PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

KIRKELEITE 5

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Tegninger

Ferdigattest

Matrikkelrapport

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling

Oppdragsnr.
314260101

Selger 1 navn
Mirjam Victoria Hernehult

Gateadresse
Kirkeleite 5

Poststed	Postnr
SANDVE	4272

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Mirjam Victoria Hernehult

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

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: 314260101

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

Svar: Nei

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: Fukt i rom i kjeller, ukjent drenering

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

Beskrivelse: Feier anbefalte røyr i pipen og måtte få opp gisplate som en «brannmur» ved feieluken

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se Tidligere tillstandsrapport

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borrebiller på loft. Sopp/råte i rom i kjeller

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: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Se papirer

Arbeid utført av: Skude elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

Beskrivelse: Elbillader på veggen utenfor

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: 314260101

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Se papirer
Arbeid utført av	Byggfirma Jonny stava

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

Beskrivelse	Ble bygget ut i 2009/2010

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tillatelse fra karmøy kommune

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: 314260101

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: 314260101

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mirjam Victoria Hernehult	89fbb496329b072a12670c0211cd740b921b8c80	12.05.2026 16:05:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 314260101

- 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

Kirkeleite 5 , 4272 SANDVE

KARMØY kommune

gnr. 36, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 242 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22069-1325 **Eiendomsverdi ref nr:** NQ4631

Foretak: SIGMA TAKST AS **Takstingeniør:** Njål Magne Kristiansen **Vår ref:** 2026038

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 1954 med kjeller, 1. og 2. etasje. På eiendommen er det også frittliggende redskapsbod i hage samt eldre uthus i gårdsrom. Det er krypkjeller under tilbygget del av boligen.

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.

Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, og det er utført vedlikehold samt enkelte oppgraderinger over tid (se punkt modernisering).

Det må påregnes noe skjevheter i konstruksjoner og stedvis knirk i gulv, samt overflater med misfarging, sprekkdannelser og alminnelige bruksmerker som følge av alder og bruk.

Vaskerommet i kjeller har ikke registrert tettesjikt og er ikke utført etter dagens anbefalte løsninger for våtrom. Oppgradering må påregnes.

Vinduer er fornyet etter behov og fremstår med varierende alder og slitasje. Vinduene fungerer i dag, men flere vinduer har registrerte råteskader og bør påregnes fornyet. Terrassedør til takterrasse har også råteskader og anbefales skiftet.

På gulv i 1. etasje ble det registrert merkbare dønninger med bevegelsesforplantning i gulvkonstruksjonen. Forholdet bør undersøkes nærmere.

I bod i kjeller ble det registrert fukt i vegger mot terreng. Videre bruk av rommene samt eventuelle oppgraderinger vil være avgjørende for hvilke tiltak som bør vurderes.

Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner er nær forventet teknisk levetid eller har passert denne. 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. Da boligen var møblert og bebodd ved befaring, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Se også selgers egenerklæring. Ved spørsmål kan undertegnede takstmann kontaktes.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.
Vindskier, loddbord og gesimser/takutstikk er utført i tre.
Takrenner og nedløp av plast.
Beslag av plast og metall.
Blybeslag rundt pipegjennomføring.
Vegger er oppført i bindingsverk av tre på tilbygget.
Vegger er oppført i tømmerkonstruksjon på opprinnelig del av boligen.
Fasade er kledd med liggende trekledning.
Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjon av treverk.
Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget (lukket).
Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Hovedytterdør av tre med isolerglass. Malt utførelse.
Kjellerdør av tre med isolerglass. Malt utførelse.
Terrassedør av tre med isolerglass. Malt utførelse.
Sørvendt terrasse med utgang fra stue/kjøkken.
Østvendt takterrasse med utgang fra bad på loft.

INNVENDIG Gå til side

Parkett, laminat og fliser på gulver.
MDF-plater, tapet og panel på vegger.
Panel og prefabrikkerte plater i tak/himlinger.
Gulv av betong i kjeller.
Etasjeskiller av tre i 1. og 2. etasje.
Bygget har pipe av murstein fra byggeår.
Det er montert vedovn i stue.
Det er sotluke i kjeller.
Hulltaking er foretatt i kjeller uten å påvise unormale forhold.
I bod som ligger mot nordvest ble det påvist fukt og råteskader i konstruksjonen.
Det er krypkjeller under tilbygget del av boligen.
Boligen har trapp med vanger, trinn og rekkverk av tre. Malt utførelse. Teppematter i trinn.
Innvendige dører med karmer av tre. Malte dørblader med fyllinger.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Ifølge opplysning fra tidligere tilstandsrapport skal badet være fra ca 2002.
Fliser og MDF-panel på vegger.
Malte plater i tak/himling.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca 4 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 19 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke utført da det forelå eksisterende åpning i konstruksjonen som ga tilgang til kontroll.

Bad 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Ifølge opplysning fra tidligere tilstandsrapport skal badet være fra ca 2014.
Baderomsplater på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.

Beskrivelse av eiendommen

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 18 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking ble ikke utført som følge av tømmerkonstruksjon/yttervegg. Overflatesøk med fuktindikator ble utført på tilgjengelige overflater uten registrering av unormale fuktutslag.

Vaskerom i kjeller:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Ifølge opplysning fra tidligere tilstandsrapport skal badet være fra ca 2005. Det må forventes å fornye vaskerommet i nær fremtid.
MDF-plater på vegger.
Panel i tak/himling.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet er flatt uten fall mot sluk.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.
Rommet er innredet med benkeskap, høyskap og overskap.
Laminat benkeplate med utslagsvask av metall.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Lys utførelse.
Laminat benkeplate og vask av metall.
Stor kjøkkenøy med sitteplasser.
Integrerte hvitevarer: platetopp, mikro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tilgjengelige vannledninger er av kobber.
Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer.
Det er installert luft-til-luft 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 ukjent drenering rundt bygget.
Rundt grunnmuren ble det ikke observert knotteplast på grunnmuren.
Gulv av betong.
Grunnmur av plasstøpt betong på tilbygget fra 2010.
Eldre grunnmur av betong på opprinnelig del av bygget.
Terrenget rundt boligen fremstår som delvis flatt.
Rundt grunnmuren er det drenerende masser.
Takrennenedløp er tilkoblet rør i bakke.
Omliggende terreng skråner fra øst mot vest, inn mot bygget.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vurderingene av utvendige vann- og avløpsledninger er basert på innvendige observasjoner og informasjon fra eier.
Septiktanken er av glassfiber. Ukjent alder.

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.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble fremvist tegninger av tilbygget. Tegningene mangler stempel, og rominndelingen for den eldre delen av bygget fremkommer ikke av tilgjengelig tegningsmateriale. Vurderingen er basert på rommenes nåværende bruk slik de fremsto ved befaring. Det forelå ikke tegninger med rominndelinger. Uten slik dokumentasjon kan takstmannen ikke verifisere om rominndeling og bruk avviker fra, eller samsvarer med, godkjente tegninger.

Eldre uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

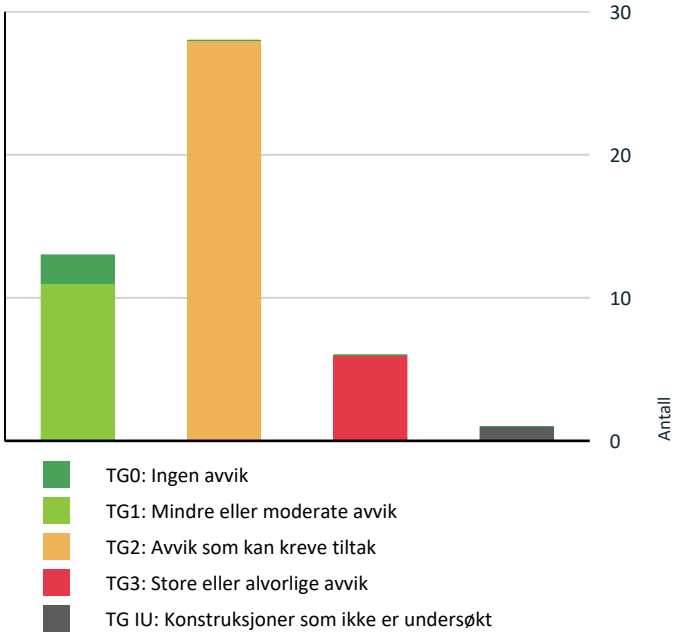
Redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

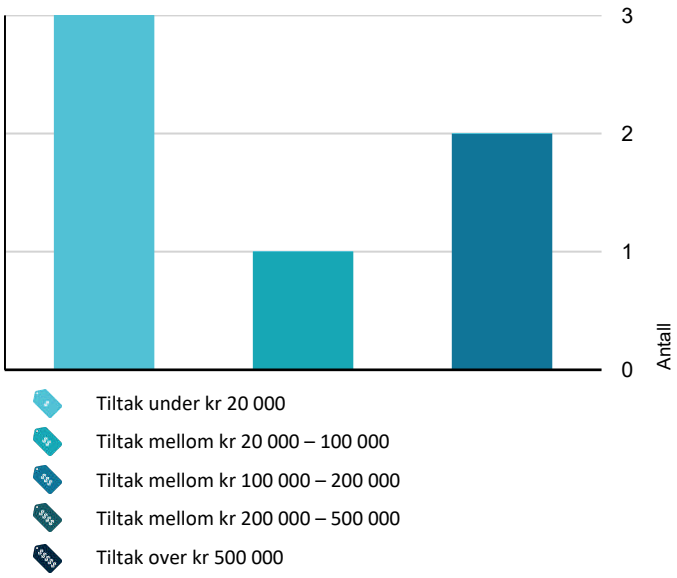
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Snøfangere	Gå til side
Utvendig > Vinduer - Med råte	Gå til side
Utvendig > Dører - Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > 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 > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille - 1. og 2. etasje	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** 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
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Beboelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg	Påbygget mot sør og vest
2014	Modernisering	Nytt bad i 1. etasje
2013	Modernisering	Nye ytterdører
2010	Modernisering	Nytt tak med tilhørende takrenner og beslag.
2010	Modernisering	Ny kledning på bygget
2009	Modernisering	Flere vinduer er fra denne perioden

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.
Vindskier, loddbord og gesimser/takutstikk er utført i tre.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Ifølge tidligere tilstandsrapport skal taktekking være fornyet omkring 2010.

Taktekkingen fremstår i normal god stand uten registrerte skader eller tegn til svekket funksjon på befaringsdagen. Det er ikke avdekket forhold som tilsier behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG1 er gitt på bakgrunn av registrert tilstand.

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.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast.
Beslag av plast og metall.
Blybeslag rundt pipegjennomføring.
Fall på takrenner er ikke kontrollert.

Ifølge tidligere tilstandsrapport skal takrenner være fornyet omkring 2010.

Nedløp og beslag fremstår i tilfredsstillende stand uten synlige skader, lekkasjer eller tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen. Det er ikke registrert behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG1 er gitt på bakgrunn av registrert tilstand.

