PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

BALAHAUGEN 77

Vedlegg

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Matrikkelrapport

Eiendomskart

Planrapport

Reguleringsplankart

Kommuneplankart

Kommuneplan under arbeid

Tegninger og vedtak

Ferdigattest

Energimerking

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling	Oppdragsnr.	314260130
Addresse	Balahaugen 77		
Postnr.	5585	Sted	SANDEID
Selgers navn	Anne Karin Helgeland Omdahl		
Selgers navn	Bergliot M Helgeland		
Selgers navn	Terje Helgeland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Anne Karin Helgeland Omdahl og Terje Helgeland

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

0

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Initialer selger:
A K
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

81928191

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
A K
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vært lekkasje i terrassedør. Golv og vegg er byttet. Ny tapet og nytt gulv

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Magne Egil Langeland orgnr. 990697086. Har utført reprasjon på terrassedørkarm. Gjensidige har byttet gulv i stue og tapesert veggene.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nabo skal utføre en liten utvidelse av garasje

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.05.2026

Signert av *Anne Karin Helgeland Omdahl*

Signert av *Terje Helgeland*

Initialer selger:
A K
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Enebolig

Garasje

Balahaugen 77 , 5585 SANDEID

VINDAFJORD kommune

gnr. 12, bnr. 106

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22284-1540 **Referansenummer:** OI2300

Foretak: BYGGTEK NORGE AS **Takstingeniør:** Anders Molland

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.

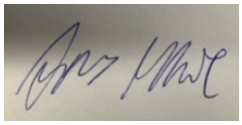
Byggtek Norge AS

Takst og byggtekniske tjenester.

Rapportansvarlig har blant annet følgende kompetanse.

Tømrersvenn
Teknisk fagskole/prosjektingeniør
Mange års kompetanse fra praktiske bygningsarbeider.
Kompetanse fra blant annet prosjektering, prosjektutvikling og prosjektledelse innen rehab og nybygg.
Sertifisering innenfor tilstandsvurdering, verditaksering og skade/reklamasjonstakst.
Tidligere daglig leder innenfor norsk boligkjedesystem med fokus på salg, prosjektering og utvikling av eneboliger og leilighetsbygg.

Rapportansvarlig



Anders Molland
Uavhengig Takstingeniør
anders@byggtek-norge.no
973 39 822

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eier har ved utarbeidelse av rapporten mottatt utkast for gjennomlesning før denne er blitt ferdigstilt.

Viktig! I rapporten kan det være beskrevet forhold der takstmann anbefaler ytterliggere undersøkelser eller innhenting av dokumentasjon. Dette gjøres fordi en er usikker på den totale konsekvensen og det totale behov for tiltak for å utbedre avviket. I rapporten vurderes også flere bygningsdeler på en del begrenset grunnlag og det er derfor ofte vanskelig å gjøre tilfredsstillende konklusjoner. Der det anbefales ytterliggere undersøkelser må kjøper være bevist dette, slike undersøkelser bør alltid utføres i forkant av boligkjøp. Normalt vil slike undersøkelser kreve vurderinger av fagperson, det vil altså ikke være mulig og få en tilfredsstillende oversikt over nødvendige tiltak og kostnader før slike undersøkelser er utført.

Påpeker at rapporten vurderer byggtekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt. Selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser.
Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning.
Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring. Det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

Dette er en bolig oppført over ett plan.
Bygget er over murer oppført med bindingsverk i tre tekket med liggende trekledning.
Det er saltakskonstruksjon av takstoler i tre, taket er utvendig tekket med betongstein.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje og elde, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder.
Det registreres ikke vesentlige avvik som krever umiddelbare tiltak.
Alder tilsier at vedlikeholdsbehovet vil øke noe i tiden fremmover, dette anses normalt.
Boligen fremstår overordnet i god tilstand, alder hensyntatt.
Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er også brukt drone for å besiktige taket, påpeker at dette er et hjelpemiddel når det ikke anses sikkerhetsforsvarlig og gå på tak, bruk av drone kan ikke sammenlignes med visuell vurdering fra taknivå.

