M
3 022 000 Prisantydning i snitt
2 945 000 Salgspris i snitt
2.8M

Solgt i snitt i løpet av
109
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

17 930 VINDAFJORD kommune i snitt siste 12 mnd
17 445 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

14 706 Stoplevegen 8 Totalpris 1 500 000

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Vindafjord kommune: Grunneiendom 1160-2/12

Norkart
Utskriftsdato: 04.03.2026 14:01

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BERGTUN	Beregnet areal	810.2
Etablert dato	03.02.1950	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Endre egenskaper Feilretting	18.09.2018 18.09.2018	18/2122 Retta bruksnavn		2/12
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	12.08.2010 12.08.2010	 Retta etter skisse		 2/5, 2/8, 2/9, 2/12, 2/21, 4/6, 4/9, 4/11
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	12.08.2010 12.08.2010	 		 2/5, 2/6, 2/8, 2/9, 2/12
Omnummerering Omnummerering	21.01.2006	 Var 1154 - 2/12/0/0		2/12
Skylddeling Skylddeling	03.02.1950			2/4, 2/12

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6607100.21	319748.6	0	Ja	810.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STOPLE RASMUS TORE F090268*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SAUDAVEGEN 5568 5585 SANDEID	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Stoplevegen 8

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5585 SANDEID	Kirkesogn	06051003 Sandeid
Grunnkrets	301 Eide	Tettsted	
Valgkrets	4 SANDEID		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	172839665		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 172839665: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	135
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	135
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		18.12.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Stoplevegen 8	H0101	2/12	135	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	32	0	32	0	0	0
H01	1	55	0	55	0	0	0
K01	0	48	0	48	0	0	0

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	VAGHEIM	Beregnet areal	321
Etablert dato	26.04.1937	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Sammenslåing Sammenslåing	21.02.2024 21.02.2024	24/993	Tinglyst 21.02.2024	2/8 (321), 2/9
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	12.08.2010 12.08.2010	Retta etter skisse		2/5, 2/8, 2/9, 2/12, 2/21, 4/6, 4/9, 4/11
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	12.08.2010 12.08.2010			2/5, 2/6, 2/8, 2/9, 2/12
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	23.11.2009 23.11.2009			2/8, 2/9
Omnummerering Omnummerering	21.01.2006	Var 1154 - 2/8/0/0		2/8
Skylddeling Skylddeling	26.04.1937			2/4, 2/8

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6607123.19	319749.62	0	Ja	321	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STOPLE RASMUS TORE F090268*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SAUDAVEGEN 5568 5585 SANDEID	Bosatt (B)

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	172839681		Bedehus menighetshus (672)	Bygning revet/brent (BR)	03.01.2025

1: Bygning 172839681: Bedehus menighetshus (672), Bygning revet/brent 03.01.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Helse- og sosialtjenester (Q)	BRA Bolig	

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	97
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	97
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		18.12.2006	
Bygning godkjent for riving/brenning	25.04.2024	10.05.2024	24/1899
Bygning revet/brent	03.01.2025	03.01.2025	24/1899

Bruksenheter

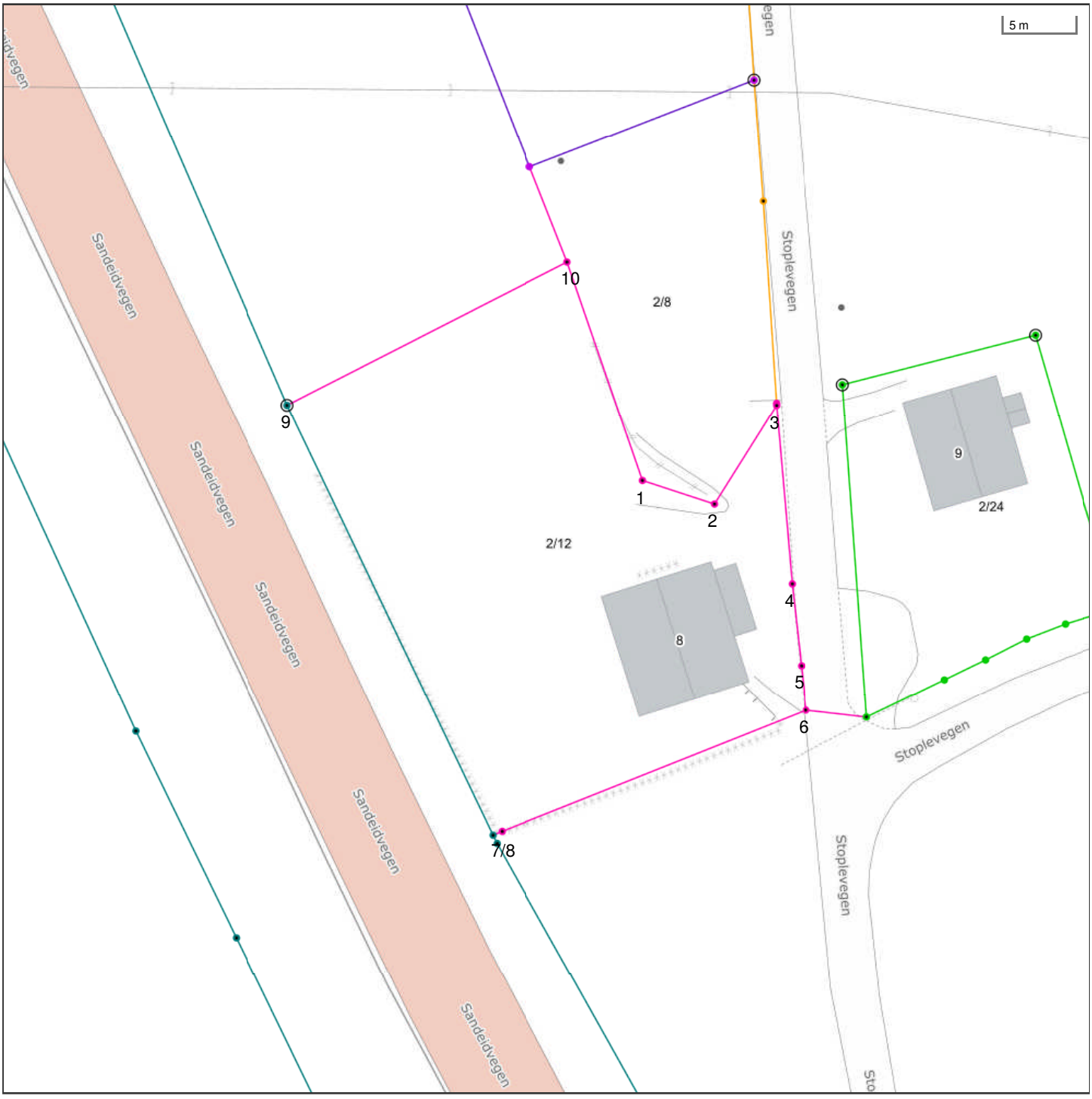
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig		H0101	2/8	97	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	20	20	0	0	0
H01	0	0	77	77	0	0	0