TG 3 Snøfangere

Beskrivelse

Taket ble fornyet omkring 2010. Ved omlegging av taktekking utløses normalt krav til etablering av snøfangere etter gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Snøfangere skal hindre at snø og is sklir ned fra taket og kan medføre skade på personer eller eiendom. Dette er særlig viktig over inngangspartier, gangveier og andre områder med ferdsel. Behovet for snøfangere påvirkes av takets utforming; ved ru tekking som takstein eller shingel er det normalt krav om sikring ved takvinkel over ca. 27 grader, mens glatte tak som stål- eller platetekking som hovedregel krever snøfangere uavhengig av vinkel. Kravet til snøfangere kom i 1985 og TG3 er satt på bakgrunn av avvikets sikkerhetsmessige betydning som skal vurderes etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende snøfangere medfører økt risiko for ukontrollert snø- og isras fra taket. Dette kan føre til personskade samt skade på bygning, installasjoner og omkringliggende arealer.
Det anbefales montering av snøfangere i henhold til gjeldende krav og anbefalinger for å ivareta personsikkerhet og redusere risiko for skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Taket mangler snøfangere

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger er oppført i bindingsverk av tre på tilbygget i fra 2010.
Vegger er oppført i tømmerkonstruksjon på opprinnelig del av boligen.
Fasade er kledd med liggende trekledning.
Ifølge tidligere tilstandsrapport skal kledningen på bygget være fra 2010.

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 ble registrert lav avstand mellom kledning og terreng enkelte steder.

Lav avstand mellom terreng og kledning øker risikoen for fuktopptrekk, fuktbelastning og redusert lufting av trekonstruksjonen. TG2 er gitt på bakgrunn av forhøyet fuktbelastning og økt risiko for fremtidige fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet kan over tid medføre fukt- og råteskader i kledning og underliggende konstruksjoner.
Det anbefales å etablere større avstand mellom terreng og kledning for å redusere fuktbelastningen og sikre bedre lufting av konstruksjonen.



Lav montering av kledningen

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjon av treverk.
Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget (lukket) og er derfor ikke mulig å besiktige.

Takkonstruksjonen fremstår som sammensatt med eldre og nyere konstruksjonsdeler. Deler av eldre takkonstruksjon er fortsatt synlig på loftet etter tidligere fornying av taket omkring 2010. Det ble registrert eldre spor etter treborende insekter i enkelte eldre trekonstruksjoner. Det ble ikke registrert tegn til pågående aktivitet, deformasjoner, lekkasjer eller svekket funksjon ved befaring. Takkonstruksjonen fremstår samlet sett i tilfredsstillende stand ut fra alder og utførte oppgraderinger. TG1 er gitt.

Ved fremtidige ombygginger eller konstruksjonsmessige endringer anbefales nærmere vurderinger av konstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Vinduene er fornyet etter behov og fremstår med varierende aldersslitasje. Mesteparten av vinduer ser ut til å være i fra ca 2009, men det er også vinduer i fra ca 1986.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert slitasje på vinduskarmer med sprekker i trevirket. Enkelte glasslister/sprosser har råtedannelse. Vinduer i underetasjen mangler ferdigstillelse, herunder manglende fuging mellom betong og vinduskarmer.

Forholdene vurderes å skyldes alder, værpåvirkning og manglende vedlikehold. Manglende ferdigstillelse rundt vinduer i underetasjen indikerer utilstrekkelig utførelse. Tilstandsgrad 2 er valgt da det er påvist avvik i form av slitasje, sprekker og begynnende råteskader, samt manglende tetting. Det ble ikke registrert følgeskader på befaringstidspunktet, men forholdene medfører økt risiko for videre skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Sprekker og råteskader kan føre til ytterligere nedbrytning av trevirket over tid. Manglende fuging kan medføre luftlekkasjer og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.
Det anbefales utskifting av skadede glasslister og utbedring/rehabilitering av vinduskarmer. Manglende fuging rundt vinduer i kjeller må etableres for å sikre tilfredsstillende tetting. Videre vedlikehold bør påregnes.



Aldersslitasje og malingsflass



Sprekker i treverk



Aldersslitasje



Mangler ferdigstillelse

TG 3 Vinduer - Med råte

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Det ble registrert flere vinduer med råteskader. Mesteparten av råteskadede vinduer er i fra ca 2009.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det ble registrert vindu med punktert glassrute og råteskade i karm.

TG3 er satt på bakgrunn av registrert punktert glassrute og råteskade i karm. Forholdet vurderes å skyldes alder, fuktbelastning og nedbrytning av trekonstruksjonen over tid. Skadeomfanget tilsier at vinduet har vesentlig redusert funksjon og det må påregnes utskifting.

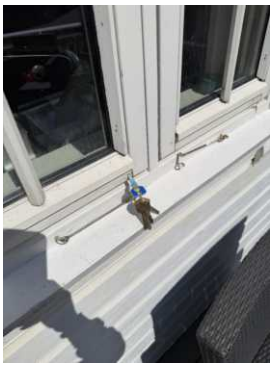
Konsekvens/tiltak

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Punktert glassrute medfører redusert isolasjonsevne og kondens mellom glasslagene. Råteskader i karm gir risiko for videre nedbrytning av trekonstruksjonen, redusert tetthet og svekket funksjon i vinduet. Det anbefales utskifting av vinduer med tilhørende skadde komponenter. Videre skadeutvikling må påregnes dersom tiltak ikke utføres.

Vinduer av normal standard og kvalitet er lagt til grunn i kostnadsestimatet. Eventuelle følgeskader er ikke medtatt i estimatet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskadet vindu

Tilstandsrapport



Råteskadet vindu

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør av tre med isolerglass. Malt utførelse.
Kjellerdør av tre med isolerglass. Malt utførelse.
Terrassedør av tre med isolerglass. Malt utførelse.

Ytterdører som er i fra ca 2013 fremstår i god stand, men noen bruksmerker og misfarging må forventes. TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik.

TG 3 Dører - Balkongdør

Beskrivelse

Terrassedør av tre med isolerglass. Malt utførelse.
Terrassedør på loft har råteskader og slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Årsaken vurderes å være alder, værpåvirkning og fuktbelastning over tid. TG3 er satt på bakgrunn av registrerte råteskader med redusert funksjon og behov for utskifting eller omfattende tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Døren(e) står foran utskiftning.

Råteskader kan føre til videre nedbrytning av treverket, redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.
Det anbefales utskifting eller omfattende reparasjon av døren. Det bør samtidig foretas kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle følgeskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskadet dør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvendt terrasse med utgang fra stue/kjøkken.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre. Malt/beiset utførelse.

Østvendt takterrasse med utgang fra bad på loft.
Bjelker, bærelag og rekkverk av tre. Malt utførelse på treverk.
Synlig tettesjikt av sarnafilbelegg.

Terrassene fremstår med normal alders- og værslitasje. Under takterrassen er det rom som inneholder bad.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Takterrasse fremstår med normal slitasje og værpåkjenning. Terrassen er etablert over underliggende rom, og oppbyggingen av konstruksjonen er ukjent.

Konstruksjoner med terrasse over rom er utsatt for fuktbelastning og stiller krav til korrekt oppbygning, lufting og tettesjikt. Manglende dokumentasjon på oppbygging, kombinert med alder og at mer enn halvparten av forventet levetid for tettesjikt/membran er passert, medfører usikkerhet. TG2 er satt da konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

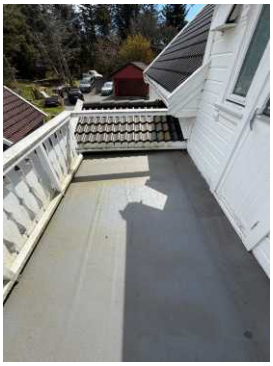
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom tettesjiktet ikke fungerer tilfredsstillende. Skader kan oppstå skjult og utvikle seg over tid.
Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen, samt vurdering av tilstand på tettesjikt. På sikt må oppgradering/fornyelse av tettesjikt påregnes.



Normal alders og værslitasje

Tilstandsrapport



Normal alders og værslitasje samt manglende rekkverk



Bruksslitasje

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Parkett, laminat og fliser på gulver.
MDF-plater, tapet og panel på vegger.
Panel og prefabrikkerte plater i tak/himlinger.

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

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv. Overflater er kun enkelt beskrevet ut fra visuell befaring; materialtyper kan være vanskelig å fastslå uten inngrep, og mindre avvik kan forekomme uten særskilt omtale.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert fliser med bom/hulrom. Det ble også registrert stedvise ujevnheter og bølger i himlingsplatene i 1. etasje.

Bom i fliser skyldes normalt mangelfull heft eller bevegelser i underlaget over tid. Ujevnheter og bølger i himlingsplatene kan være relatert til bevegelser i konstruksjonen, utførelse eller påvirkning over tid. TG2 er satt på bakgrunn av registrerte avvik og redusert kvalitet på overflatene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bom i fliser kan over tid føre til løse fliser eller videre skadeutvikling. Ujevnheter i himlingene kan påvirke det estetiske uttrykket og kan indikere underliggende bevegelser i konstruksjonen.
Det anbefales videre oppfølging og kontroll av forholdene. Utbedringer bør vurderes dersom avvikene utvikler seg eller det oppstår ytterligere tegn til bevegelser eller skadeutvikling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv av betong i kjeller.

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.

Det ble registreret ca. 18 mm skjevhet på gulv i kjellerstue. Målt på en lengde over 2 meter.

Gulvkonstruksjonen i kjeller vurderes å kunne være oppført som tilfarergulv/oppforet gulv mot betong. Slike konstruksjoner i rom under terreng erfaringsmessig utsatt for fuktpåvirkning og skjulte skader dersom fuktsikringen ikke fungerer tilfredsstillende.

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.

TG 2 Etasjeskille - 1. og 2. etasje

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag i 1. og 2. 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:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• 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

1. etasje:
Det ble registreret ca. 18 mm skjevhet på gulv i stue. Målt gjennom hele rommet.
Det ble registreret ca. 14 mm skjevhet på gulv i kjøkken. Målt på en lengde over 2 meter.
2. etasje:
Det ble registreret ca. 16 mm skjevhet på gulv i loftstue. Målt gjennom hele rommet.
Det ble registreret ca. 13 mm skjevhet på gulv i soverom. Målt på en lengde over 2 meter.

Det ble også registrert knirk i gulvene samt dønninger med bevegelsesforplantning i gulvkonstruksjonen.
Forholdet vurderes å skyldes alder, naturlige bevegelser i konstruksjonen og slitasje over tid. TG2 er satt da det er registrert merkbare skjevheter og bevegelser i gulvkonstruksjonen utover det som normalt forventes, men uten at det ble registrert tegn til akutt svikt på befaringsdagen.

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.

Bevegelser og dønninger i gulvkonstruksjonen kan påvirke opplevd stabilitet og komfort. Forholdet kan også indikere slitasje eller svekkelser i underliggende konstruksjoner.
Det anbefales nærmere undersøkelser dersom forholdet forverres eller det planlegges oppgraderinger av gulvkonstruksjonen. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra årsak og omfang.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Pipevanger er ikke synlige.

Alle pipevanger var ikke synlige for kontroll på befaringsdagen. Det ble også registrert sprekk i plate under ovn.