Basert på alder og visuelle observasjoner gis TG1, taktekking fremstår i ok tilstand.
Det er renner, nedløp, og takfotbeslager av metal/auminium.
Renner, nedløp og beslager fremstår med normalt elde vurdert mot alder.
Skorstein over tak har utvendig pipebeslag.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Gjør oppmerksom på at veggkonstruksjoner er gjenbygde, og derfor ikke kan tilfredsstillende undersøkes uten at det utføres destruktive tiltak.
Vegger med bordkledning fremstår i ok tilstand, normalt elde må forventes.
Det er blitt asfaltert etter byggeår, dette gjør at kledningen nå stedvis er tett mot, og under terreng. Utførelsen vil gi økt elde, og tidlige råteskader i nedre kant for kledningen. Der som kledningen går mot, og nært til terreng anbefales det og skjære kledningsbordene høyere, dette kan også gi behov for å montere et grunnmursbeslag.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Boligen har kaldt ventilert loft.
Lufting/ventilering av konstruksjoner er bekreftet.
Kryploft har ikke gangbart gulv og loftet er kun besiktiget fra loftsluke, dette begrenser inspeksjonen en del, og det anbefales derfor og få utført en nærmere inspeksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer fremstår i ok tilstand ved befaring, normalt elde må forventes.
Bygningen har malt hovedytterdør, og malt balkongdør i tre.
Ytterdører fremstår i ok tilstand, og med normalt elde.
Det har tidligere vært en lekkasje tilknyttet balkongdøren, eier opplyser i sin egenerklæring at skaden ble utbedret, og at gulv å vegg gjennomgikk fornyelser. Dette anses nå som et historisk avvik.
Det er terrasse av bjelkelag i tre tekket med terrasebord. Det er rekkverk i tre.
Terrasse fremstår i ok tilstand, og med normalt elde.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.
Overflater beskrives ikke detaljert, dette er kun en overordnet vurdering. Kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater.
Normal bruksslitasje, noe bruksmerker og mindre overflateavvik

Beskrivelse av eiendommen

må forventes, og anses normalt.
Gulv i stue, og tapet er blitt fornyet etter lekkasje som stammet fra balkongdøren.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Det er ikke opplyst om utfordringer med å fyre i ildstedet.
Påpeker at det ikke er utført innvendig kontroll av pipe og ildsted.
Eier opplyser at det ikke foreligger anmerkninger fra feietilsyn.
Det registreres noe sprekker i de ildfaste platene inni ovnen, disse må anses til å ha behov for utskifting.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Det foreligger FDV dokumentasjon for baderomsplater, det foreligger ikke dokumentasjon for rommets tettesjikt på gulv.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år.
Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde, og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Funksjon for varmekabler er ikke testet av takstmann, eier har ikke opplyst om avvik.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Mansjett ført under klemring er bekreftet i sluk.
Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.
Dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.
Ved søknad om ferdigattest har utbygger bekreftet at uavhengig kontroll av våtrom er utført, ettersom ferdigattest foreligger forutsetter takstmann at uavhengig kontroll er utført av våtrom og at dokumentasjon for utførelse foreligger. Ettersom slik dokumentasjon ikke er fremlagt ved utarbeidelse av rapporten anbefales dette innhentet.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende rom er vaskerom og yttervegger. Øvrig del av baderommet ligger så langt utenfor fuktutsatt våtsone at det ikke anses hensiktsmessig og gjøre hulltaking på dette punkt.
Ved andre kontroller avdekkes det ikke indikasjoner på fuktpåvirkning til konstruksjoner.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Det foreligger FDV dokumentasjon for baderomsplater, det foreligger ikke dokumentasjon for rommets tettesjikt på gulv.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år.
Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde, og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Funksjon for varmekabler er ikke testet av takstmann, eier har ikke opplyst om avvik.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.
Dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.
Mansjett ført under klemring i sluk er bekreftet.
Ved søknad om ferdigattest har utbygger bekreftet at uavhengig kontroll av våtrom er utført, ettersom ferdigattest foreligger forutsetter takstmann at uavhengig kontroll er utført av våtrom og at dokumentasjon for utførelse foreligger. Ettersom slik dokumentasjon ikke er fremlagt ved utarbeidelse av rapporten anbefales dette innhentet.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot vask.
Gjør oppmerksom på at hulltaking med fuktkontroll er en punktkontroll i mest fuktutsatte del av våtrommet. Resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket. Eier av bolig bør alltid være ekstra årvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.
Kjøkken fremstår i god bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.