Utskriftsdato: 04.03.2026

Eiendomskart for eiendom 1160 - 2/12//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

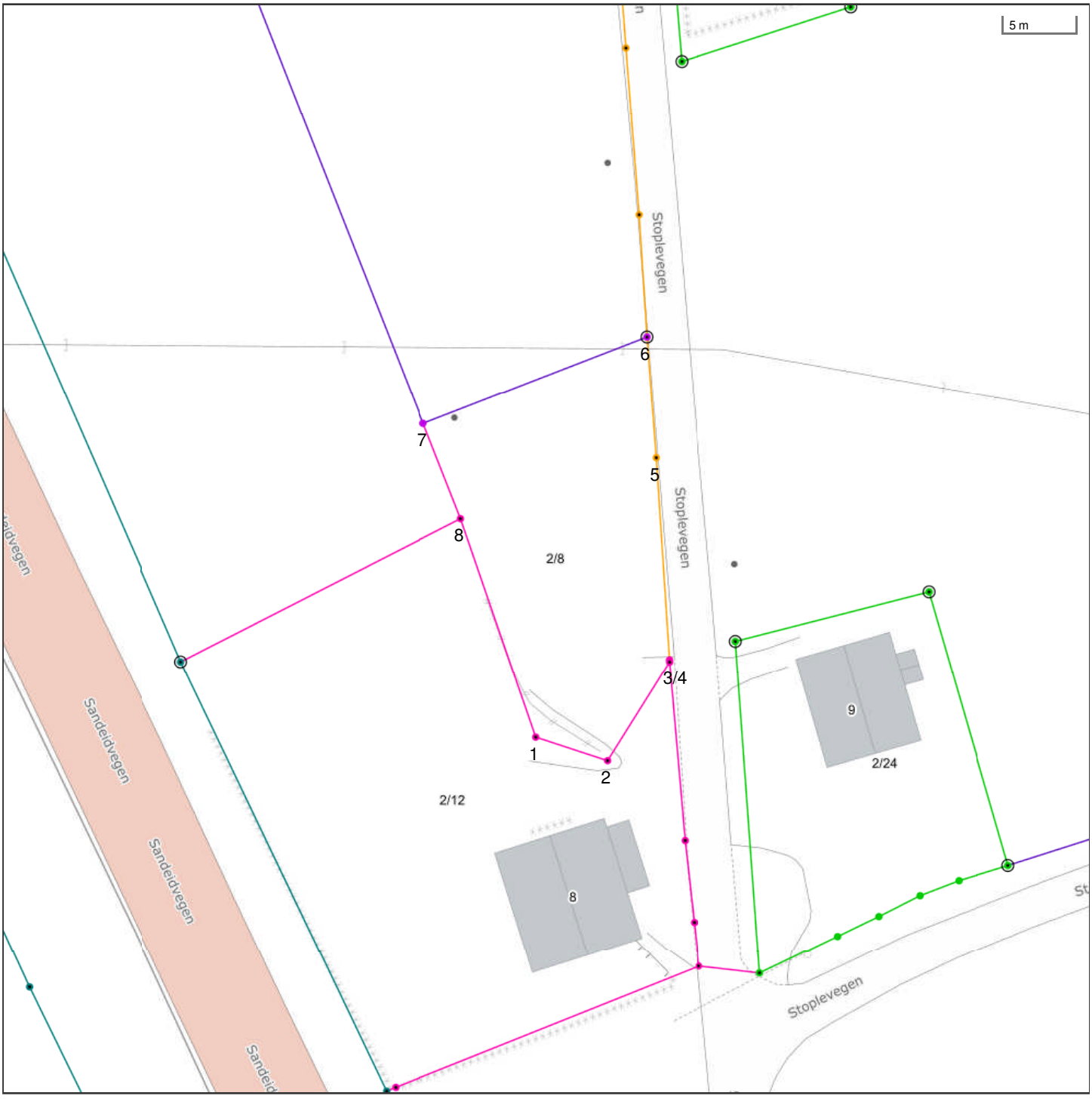
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	810,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6607100,21	**Øst**	319748,6	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6607111,15	319747,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,04	
2	6607109,28	319752,11	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,25	
3	6607115,93	319756,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,11	
4	6607103,5	319757,24	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,44	
5	6607097,8	319757,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,71	
6	6607094,69	319757,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,12	
7	6607087,31	319736,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,75	
8	6607087,08	319735,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,69	
9	6607117,57	319722,74	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,10	
10	6607126,55	319742,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,89	