Manglende tilgjengelighet begrenser kontrollmuligheten av pipens tilstand. Sprekkdannelsen i platen under ovn vurderes å være relatert til alder, belastning og normal slitasje over tid. TG2 er satt på bakgrunn av registrert avvik samt begrenset inspeksjonsmulighet.

Konsekvens/tiltak

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Sprekker i plate under ovn kan føre til videre nedbrytning og redusert estetisk uttrykk. Begrenset tilgang til pipevangene medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult skade eller svekkelser.
Det anbefales videre kontroll av pipe og ildsted ved behov, samt utbedring eller utskifting av plate under ovn dersom skaden utvikler seg eller påvirker funksjonen.

Kostnadsestimatet er for synliggjøring av pipevanger. Det er ikke medregnet noe utbedring av eventuelle feil og mangler som skulle bli avdekket ved synliggjøring av vanger.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sprekk i plate under ovn

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har MDF-plater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 14.

I bod som ligger mot nordvest ble det påvist fukt og råteskader i konstruksjonen.

Det er utforede vegger av tre i rom under terreng. Det forekommer ofte skader i denne type konstruksjoner, og er derfor å anse som en risikokonstruksjon.
Hulltaking er foretatt på sted som gir høy sannsynlighet for å finne fuktighet. Det gir ingen garanti for at det ikke kan være fuktighet andre steder i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det ble målt forhøyede fuktverdier, og det er observert synlig fukt i svill. TG3 er gitt på bakgrunn av påvist fukt i konstruksjonen, herunder synlig fukt i svill.

Konsekvens/tiltak

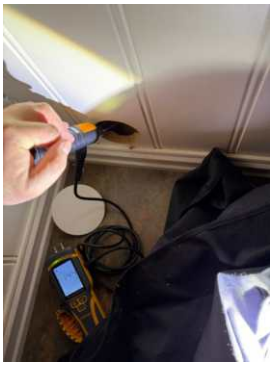
• Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Forholdet innebærer høy risiko for råte, mugg og videre nedbrytning av konstruksjonen. Påvist fukt i svill indikerer fuktpåvirkning som kan ha medført skjulte skader.
Årsak til fukt må avklares. Utbedring av fuktskader og nødvendige tiltak må påregnes. Videre bør åpning av konstruksjonen vurderes for kontroll av omfang, samt tiltak for forbedret uttørking og ventilasjon.

Kostnadsestimatet gjelder rivningsarbeider for å muliggjøre kontroll og kartlegging, og omfatter ikke utbedring av selve årsaken til fuktpåvirkningen. Videre undersøkelser må gjennomføres for å avdekke årsak og omfang av fuktproblematikken.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Fuktmåling



Krypkjeller



Bilde av svill



Krypkjeller



Påvist fuktighet og råteskader i bod

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under tilbygget del av boligen, med etasjeskiller av tre. Adkomst til krypkjelleren er via luke/dør. Krypkjelleren er oppført med støpt grunnmur og betonggulv.

Ved befaring fremstod krypkjelleren som tørr, og det ble ikke registrert forhold som tilsier redusert funksjon eller behov for tiltak på befaringsdagen. TG1 er derfor gitt.

Krypkjellere anses generelt som risikokonstruksjoner grunnet fare for høy luftfuktighet og begrenset ventilasjon, noe som over tid kan medføre risiko for sopp- og råteskader i trekonstruksjoner. Det anbefales jevnlig kontroll av krypkjelleren for å avdekke eventuell fuktproblematikk eller begynnende skader.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapp med vanger, trinn og rekkverk av tre. Malt utførelse. Teppematter i trinn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt frihøyde på ca. 1,34 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, spesielt i adkomst til kjeller. 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.

Tilstandsrapport



Eldre trapp



Smal passasje

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre. Malte dørblader med fyllinger. Dørblad med glass mellom gang og stue.

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997-2010. 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 opplysning fra tidligere tilstandsrapport skal badet være fra ca 2002.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser og MDF-panel på vegger.
Malte plater i tak/himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er vindu og dør plassert i badekarets sprutsone. Over flislagt brystning er det benyttet MDF-plater, som ikke er egnet for bruk i våtrom.

Forholdet vurderes å skyldes valg av materialer og løsninger som har begrenset motstandsdyktighet mot fuktbelastning. MDF-plater er fuktfølsomme og lite egnet i områder utsatt for vannsprut. TG2 er satt på bakgrunn av økt risiko for fuktskader som følge av materialvalg og plassering i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktbelastning på vindu, dør og MDF-plater kan over tid føre til oppsvelling, råteskader, misfarging og redusert levetid på materialene.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av utsatte overflater. Ved fremtidig oppgradering av våtrommet anbefales det å benytte fuktbestandige materialer og løsninger tilpasset våtrom.



Vindu og dør i våtsonen, samt MDF-plater på vegger

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca 4 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 19 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert lite fall mot sluk. Løsningen for oppbrett ved dørterskel er ukjent.

Årsaken vurderes å være utførelse og konstruksjonsmessige forhold. Manglende dokumentasjon og ukjent løsning ved dørterskel medfører usikkerhet rundt våtrommets fuktsikring. TG2 er satt på bakgrunn av begrenset fall mot sluk og usikker løsning ved terskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Lite fall mot sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet og øke risikoen for fuktbelastning over tid. Ukjent løsning ved oppbrett kan innebære økt risiko for fuktinntrenging til tilstøtende konstruksjoner dersom utførelsen ikke er tilfredsstillende.

Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet og særlig utsatte områder rundt terskel og gulv. Videre undersøkelser og eventuelle tiltak bør vurderes ved oppussing eller dersom det oppstår tegn til fuktproblemer.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rundt klemringen kan man se bruk av mansjett som tilhører smøremembransystem.

Vurdering av avvik:

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

TG2 er satt på grunn av alder. Sluk og membran i våtrom har normalt en forventet levetid på ca. 25–40 år, avhengig av materiale, utførelse og bruk.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk til vask



Det er ikke sluk under badekar eller dusjkabinett

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det ble registrert krakelering i vask og skade på møbel.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



Skade på møbel

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da det forelå eksisterende åpning i konstruksjonen som ga tilgang til kontroll av underliggende konstruksjon. Det ble foretatt fuktmåling i tilgjengelig treverk. Målt fuktverdi var ca. 7 vektprosent, noe som anses å være innenfor normalt nivå for treverk på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



Fuktmåling via kott

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 opplysning fra tidligere tilstandsrapport skal badet være fra ca 2014.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplatene har en ufagmessig utførelse. Platene går ned til gulv og er kun fuget i overgang mellom fliser og plater. I hjørnene er platene ikke limt. Det ble også registrert noe svelling i plater i tak/himling. Ved fuktmåling på stedet ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Forholdet vurderes å skyldes mangelfull utførelse og alder/slitasje over tid. Svellingen i himlingen kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Det gjøres oppmerksom på at det er takterrasse over badet, noe som medfører økt risiko for fuktbelastning. TG2 er satt på bakgrunn av registrert ufagmessig utførelse og tegn til påvirkning i himling.

Konsekvens/tiltak

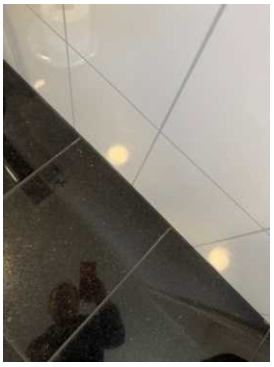
• Andre tiltak:

Mangelfull utførelse av våtromsoverflater kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og skader i underliggende konstruksjoner over tid. Svelling i himling kan indikere begynnende nedbrytning eller tidligere fuktpåvirkning.

Det anbefales jevnlig kontroll av forholdet, spesielt området med svelling i himlingen. Videre undersøkelser og eventuelle utbedringer bør vurderes dersom forholdet utvikler seg eller det oppstår tegn til fukt/lekkasje.



Svelling i plate uten påvist fukt



Baderomsplater går ned til gulv

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 18 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er fall mot sluk, men store fliser gir redusert evne til å lede vannsøl effektivt til sluket. Utførelse av oppbrett av tettesjikt ved dørterskel er ukjent, og det er ikke dokumentert tilfredsstillende oppbrett.

Flisformat og falloppbygging gir begrenset lokalt fall mot sluk. Manglende dokumentasjon på oppbrett av tettesjikt ved terskel medfører usikkerhet rundt fuktsikringen. Forholdene gir økt risiko for vannansamling og fuktskader, og løsningen er ikke egnet for montering av dusjløsning med dører. På denne bakgrunn vurderes forholdet til TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Ved lekkasje eller vannsøl kan vann bli stående på gulvet og i verste fall trenge ut av våtrommet, noe som kan gi fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Det anbefales å opprettholde bruk av dusjkabinett. Ved eventuell ombygging bør fallforhold og tettesjikt, inkludert oppbrett ved terskel, oppgraderes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
I denne type sluk er det ikke mulig å se bruk av membran/mansjett. Det er også en forhøyningsring i sluket.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det mangler en skrue i klemringen ved sluket.

Manglende skrue i klemringen kan medføre at klemringen ikke oppnår tilstrekkelig innspenning mot tettesjiktet. TG2 er satt på bakgrunn av avvik ved slukets klemmeløsning, da forholdet kan påvirke slukets tetthet over tid.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Mangelfull innspenning i klemringen kan øke risikoen for fuktinntrenging rundt sluket og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales kontroll og utbedring av slukets klemmeløsning ved å montere manglende skrue og kontrollere at tettesjiktet er forsvarlig klemt og tett.



Sluk mangler skrue i klemring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, veggmontert 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 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført som følge av tømmerkonstruksjon/yttervegg. Overflatesøk med fuktindikator ble utført på tilgjengelige overflater uten registrering av unormale fuktutslag.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
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 opplysning fra tidligere tilstandsrapport skal badet være fra ca 2005. Det må forventes å fornye vaskerommet i nær fremtid.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

MDF-plater på vegger.
Panel i tak/himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert MDF-plater i våtsone. MDF-panel er et fuktømfintlig materiale og er generelt lite egnet i områder med fuktbelastning.

Forholdet skyldes valg av materialer i våtsone. Høy luftfuktighet og eventuell vannsøl vil kunne påvirke MDF-panelet over tid. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av materialvalg i fuktutsatt sone.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Løsningen medfører økt risiko for fuktopptak i materialene, som over tid kan føre til oppsvelling, malingsavflassing, sopp- og råteskader, samt påvirkning av inneklima.
Det anbefales å følge med på utviklingen. Ved oppgradering bør vegger utføres med fuktbestandige materialer og løsninger i tråd med dagens anbefalinger for vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet er flatt uten fall mot sluk.
Fall mot sluk er målt til ca 2 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 80 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Gulvet på vaskerommet er flatt uten fall mot sluk.