Det er avløpsrør av plast.
Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte mindre observasjoner ved befaring.
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert på loft.
Takstmann har ikke besiktiget innsiden av aggregatet. Eier opplyser

Beskrivelse av eiendommen

at filtrer har blitt skiftet en gang pr år.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg er fra byggeår, dette vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Boligens utførelse med ringmur og støpt plate over grunn gjør at drenering anses av noe sekundær betydning for boligens utvendig fuktsikring mot terreng.
Det er ikke avdekket forhold som tilsier at dreneringen har begrenset effekt, påpeker at dette er skjulte/nedgravde bygningsdeler som i stor grad er vurdert med basis i alder i dette tilfellet.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Grunnmur av isolerte elementer fylt med betong fremstår i ok tilstand, påpeker at mulighet for å avdekke mindre setninger og riss er liten for slike murer ettersom disse har isopor og plate utenfor betongkjernen.
Boligen ligger i skrånende terreng, tomten er opparbeidet flat for bebyggelsen.
Dette punkt er ikke en vurdering av grunnforhold, slike forhold er ukjent for takstmann og vurderes ikke som del av rapporten.

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Påpeker at tilstandsgrad kun er satt med basis i alder og at det ikke er informert om indikasjoner på funksjonssvikt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

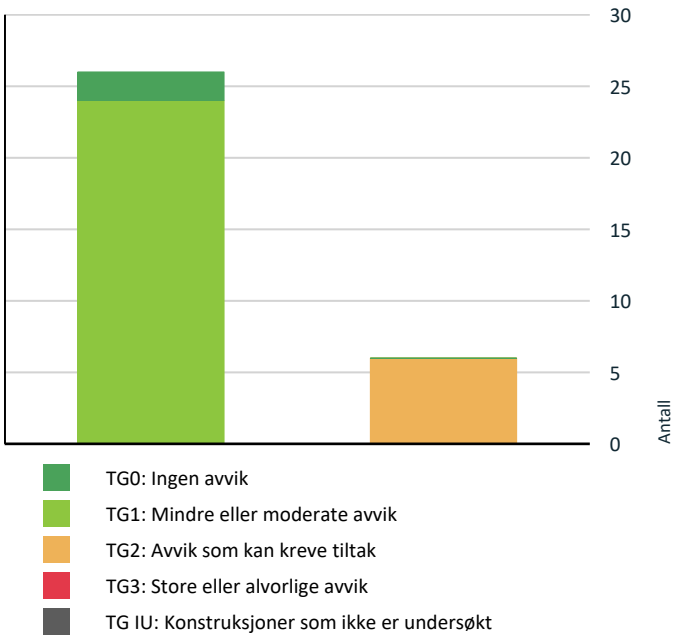
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ferdigattest for garasjen slik denne er oppført i dag, det er derimot ikke fremlagt godkjente tegninger som viser dagens utførelse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Lufting avløp	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2012

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Boligen fremstår tilfredsstillende vedlikeholdt, normalt elde må forventes.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er også brukt drone for å besiktige taket, påpeker at dette er et hjelpemiddel når det ikke anses sikkerhetsforsvarlig og gå på tak, bruk av drone kan ikke sammenlignes med visuell vurdering fra taknivå.