Utskriftsdato: 04.03.2026

Eiendomskart for eiendom 1160 - 2/8//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	321,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6607123,19	**Øst**	319749,62	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6607111,15	319747,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,04	
2	6607109,28	319752,11	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,25	
3	6607115,93	319756,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,11	
4	6607116,08	319756,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,15	
5	6607130,11	319756,5	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	14,03	
6	6607138,53	319756,26	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,42	
7	6607133,27	319740,41	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	16,70	
8	6607126,55	319742,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,10	

Vindafjord kommune

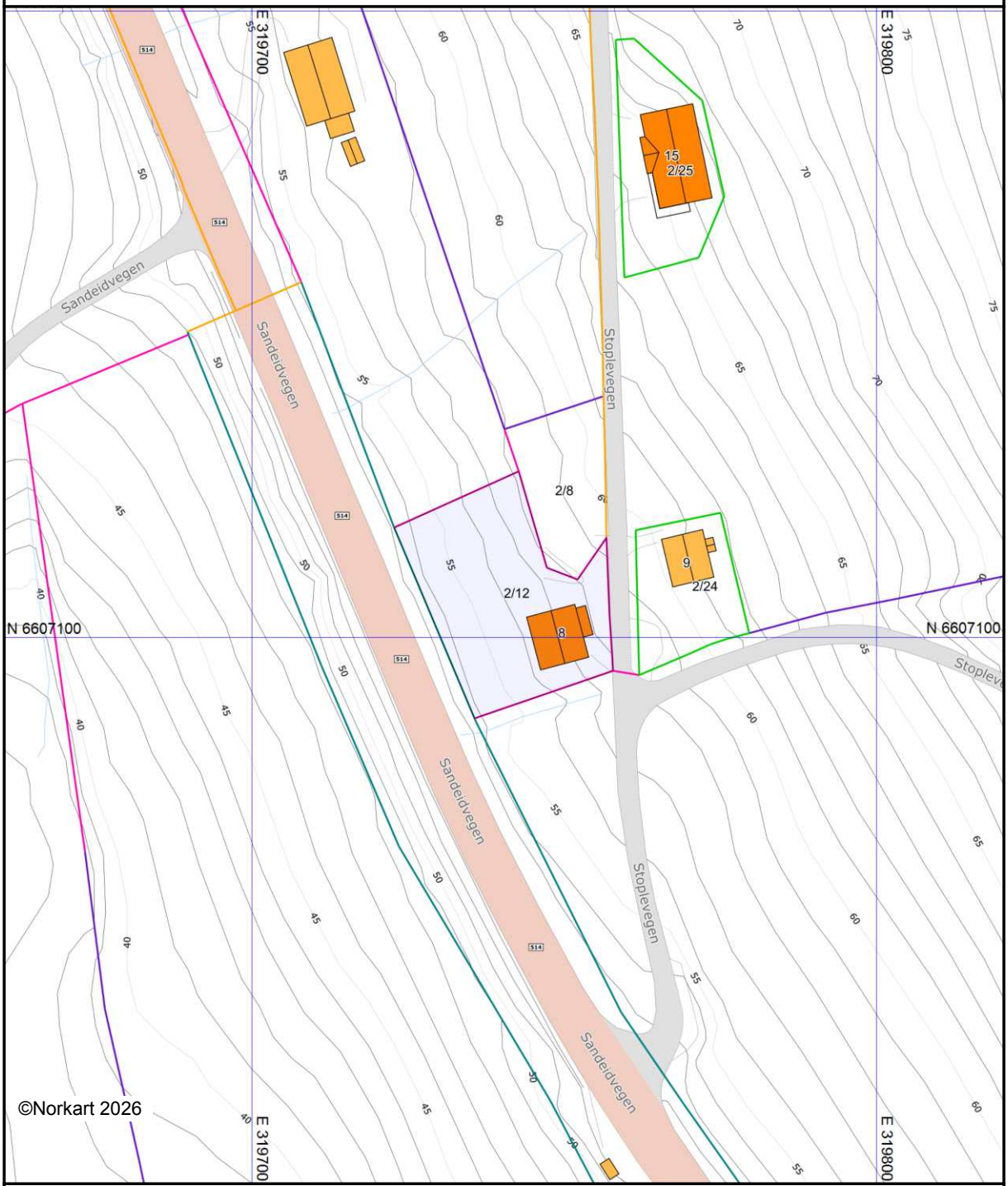
Grunnkart

Eiendom: 2/12
Adresse: Stoplevegen 8
Dato: 04.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vindafjord kommune