Forholdet vurderes å skyldes manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk. Vaskerom blir normalt i begrenset grad utsatt for fritt vann på gulv. Eventuelt søl- eller lekkasjevann vil i hovedsak kunne ledes mot sluk, men med redusert effektivitet. Tilstandsgrad 2 er valgt da løsningen avviker fra anbefalte fallforhold, uten at det ble registrert skader på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Redusert fall kan medføre at vann blir liggende lengre på gulvet ved søl eller lekkasje, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning.
Det anbefales å følge med på forholdet. Ved oppgradering bør fallforholdene forbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Vaskerommet fremstår uten membran eller annet dokumentert fuktsikrende sjikt. Det ble heller ikke registrert oppbrett ved vegger eller terskelløsning tilpasset våtrom.

Vaskerommet har utførelse som ikke tilfredsstiller forventede løsninger for fuktsikring i våtrom. Manglende membran og oppbrett medfører vesentlig økt risiko for fuktgjennomgang til omkringliggende konstruksjoner. TG3 er satt på bakgrunn av høy risiko for fuktskader og behov for oppgradering.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Mangelfull fuktsikring øker risikoen for skjulte fuktskader, råte og nedbrytning i gulv- og veggkonstruksjoner.
Det anbefales oppgradering av vaskerommet med etablering av tilfredsstillende fuktsikring og våtromsløsning. Videre undersøkelser av underliggende konstruksjoner kan være nødvendig i forbindelse med rehabilitering.

Kostnadsestimatet gjelder renovering av våtrommet tilbake til slik det fremstår i dag, med materialer av normal kvalitet. Estimatet omfatter ikke rør- eller elektroarbeid utenfor selve badet, og inkluderer heller ikke eventuelle tilleggsarbeider ved ombygging eller endret planløsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med benkeskap, høyskap og overskap.
Laminat benkeplate med utslagsvask av metall.
Innredningen er av eldre dato, men fremstår som funksjonell.

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.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 7.



Fuktmåling

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Hvit utførelse.
Laminat benkeplate og vask av metall.
Stor kjøkkenøy med sitteplasser.
Integrerte hvitevarer: platetopp, mikro og stekeovn.
Det er ikke påvist aquastop eller komfyrvakt.

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilgjengelige vannledninger er av kobber.
Det er besiktiget i benkeskap i vaskerom, kjøkken og bad.
Det er kun synlige deler av vannledninger som er kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

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. Innvendige vannrør har en forventet teknisk levetid som varierer etter materiale og bruk. Rør av plast (PEX m.m.) har normalt en levetid på ca. 40–50 år, mens kobberrør gjerne har en levetid på ca. 50–70 år under normale forhold. Levetiden kan påvirkes av vannkvalitet, belastning og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre vannrør har økt risiko for lekkasje, korrosjon og brudd. Vannlekkasjer kan medføre omfattende fuktskader på bygningskonstruksjoner og innredning. Det må påregnes økt risiko for fremtidige utskiftinger.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Avløpsrør er besiktiget via vaskerom, benkeskap i kjøkken og bad.
Det er kun synlige deler av avløpsrør som er besiktiget. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Innvendige avløpsrør har passert over halvparten av forventet brukstid.

Manglende eller utilstrekkelig lufting av avløpsanlegget kan skyldes at luftingen ikke er ført over tak, og at det i stedet er benyttet vakuumventil som en alternativ løsning. Vakuumventiler ivaretar ikke fullverdig lufting av anlegget og har begrenset funksjon sammenlignet med tradisjonell lufting over tak. Avløpsrørene vurderes i tillegg å være i en alder hvor slitasje og redusert funksjon må påregnes.
Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrerte avvik i lufting samt alder på avløpsrørene, som tilsier behov for oppfølging, men uten påviste akutte skader på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Utilstrekkelig lufting kan medføre trykkvariasjoner i avløpssystemet, som igjen kan gi redusert avrenning, klukkelyder og i enkelte tilfeller fare for uttørking av vannlåser og luktproblemer. Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, tilstopping og svekket funksjon over tid.
Det anbefales nærmere vurdering av luftingen av avløpsanlegget, herunder om det bør etableres lufting ført over tak for å sikre tilfredsstillende funksjon. Videre bør tilstanden på avløpsrørene følges opp, og det må påregnes utskifting eller oppgradering på sikt.

TG 2 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.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stue.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Normal levetid for slikt utstyr er 12 - 15 år og TG2 er derfor valgt.

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen er tilkoblet med støpsel. Det ble også registrert irr og korrosjonstegn rundt blandeventilen.

Irrdannelse rundt blandeventilen indikerer fuktpåvirkning eller mindre lekkasje over tid. TG2 er satt på bakgrunn av registrerte tegn til fuktpåvirkning og begynnende korrosjon på komponenter tilknyttet varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Fukt og korrosjon kan over tid føre til redusert funksjon, lekkasjer og behov for utskifting av komponenter dersom forholdet utvikler seg videre.
Det anbefales nærmere kontroll av varmtvannsbereder og tilkoblinger for å avdekke årsak til irrdannelsen. Eventuelle lekkasjer eller defekte komponenter bør utbedres.



Støpsel på VVB



Irr ved blandeventil

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.
   1954 El-anlegget i boligen er oppgradert etter behov/oppussing. Det er ukjent hvor mye av el-anlegget som er skiftet. Det ble gjort store oppgraderinger i ca 2010.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ifølge opplysninger fra dagens eier skal det være benyttet fagfolk ved elektriske arbeider utført i deres eiertid. Det er ikke kjent hvilke arbeider som eventuelt er utført av tidligere eiere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer for arbeid utført av dagens eiere. Det er også fremlagt dokumentasjon for diverse arbeider utført av tidligere eier. Ifølge forrige tilstandsrapport skal det foreligge samsvarserklæringer.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

Tilstandsrapport

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

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?
Nei

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

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er skjulte konstruksjoner og kan ikke kontrolleres uten inngrep. Vurderingen er derfor basert på alder, tilgjengelige observasjoner og opplysninger fra eier.
Rundt grunnmuren ble det ikke observert knotteplast på grunnmuren.
Takrenne nedløp er tilkoblet rør i grunnen.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke kjent hvor gammel dreneringen rundt bygget er, og funksjon kan derfor ikke dokumenteres. I kjelleren ble det registrert råteskader i bod.

Forholdet vurderes å kunne skyldes aldring/svekket funksjon på drenering og fuktsikring mot terreng. Manglende dokumentasjon, sammenholdt med registrerte fuktverdier, gir økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand. Tilstandsgrad settes til TG2 da det foreligger tegn til svekket funksjon og risiko for videre utvikling.

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.

Forhøyet fuktbelastning kan over tid føre til fuktskader, redusert materiallevetid og risiko for muggsopp i konstruksjoner mot terreng. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser av drenering og fuktsikring. Ved vedvarende eller økende fuktproblematikk bør tiltak som forbedring eller utskifting av drenering vurderes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Gulv av betong.
Grunnmur av plasstøpt betong på tilbygget fra 2010.
Eldre grunnmur av betong på opprinnelig del av bygget.

TG1 er gitt da grunnmuren fremstår uten synlige skader eller tegn til svekket funksjon ved visuell befaring.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen fremstår som delvis flatt.
Rundt grunnmuren er det 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, og det anbefales å være oppmerksom på overvann og dreneringsforhold.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terreng på østsiden har flatt terreng noe som kan medføre økt belastning på grunnmur og drenering, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting.
Det er ikke registrert akutte skader på befaringsdagen, men forholdet representerer en risikofaktor for fuktpåvirkning. På bakgrunn av dette er tilstandsgrad TG2 satt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Flatt terreng kan føre til at overvann ledes mot bygget, noe som kan øke risikoen for fuktinntrengning i grunnmur og konstruksjoner mot terreng. Over tid kan dette bidra til fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler. Det anbefales å sikre at terrenget har fall bort fra bygget, og at overvann ledes kontrollert vekk fra grunnmuren.

Det er ikke vurdert behov for utbedringstiltak, da kjelleren fremstod som tørr mot østsiden på befaringstidspunktet. Dersom det oppstår fuktproblematikk i kjelleren, kan det imidlertid være aktuelt å vurdere terrengjusteringer for å bedre avrenning fra bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vurderingene av utvendige vann- og avløpsledninger er basert på innvendige observasjoner og informasjon fra eier.

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. Normal forventet levetid for plastbaserte vann- og avløpsledninger i grunn er ca. 50 år eller mer, avhengig av utførelse og grunnforhold.

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 glassfiber. Ukjent alder.

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 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.

Eldre septiktanker har økt risiko for lekkasjer, sprekkdannelser og redusert funksjon. Det kan også foreligge krav fra kommune om oppgradering til nyere rensekrav.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Bygninger på eiendommen

Eldre uthus



Anvendelse
Lagring

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Eldre standard med murt og lødd gråstein

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Eldre uthus i gårdsrom.

Gulv av betong.
Grunnmur i murt og lødd gråstein.
Saltak med takkonstruksjon av tre.
Tak er tekket med takstein av betong.
Synlige konstruksjoner innvendig.
Labank dør av tre. Malt utførelse.

Bygget er av eldre dato og bærer preg av manglende oppgraderinger og vedlikehold. Konstruksjoner og overflater fremstår med slitasje, og det må påregnes behov for utbedringer og utskiftinger.

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

Redskapsbod



Anvendelse
Lagring/oppbevaring

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal bodstandard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende redskapsbod.

Gulv av betong.
Ringmur i blokker av betong.
Yttervegger i bindingsverk av tre.
Fasade er kledd med liggende trekledning.
Saltak med takkonstruksjon av tre.
Tak er tekket med takstein av betong.
Det er synlige konstruksjoner fra innsiden.
Ytterdør av tre.

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

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

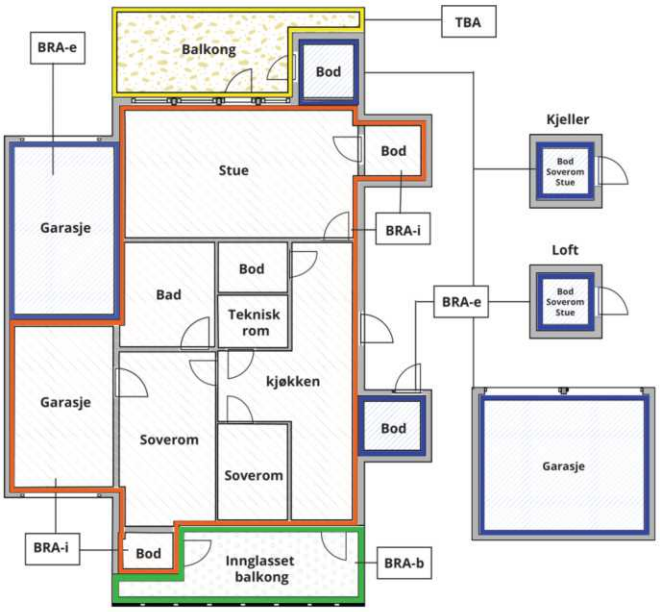
Hva er måleverdig areal?