Basert på alder og visuelle observasjoner gis TG1, taktekking fremstår i ok tilstand.







TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er renner, nedløp, og takfotbeslager av metal/auminium.
Renner, nedløp og beslager fremstår med normalt elde vurdert mot alder.
Skorstein over tak har utvendig pipebeslag.





Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Gjør oppmerksom på at veggkonstruksjoner er gjenbygde, og derfor ikke kan tilfredsstillende undersøkes uten at det utføres destruktive tiltak.
Vegger med bordkledning fremstår i ok tilstand, normalt elde må forventes.
Det er blitt asfaltert etter byggeår, dette gjør at kledningen nå stedvis er tett mot, og under terreng. Utførelsen vil gi økt elde, og tidlige råteskader i nedre kant for kledningen. Der som kledningen går mot, og nært til terreng anbefales det og skjære kledningsbordene høyere, dette kan også gi behov for å montere et grunnmursbeslag.









TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Boligen har kaldt ventilert loft.
Lufting/ventilering av konstruksjoner er bekreftet.
Kryploft har ikke gangbart gulv og loftet er kun besiktiget fra loftsluke, dette begrenser inspeksjonen en del, og det anbefales derfor og få utført en nærmere inspeksjon.





Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer fremstår i ok tilstand ved befaring, normalt elde må forventes.





TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, og malt balkongdør i tre.
Ytterdører fremstår i ok tilstand, og med normalt elde.
Det har tidligere vært en lekkasje tilknyttet balkongdøren, eier opplyser i sin egenerklæring at skaden ble utbedret, og at gulv å vegg gjennomgikk fornyelser. Dette anses nå som et historisk avvik.

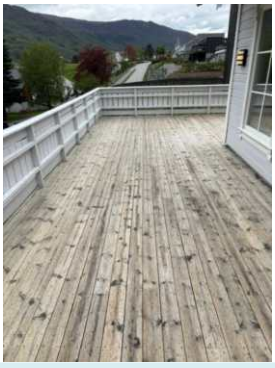




TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er terrasse av bjelkelag i tre tekket med terrasebord. Det er rekkverk i tre.
Terrasse fremstår i ok tilstand, og med normalt elde.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.
Overflater beskrives ikke detaljert, dette er kun en overordnet vurdering. Kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater.
Normal bruksslitasje, noe bruksmerker og mindre overflateavvik må forventes, og anses normalt.
Gulv i stue, og tapet er blitt fornyet etter lekkasje som stammet fra balkongdøren.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Det er ikke opplyst om utfordringer med å fyre i ildstedet.
Påpeker at det ikke er utført innvendig kontroll av pipe og ildsted.
Eier opplyser at det ikke foreligger anmerkninger fra feietilsyn.
Det registreres noe sprekker i de ildfaste platene inni ovnen, disse må anses til å ha behov for utskifting.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Det foreligger FDV dokumentasjon for baderomsplater, det foreligger ikke dokumentasjon for rommets tettesjikt på gulv.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig.
De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde, og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Rommet har vindu innenfor dusjens våtsone. Utførelsen krever materialer, og tetting/sikring som er egnet for slik plassering, slik løsning anses ikke etablert. Utførelsen gir noe risiko for at fukt/vann som kommer i området kan skade materialer, samt trenge inn i konstruksjoner. Det avdekkes ikke skader ved befaring som følge av løsningen, det er dusjkabinett og en kan si at rommet fungerer med løsningen forutsatt noe ekstra overvåket bruk,