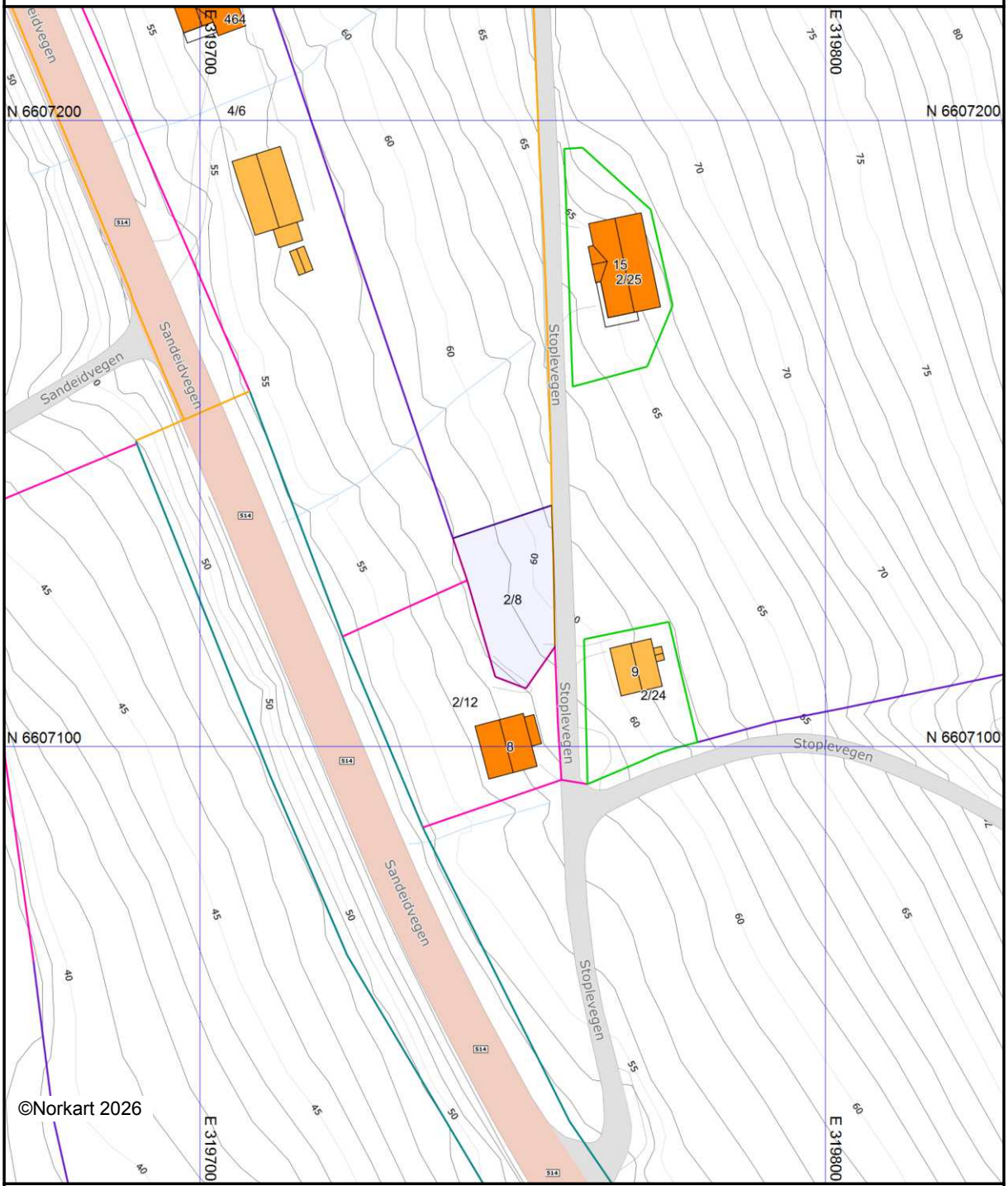
Grunnkart

Eiendom: 2/8
Adresse:
Dato: 04.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vindafjord kommune
Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen
Telefon: 53 65 65 65

Utskriftsdato: 04.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1160	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Stoplevegen 8, 5585 SANDEID								

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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160-2016-2026	
Navn	Kommuneplan arealdel 2017-2029	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	20.06.2017	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/1303/F%c3%b8resegner%202017.pdf	
Delarealer	**Delareal**	613 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	135 m^2
	KPHensynsonenavn	H310
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	810 m^2
	KPAngittHensyn	Hensyn landbruk
	KPHensynsonenavn	H510

Delareal	810 m^2
Arealbruk	Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende

Delareal	198 m^2
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160202306
Navn	Kommuneplan - arealdel - under arbeid
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Vindafjord kommune
Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen
Telefon: 53 65 65 65

Utskriftsdato: 04.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	

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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160-2016-2026
Navn	Kommuneplan arealdel 2017-2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/1303/F%c3%b8resegner%202017.pdf
Delarealer	**Delareal** 321 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 321 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landbruk **KPHensynsonenavn** H510
	Delareal 321 m^2 **Arealbruk** Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende
	Delareal 170 m^2 **KPHensynsonenavn** H310 **KPFare** Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160202306
Navn	Kommuneplan - arealdel - under arbeid
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