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)
2. Etasje	82			82	7
1. Etasje	109			109	24
Kjeller	51			51	
Krypkjeller under tilbygg					
SUM	**242**				**31**
SUM BRA	**242**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, 2 kott, 4 soverom, loftstue, bad		
1. Etasje	Gang, garderobe, kott, kjøkken, stue, bad		
Kjeller	Gang, kjellerstue, bod, vaskerom		
Krypkjeller under tilbygg			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det ble fremvist tegninger av tilbygget. Tegningene mangler stempel, og rominndelingen for den eldre delen av bygget fremkommer ikke av tilgjengelig tegningsmateriale.
Vurderingen er basert på rommenes nåværende bruk slik de fremsto ved befaring. Det forelå ikke tegninger med rominndelinger. 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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Vinduene på loft tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei. Det er ukjent om kjelleren er omsøkt eller godkjent for bruk som oppholdsrom. Vindu i kjellerstue tilfredsstiller heller ikke dagens krav til lysinnslipp for rom til varig opphold. Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere opp mot gjeldende krav og eventuell byggesaksbehandling.

Eldre uthus

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)
Etasje		2		2		4	6

SUM		**2**		**4**	**6**
SUM BRA	**2**				

Romfordeling

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

Kommentar

Uthus har delvis takhøyde under 1,90 m og tilfredsstiller derfor ikke krav til måleverdig bruksareal. Gulvarealet er målt vegg til vegg og oppgitt som areal med lav himling (ALH).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

Redskapsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Njål Magne Kristiansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	36	5		0	721 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kirkeleite 5

Hjemmelshaver
Hernehult Mirjam Victoria

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kirkeleite, på Sandve.
Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse fra ulike byggeperioder.
Kort avstand til butikker, idrettsanlegg, barnehager, skoler og Skudeneshavn sentrum.
Området har ellers nærhet til tur- og friområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i uregulert område og er i kommuneplanen avsatt til LNF-formål (landbruk, natur og friluftsliv) med nåværende arealbruk.

Om tomten

Eiendommen fremstår som pent opparbeidet med hage og variert beplantning.
Asfaltert og gruset gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ferdigattest for tilbygget, men ikke for boligen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med kjeller, 1. og 2 etasje.
Frittliggende redskapsbod i hage og eldre uthus i gårdsrom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.02.2008	Det ble fremvist tegninger av tilbygget. Tegningene mangler stempel, og rominndelingen for den eldre delen av bygget fremkommer ikke av tilgjengelig tegningsmateriale.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	13.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

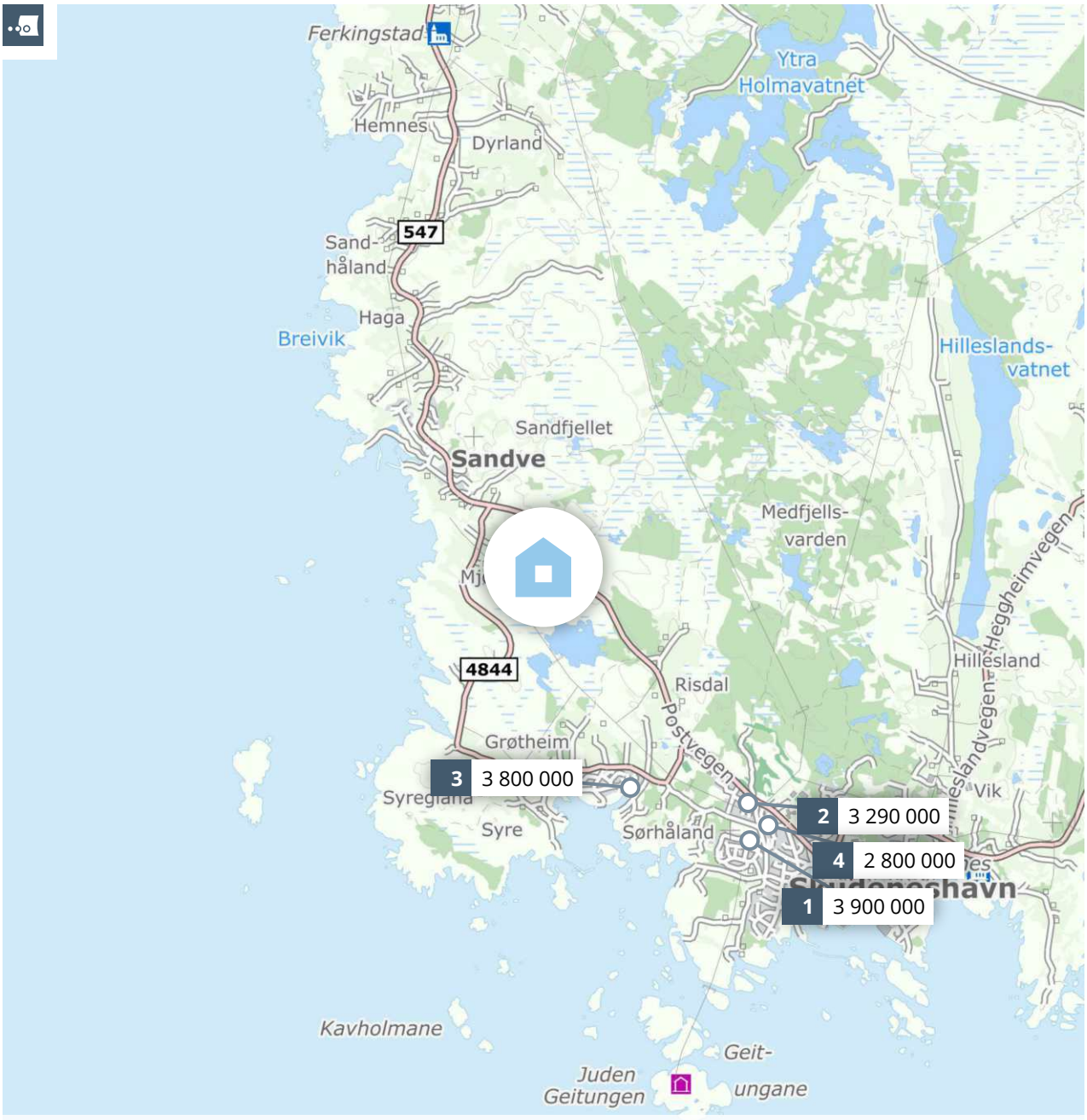
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

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

KIRKELEITE 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 19.05.2026

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: Bjørn Eivind Thorbjørnsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kirkeleite 5, 4272 SANDVE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 36 BNR 5 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1149 KARMØY GRUNNKRETS SANDVE

Verdivurdert til

2 800 000

-	2 800 000	12 903
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	217 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					721 m²	
Byggeår					1954	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Øygardshaugen 122 146 m² 1991 587 m² 4 sov	08.04.2026	3 490 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**26 712**
2 Kryssvegen 9 270 m² 1968 762 m² 6 sov	27.06.2025	3 290 000	**3 290 000**	0	3 290 000	**12 185**
3 Kvednavegen 9 279 m² 1976 1 052 m² 3 sov	28.05.2025	3 750 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**13 620**
4 Gamle Syrevegen 15 181 m² 1954 1 020 m² 3 sov	15.05.2026	2 690 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**15 470**

Velkommen til Kirkeleite 5!

Eiendommen er fint plassert i en endegate, og er omringet av naturskjønne omgivelser med fine grøntområder og flott utsikt.

Boligen er svært romslig oppført over tre plan og inneholder:
1. etasje (BRA-i): stue, kjøkken, bad, gang, garderobe og bad.
2. etasje (BRA-i): 4 soverom, loftstue, bad, gang og 2 kott.
Kjeller (BRA-i): kjellerstue, vaskerom, gang og bod.

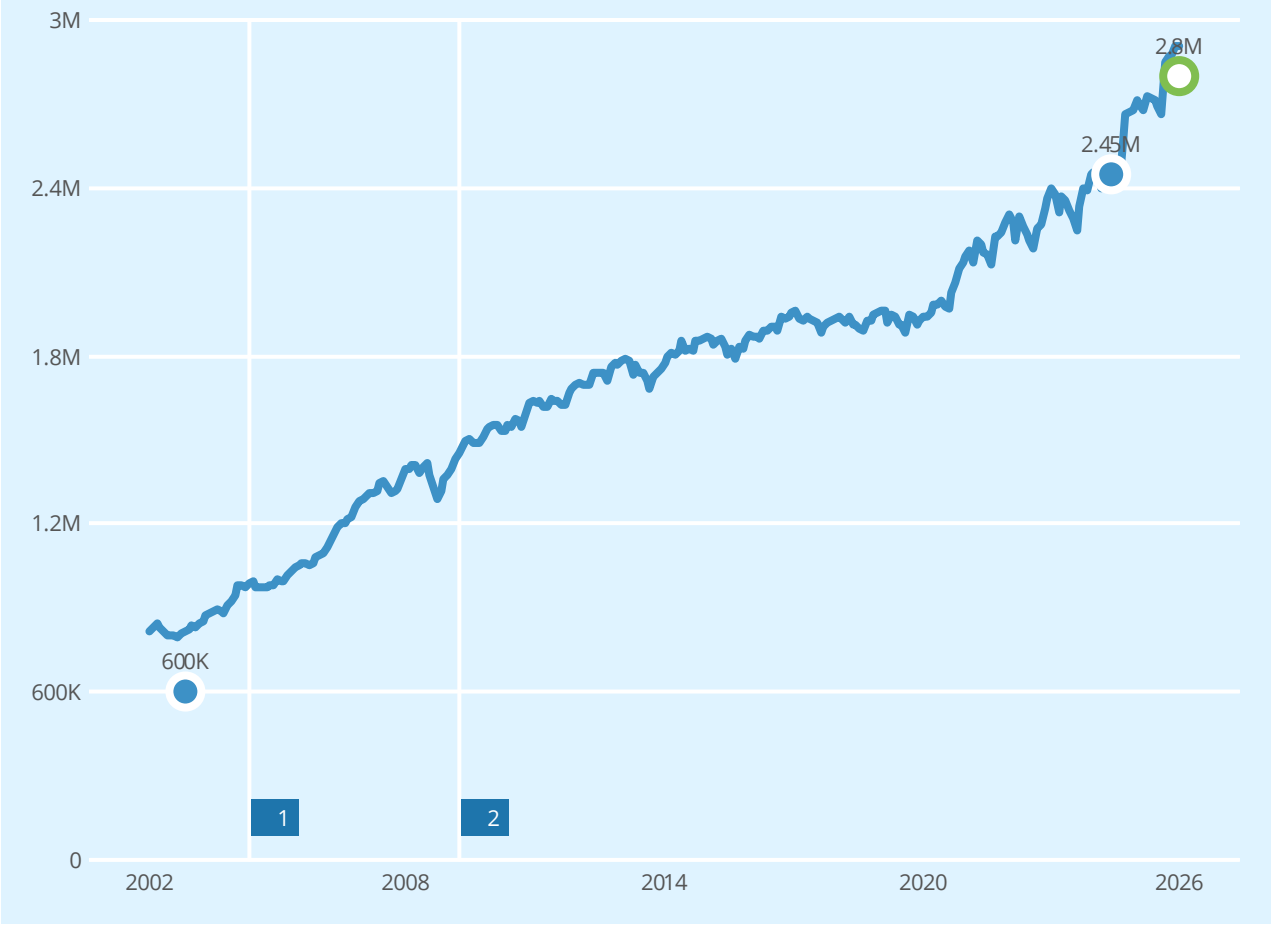
Velkommen på visning!

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

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.02.2026		25.02.2026	-	1 236 292	-	1 236 292	3
10.11.2023	01.10.2024	07.11.2024	2 690 000	2 450 000	0	2 450 000	
02.01.2003		02.01.2003	-	600 000	-	600 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i KARMØY kommune nå

53
eneboliger til salgs

4.7M
4.5M
4 393 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
60
dager

Eneboliger solgt i KARMØY kommune siste 3 mnd

99
eneboliger solgt

4.6M
4.4M
4.2M
4 135 000 Salgspris i snitt
3 950 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.6M
3.4M

Solgt i snitt i løpet av
27
dager

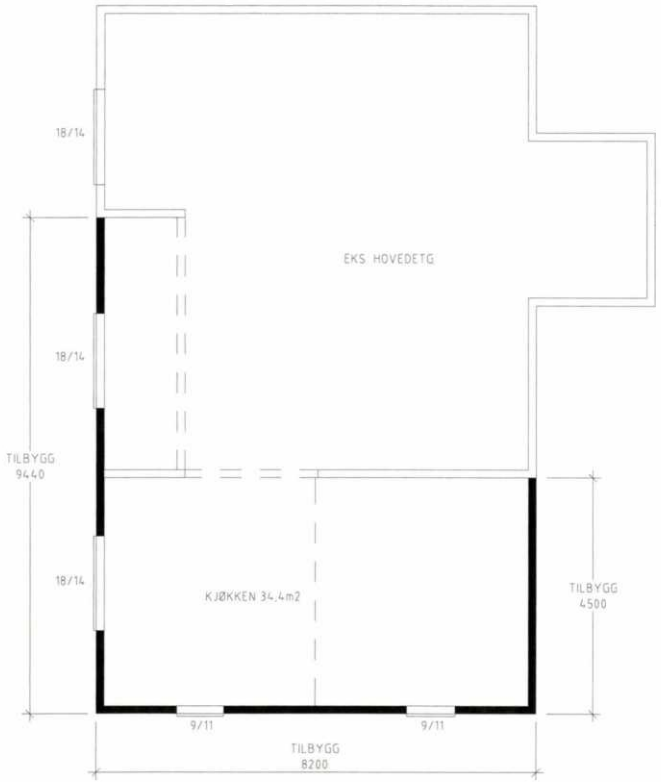
for 5.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

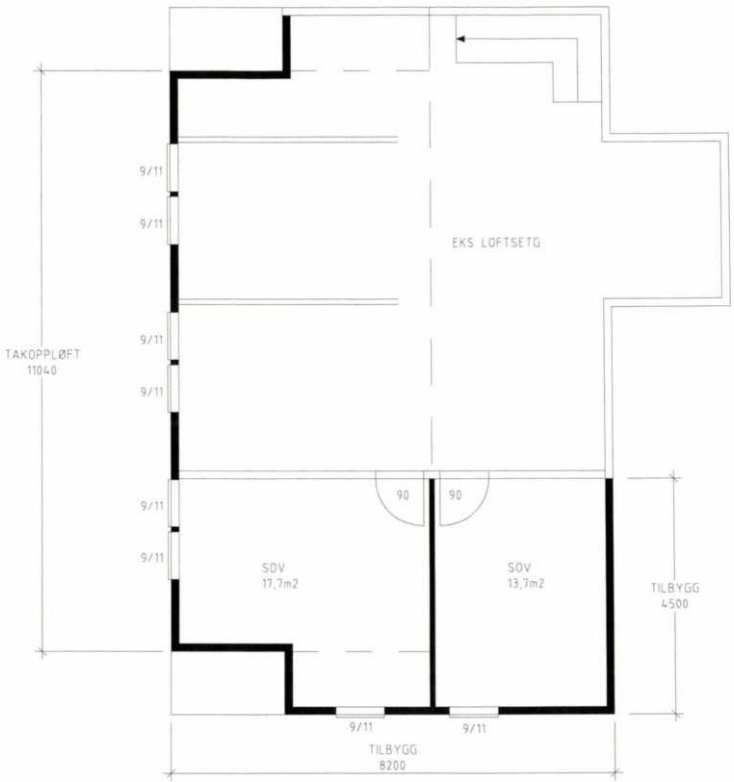
33 935 Rogaland fylke i snitt siste 3 mnd

23 436 KARMØY kommune i snitt siste 3 mnd

12 903 Kirkeleite 5 Totalpris 2 800 000



HOVEDPLAN



LOFTSPLAN

MERKNAD
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ PLASSEN
ALL NØDVENDIG DIMENSJONERING MÅ FORETAS

Rev	Rev. gjelder	Dato	Sign.

Dato	Konstr./Tegnet	Sign	Målestokk
17.02.08	K.N		1:100
Kontrollert	Standkontrol.	Godkjent	Tracet

ODD GUNNAR SANDHÅLAND OG ANNE SANDVE
TILBYGG, FASADEENDRING OG VEDLIKEHOLD
GNR. 36, BNR. 5 -SANDVE
PLAN -ANMELDESESTEGNING

Henvisning | Beregning

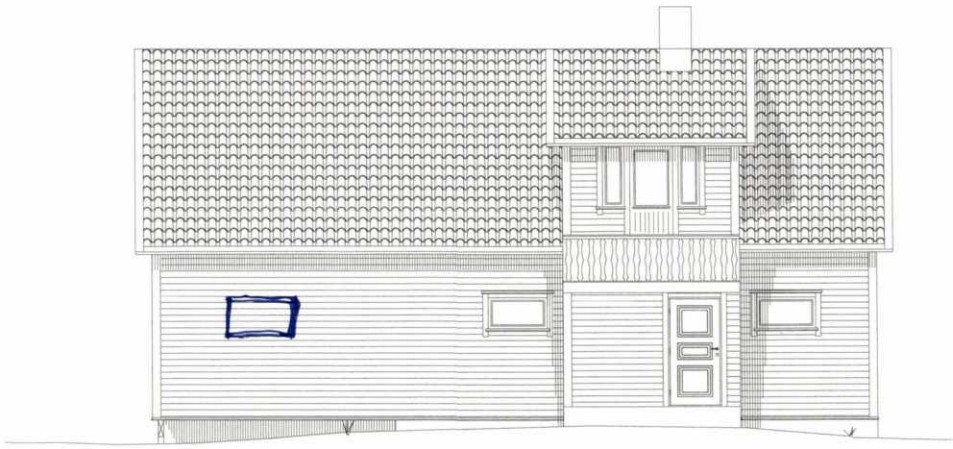
EDB-Tjenester
Norge Limited NUF
P.b. 3 - 4291 Kopervik
Tlf. 909 74 588 - Faks: 90211784
www.edb-tjenester.no

Tegningsnummer: P-145 A

Filnavn



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

MERKNAD
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ PLASSEN
ALL NØDVENDIG DIMENSJONERING MÅ FORETAS

Rev	Rev. gjelder		Dato	Sign

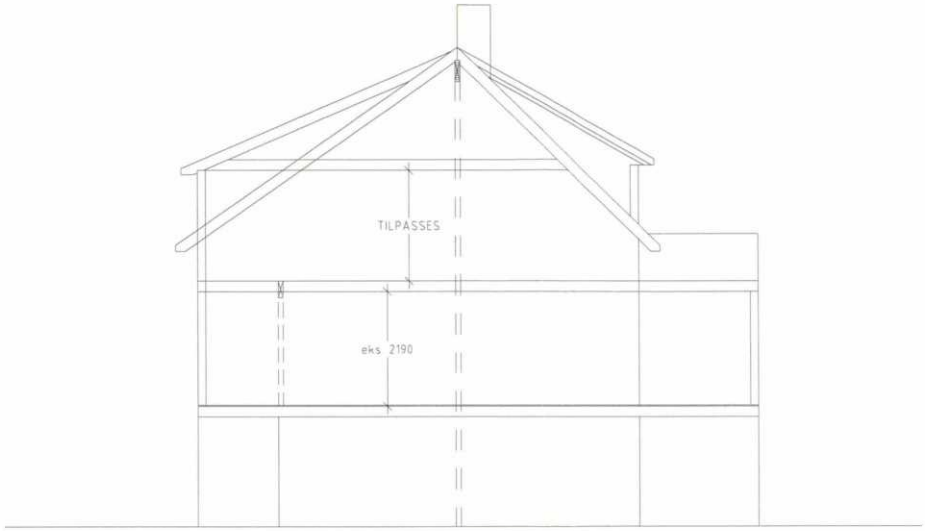
Dato	Konstr./Tegnet	Sign	Målestokk
17.02.08	K.N		1:100
Kontrollert	Standkontrol.	Godkjent	Tracet

ODD GUNNAR SANDHÅLAND OG ANNE SANDVE
TILBYGG, FASADEENDRING OG VEDLIKEHOLD
GNR. 36, BNR. 5 -SANDVE
FASADE -ANMELDESESTEGNING

Henvisning	Beregning	Filnavn

EDB-Tjenester
Norge Limited NUF
P.b. 3 - 4291 Kopervik
Tlf. 909 74 588 - Faks: 90211784
www.edb-tjenester.no

Tegningsnummer
P-145 D



TYPISK SNITT

MERKNAD
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ PLASSEN
ALL NØDVENDIG DIMENSJONERING MÅ FORETAS

Rev	Rev. gjelder	Dato	Sign.

Dato	Konstr./Tegnet	Sign	Målestokk
17.02.08	K.N		1:100
Kontrollert	Standkontrol.	Godkjent	Tracet

ODD GUNNAR SANDHÅLAND OG ANNE SANDVE
TILBYGG, FASADEENDRING OG VEDLIKEHOLD
GNR. 36, BNR. 5 - SANDVE
SNITT - ANMELDESESTEGNING

EDB-Tjenester
Norge Limited NUF
P.b. 3 - 4291 Kopervik
Tlf. 909 74 588 - Faks: 90211784
www.edb-tjenester.no

Tegningsnummer
P-145 B

Henvisning	Beregning	Filnavn



FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST

MERKNAD
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ PLASSEN
ALL NØDVENDIG DIMENSJONERING MÅ FORETAS

Rev.	Rev. gjelder	Dato	Sign.

Dato	Konstr./Tegnet	Sign.	Målestokk
17.02.08	K.N.		1:100
Kontrollert	Standkontrol.	Godkjent	Tracet

ODD GUNNAR SANDHÅLAND OG ANNE SANDVE
TILBYGG, FASADEENDRING OG VEDLIKEHOLD
GNR. 36, BNR. 5 - SANDVE
FASADE - ANMELDESESTEGNING

EDB-Tjenester
Norge Limited NUF
P.b. 3 - 4291 Kopervik
Tlf. 909 74 588 - Faks: 90211784
www.edb-tjenester.no

Tegningsnummer
P-145 E

Henvisning	Beregning	Filnavn

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat

Kommunen som vil at du skal lykkes!