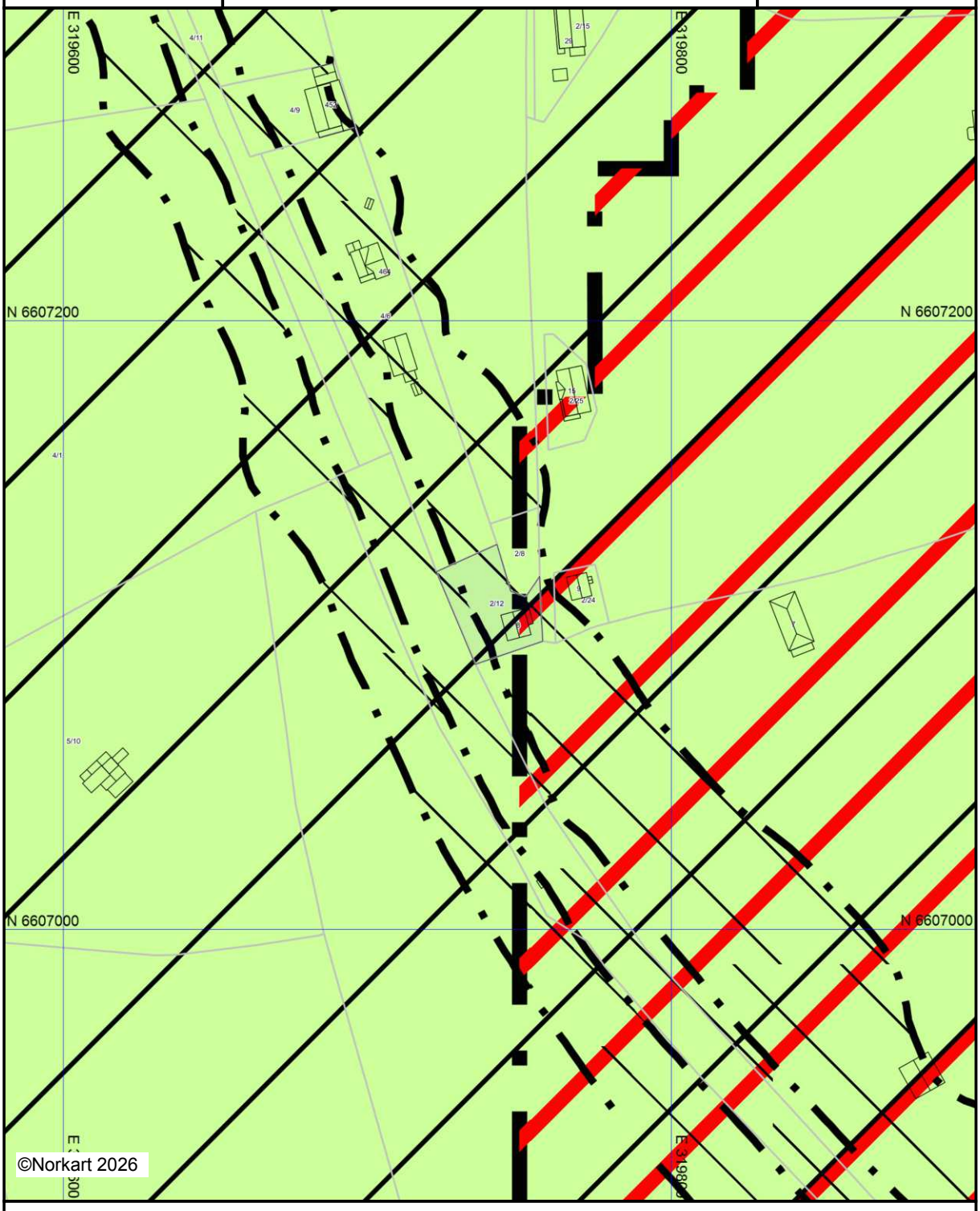
Vindafjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/12
Adresse: Stoplevegen 8
Utskriftsdato: 04.03.2026
Målestokk: 1:2000