Byggmester Johnny Stava
Stavavegen 10

4274 STOL

Dato:	05.09.2016
Saksbeh:	Jonny Hetleflåt
Saksnr:	09/1035-7
Løpenr:	47213/16
Arkivkode:	GNR 36/5
Deres ref:	

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Gjelder:	*Tilbygg. Enebolig*
Byggested:	*Kirkeleite,*
Gnr./Bnr.	*36/5*
Tiltakshaver:	*Anne Sandve*
Ansvarlig søker:	*Byggmester Johnny Stava*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*401/09*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

Jonny Hetleflåt
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

Kopi til:
Anne Sandve, Kirkeleite 5, 4272 SANDVE

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	MURITUN	Beregnet areal	721
Etablert dato	24.08.1954	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	27.02.2026	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	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
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	08.03.2017 27.06.2017	17/200		35/1, 36/1, 36/5, 36/6, 36/11, 37/1, 37/17, 38/111, 38/297
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	24.08.1954			36/1, 36/5

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6565033.26	283490.39	0	Ja	721	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HERNEHULT MIRJAM VICTORIA F150101*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Kirkeleite 5 4272 SANDVE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kirkeleite 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4272 SANDVE	Kirkesogn	06100501 Falnes
Grunnkrets	502 Sandve	Tettsted	
Valgkrets	1 Skudeneshavn		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11814026		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	11814026	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	05.09.2016
3	11814034		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
4	23897482		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	04.10.2004

1: Bygning 11814026: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	230
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	230
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	120
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		16.06.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kirkeleite 5	H0101	36/5	230	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	64	0	64	0	0	0
H01	1	109	0	109	0	0	0
U01	0	57	0	57	0	0	0

2: Bygningsendring 11814026-1: Tilbygg, Ferdigattest 05.09.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	69
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	69
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	41
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	04.06.2009	08.06.2009	
Ferdigattest	05.09.2016	06.09.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kirkeleite 5	H0101	36/5	69	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	30	0	30	0	0	0
H01	0	39	0	39	0	0	0

3: Bygning 11814034: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	10
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	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		22.12.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	36/5	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	10	10	0	0	0

4: Bygning 23897482: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 04.10.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	12
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	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
Rammetillatelse	04.06.2004	20.09.2004	
Igangsettingstillatelse	05.07.2004	20.09.2004	
Tatt i bruk	04.10.2004	21.09.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	36/5	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	12	12	0	0	0

Karmøy kommune
Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK
Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 21.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	5	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kirkeleite 5, 4272 SANDVE								

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	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 721 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

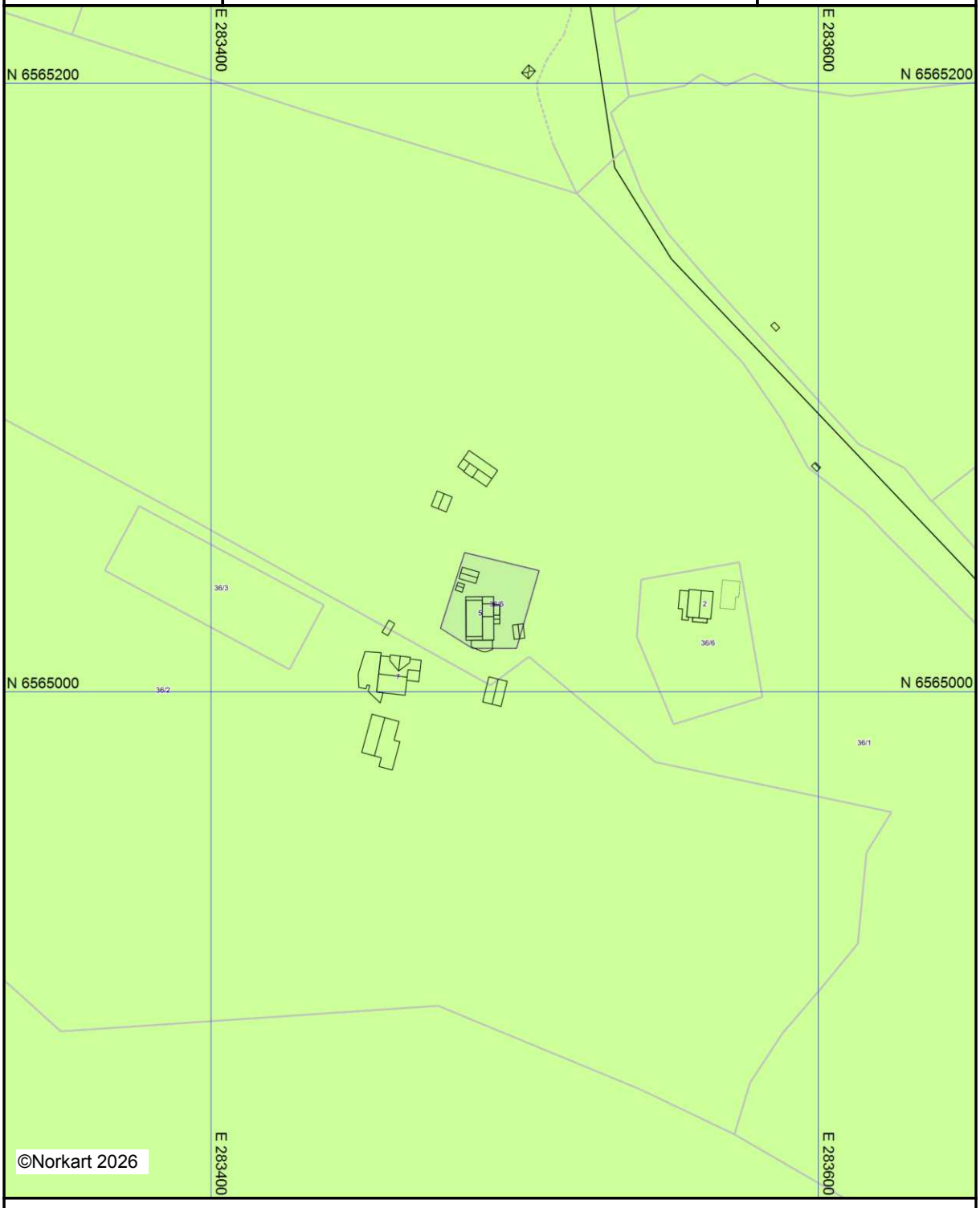
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 36/5
Adresse: Kirkeleite 5
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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.

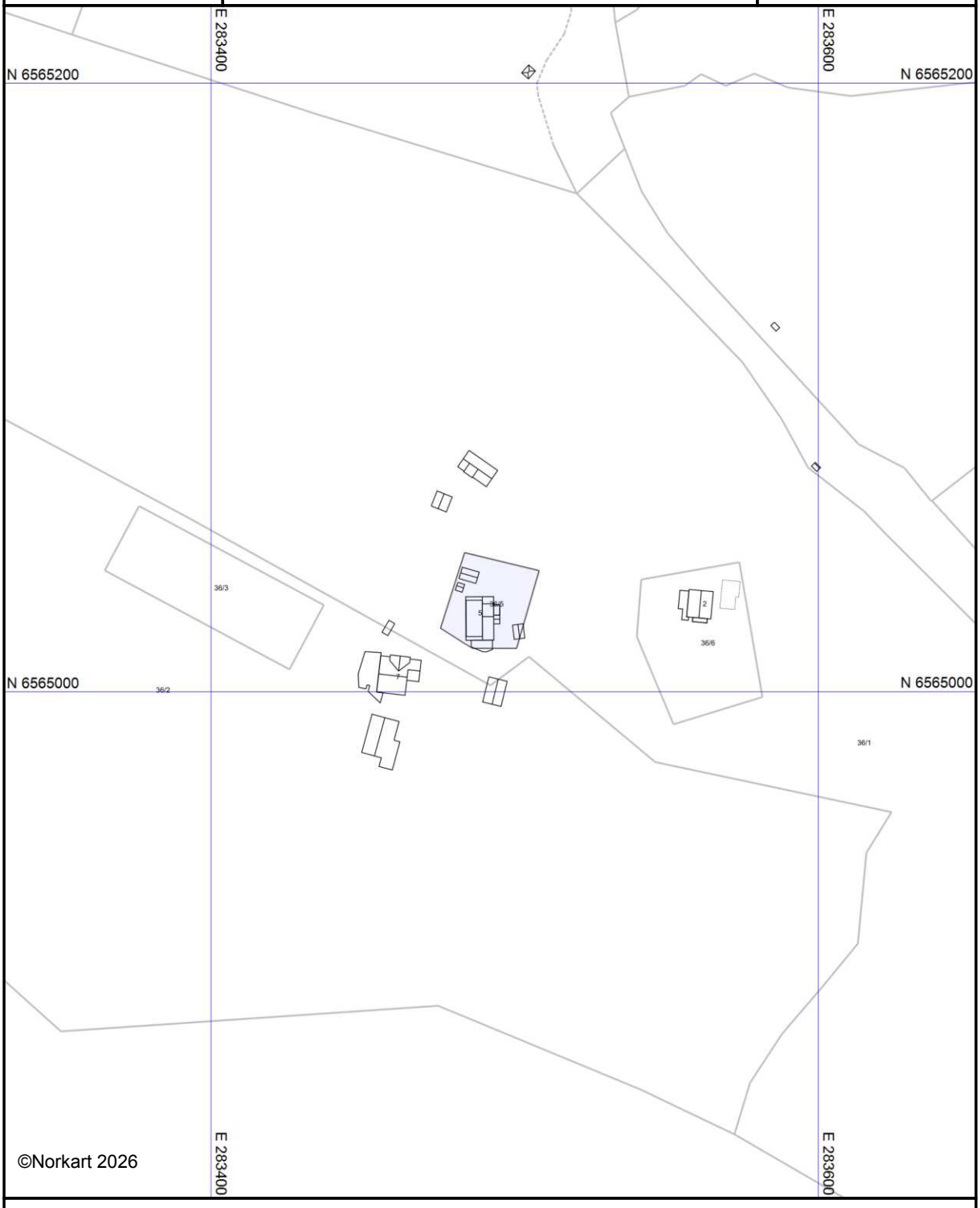
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 36/5
Adresse: Kirkeleite 5
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



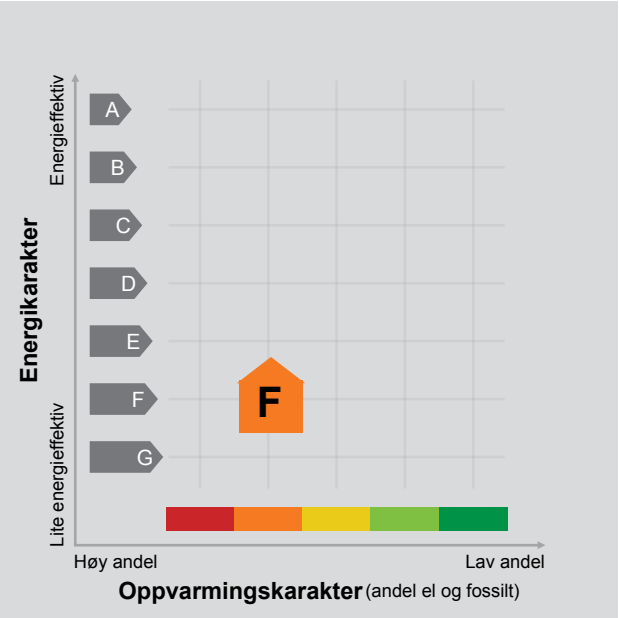
©Norkart 2026

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkeleite 5
Postnummer	4272
Sted	SANDVE
Kommunenavn	Karmøy
Gårdsnummer	36
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11814026
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	2e558ffc-1f2c-4563-b961-e651896cba94
Dato	07.11.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	241
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kirkeleite 5
Postnummer: 4272
Sted: SANDVE
Kommune: Karmøy
Bolignummer: H0101
Dato: 07.11.2023 18:25:38
Energimerkenummer: 2e558ffc-1f2c-4563-b961-e651896cba94

Kommunenummer: 1149
Gårdsnummer: 36
Bruksnummer: 5
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 11814026

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Utskriftsdato: 21.04.2026

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	5	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kirkeleite 5, 4272 SANDVE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Annet	579,98 kr
Eiendomsskatt	4 386,98 kr
Feiing	767,02 kr
Renovasjon	4 387,54 kr
Slam	2 203,20 kr
Vann	3 818,88 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 21.04.2026

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	5	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kirkeleite 5, 4272 SANDVE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

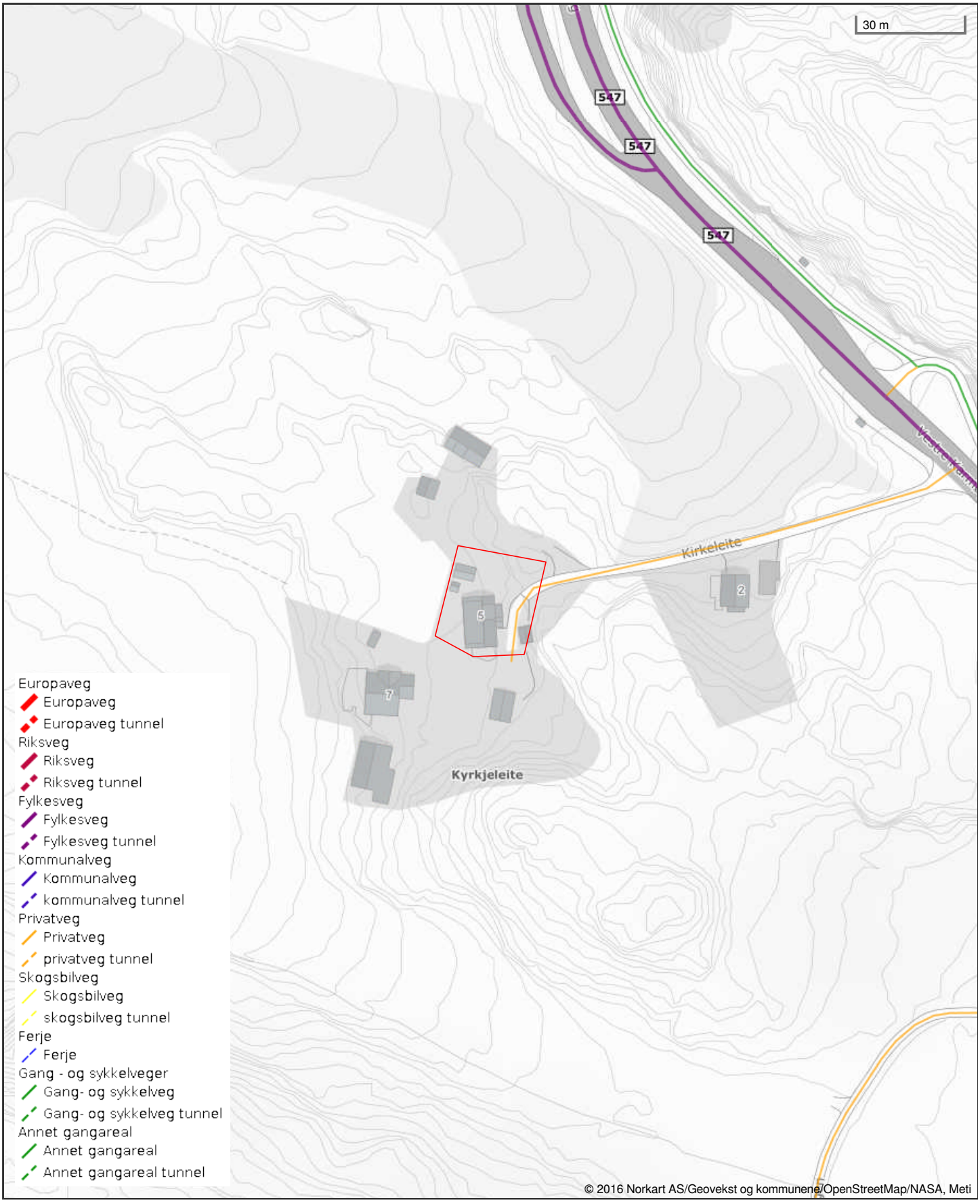
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 21.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 36/5//



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.

Kirkeleite 5

SKOLER

Sørhåland barneskole (1-7 kl.) 108 elever, 9 klasser	2 min 2.2 km
Skudeneshavn skole (1-7 kl.) 268 elever, 16 klasser	5 min 4 km
Skudenes ungdomsskole (8-10 kl.) 210 elever, 12 klasser	3 min 3 km
Åkrehamn vidaregåande skole 430 elever, 27 klasser	12 min 11.2 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	24 min 19 km

SPORT

Sandve Ballbinge	18 min
Sørhåland idrettsanlegg	2 min
Optimus trenings- og prestasjonsse...	13 min
Skoi Trening og Helse avd. Åkra	14 min

VARER/TJENESTER

AMFI Åkrehamn	15 min
Megasenteret	22 min
Vitusapotek Skudeneshavn	4 min
Karmøy Vinmonopol	22 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kirkeleite Linje 210, X210, N288	2 min 0.2 km
Haugesund Karmøy	34 min
Stavanger Sola	39.9 km

BARNEHAGER

Skudenes barnehage (0-5 år) 56 barn	2 min 2.2 km
Slagstemmen barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 3.4 km
Sandhåland musikk-gårdsbarnehage (... 46 barn	4 min 4.4 km

DAGLIGVARE

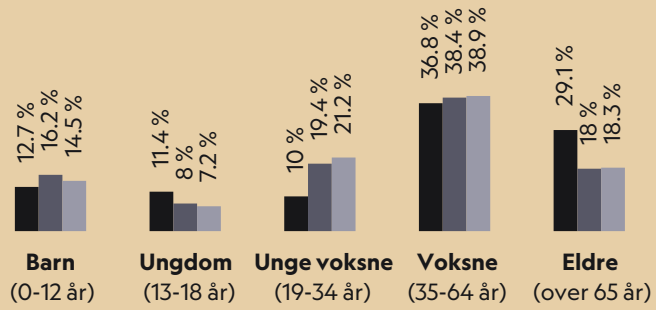
Coop Extra Skudenes	4 min
Rema 1000 Skudenes	4 min

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LADEPUNKT FOR EL-BIL

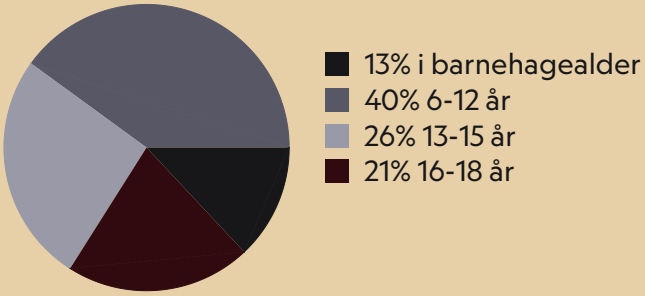
Coop Extra Skudenes	4 min
Rema 1000 Skudenes	4 min

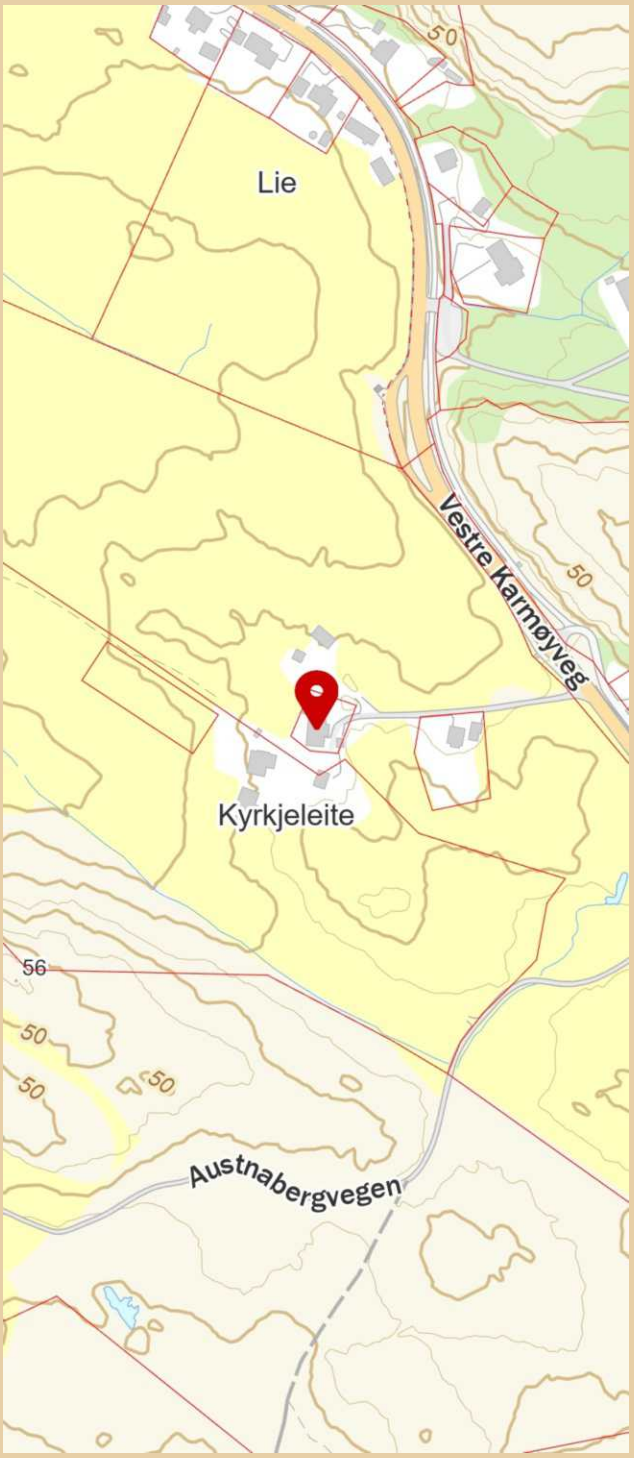
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sandve	218	110
Kommune: Karmøy	42 541	19 476
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Kirkeleite 5, 4272 Sandve
Gnr. 36, Bnr. 5, Karmøy kommune.

Oppdragsnummer:
314260101

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Bjørn Eivind Thorbjørnsen

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 976 92 463

E-post: bjorn.eivind.thorbjornsen@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.