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



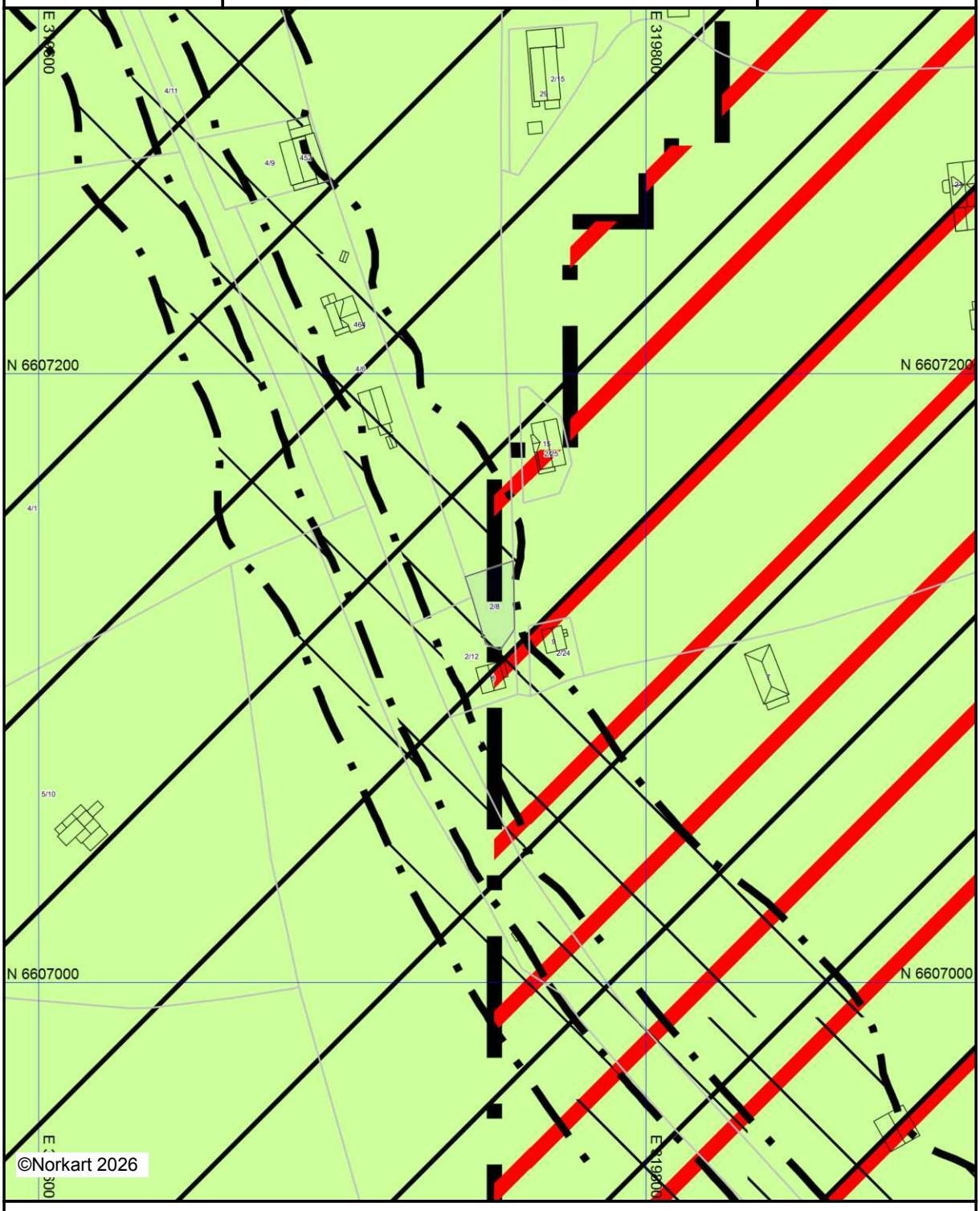
Vindafjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/8
Adresse:
Utskriftsdato: 04.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



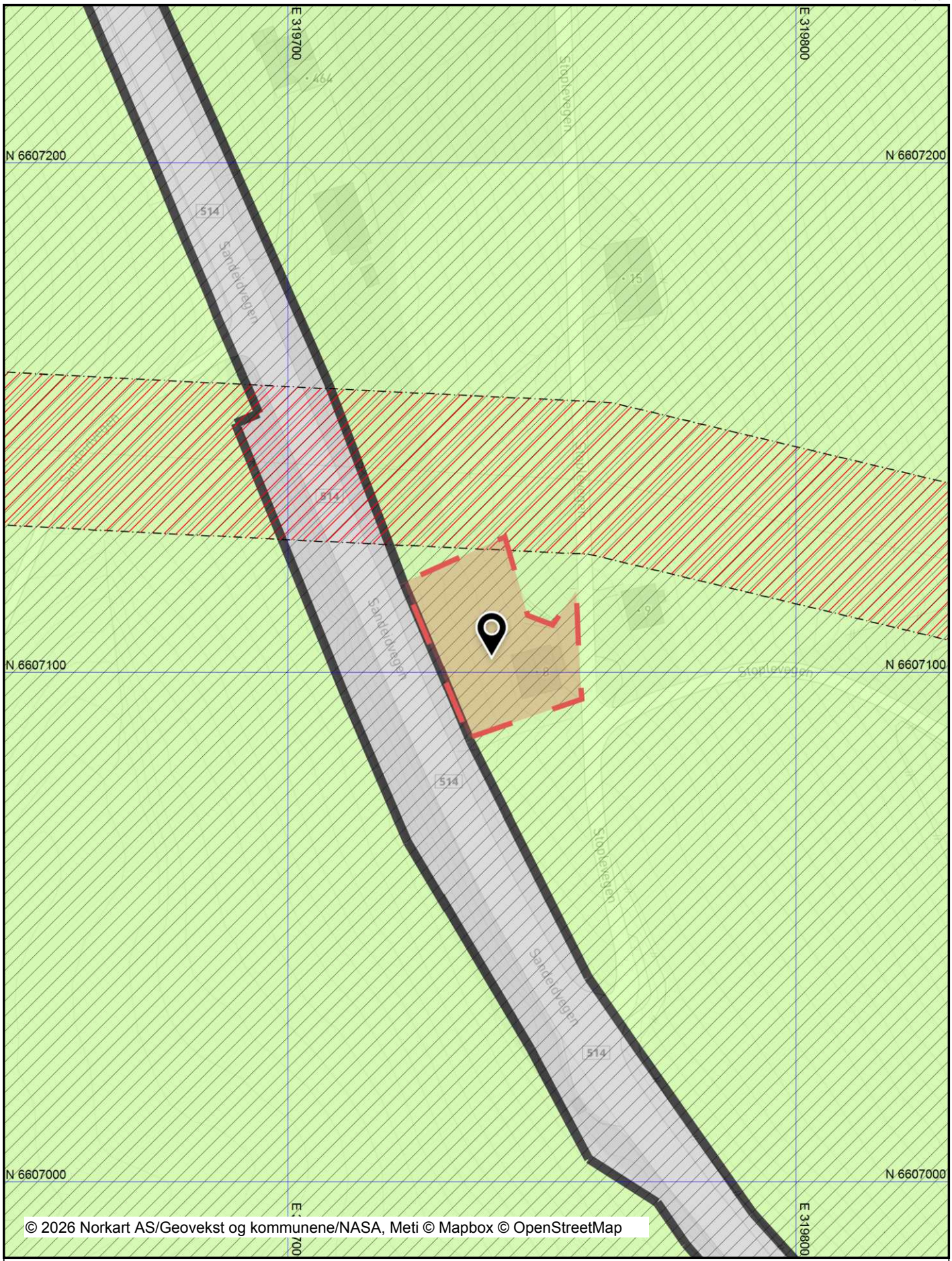
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



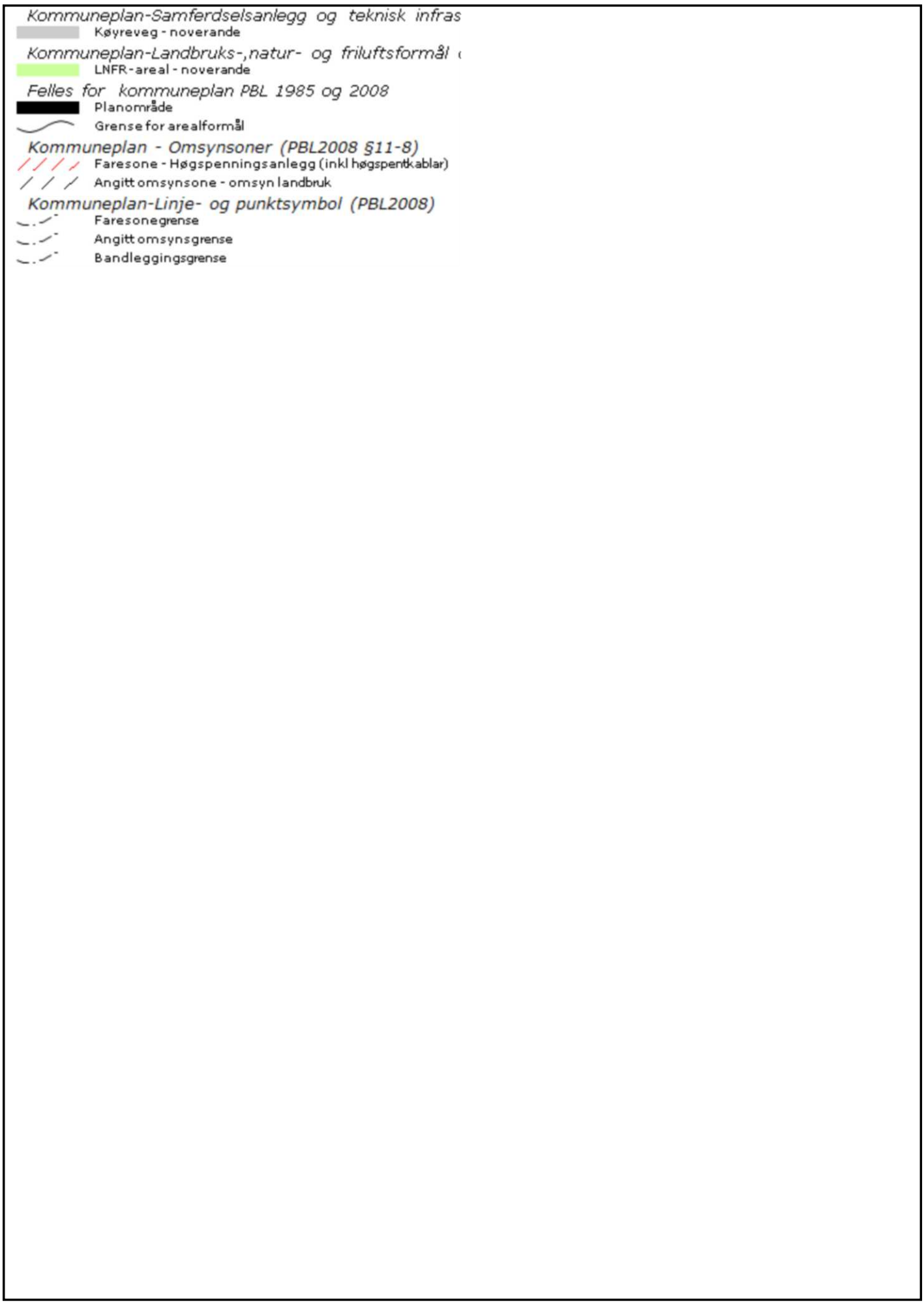
Kommuneplan under arbeid

Dato: 06.03.2026 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N



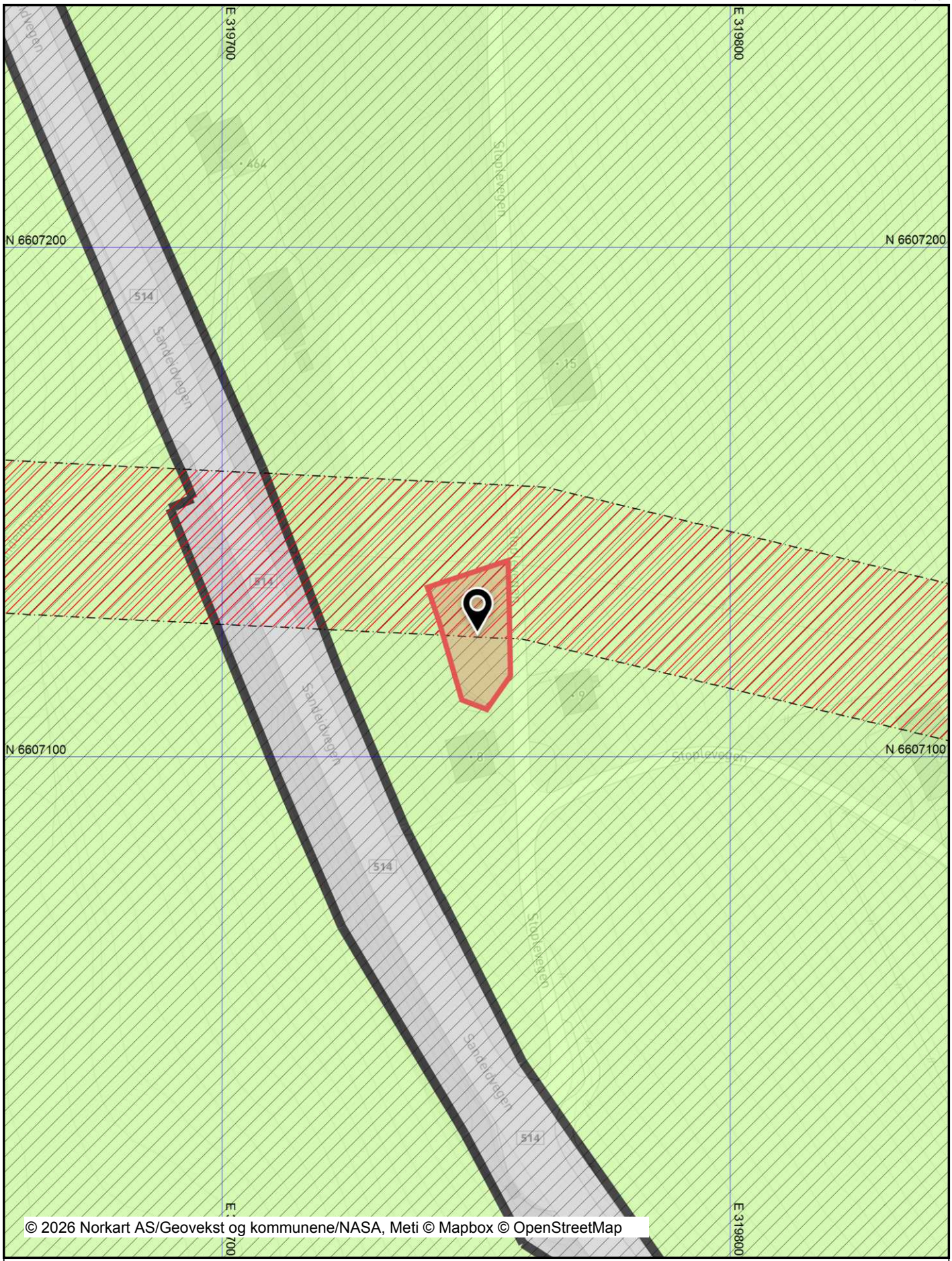
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



Kommuneplan under arbeid

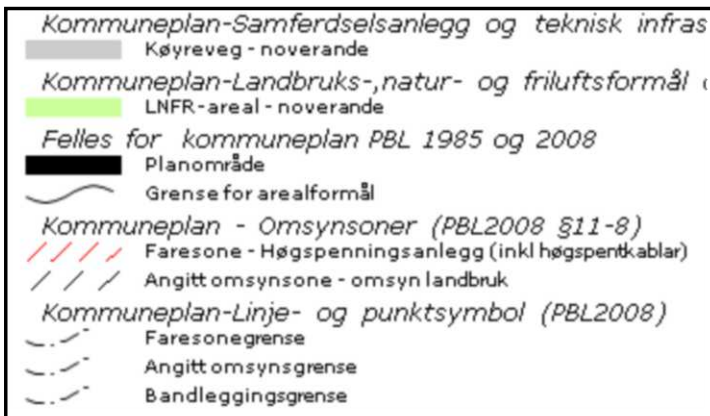
Dato: 06.03.2026 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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.

Tegnforklaring

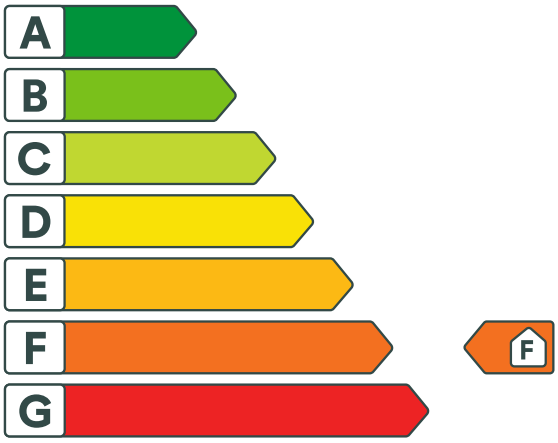


enova

Energiattest



Adresse **Stoplevegen 8, 5585 SANDEID**	
Dato for energimerking **11.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268755**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **172839665**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **12**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1950**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **102,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **102,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **372,68 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **357,60 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 475 kWh**



Stoplevegen 8, 5585 SANDEID

Detaljering

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

Stoplevegen 8, 5585 SANDEID

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Stoplevegen 8, 5585 Sandeid
Gnr. 2, Bnr. 12 og Gnr. 2, Bnr. 8, Vindafjord kommune.

Oppdragsnummer:
314260042

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Elisabeth Marvik

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 922 85 381

E-post: elisabeth.marvik@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