Konsekvens/tiltak

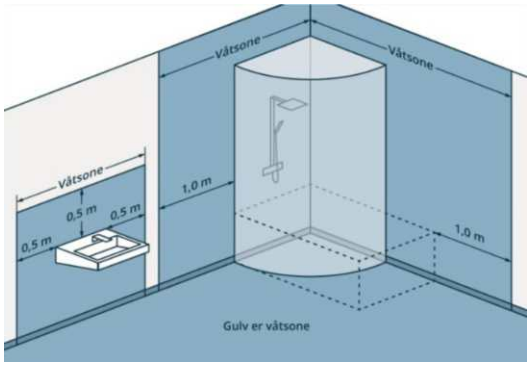
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales og gjøre tiltak tilknyttet vinduet som er plassert i våtsonen. Spesielt foringer er av produkt som tåler svært lite fuktpåvirkning. Det finnes også byggtekniske datablader som viser hvordan vinduer med slik plassering skal tettes i overgang fra membran/tettesjikt til vindusfeltet.
Det avdekkes ikke skader ved befaring som følge av løsningen. Utførelse med dusjkabinett gir god beskyttelse mot bruksvann.





Tilstandsrapport



Figuren viser minstekrav til vanntett sjikts utbredelse på våtrom. Vinduet er plassert innenfor denne sonen.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Funksjon for varmekabler er ikke testet av takstmann, eier har ikke opplyst om avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet har ok lokalt fall til sluk ved dusj. CA midt i rommet er det en topp/høyde på gulvet, altså er det fall mot døren, og mot sluk. Lekkajsevann fra område utenfor dusjsonen vil bevege seg mot dør. Det er ikke etablert oppkant/flomkant av membran ved terskel, eller tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved terskel, som følge av dette er det i dag risiko for at lekkasjevann kan gå ut av rommet ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Dagens avvik gir risiko for at bruks/lekkasjevann kan ledes mot dør og gå ut av rommet å forårsake skader. Anbefaler og ta ut dørkarmen og se om en kan få koblet seg på membran ved denne. Dersom dette lar seg gjøre kan en etablere en flomkant som vil sørge for at lekkasjevann holder seg på rommet og går til sluk.
Ved fornyelser av rommet vil fallforhold måtte utbedres.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Mansjett ført under klemring er bekreftet i sluk.
Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring. Dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.
Ved søknad om ferdigattest har utbygger bekreftet at uavhengig kontroll av våtrom er utført, ettersom ferdigattest foreligger forutsetter takstmann at uavhengig kontroll er utført av våtrom og at dokumentasjon for utførelse foreligger. Ettersom slik dokumentasjon ikke er fremlagt ved utarbeidelse av rapporten anbefales dette innhentet.

Vurdering av avvik:

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

Takstmann får ikke visuelt påvist tettesjikt/membran, det bør innhentes dokumentasjon da dette skal foreligge for bad utført etter TEK10 forskrifter. Takstmann kan ikke bekrefte at tettesjikt eksisterer, og/eller at dette er korrekt utført uten å gjennomgå lovpålagt dokumentasjon for rommet.

Konsekvens/tiltak

• Det må innhentes dokumentasjon.

Når takstmann ikke får bekreftet tettesjikt for rommet, og det ikke foreligger dokumentasjon, kan han ikke bekrefte at dette eksisterer, eller er tilfredsstillende utført. Det anses vesentlig og få bekreftet at slikt tettesjikt er etablert da det er dette sjiktet som hindrer fukt fra å gå til tilliggende konstruksjoner. Flere undersøkelser anbefales utført.
Ihht TEK10 forskrifter skal det foreligge FDV dokumentasjon for blant annet utførelse av våtrom. Slik dokumentasjon er eneste måte for takstmann til å vurdere brukte produkter, og om utførelser er korrekte. Det er hovedsakelig dokumentasjon for rommets tettesjikt vi ønsker og gjennomgå. Mangel på dette anses som et avvik av vesentlig betydning fordi utførte kontroll blir for begrenset, og kan derfor ikke med tilfredsstillende sikkerhet bekrefte om løsninger/utførelse er tilfredsstillende.
Dersom dokumentasjon ikke foreligger er det umulig og bekrefte korrekt utført tettesjikt uten å utføre destruktive tiltak.
Spor av membran/tettesjikt er bekreftet i sluk.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende rom er vaskerom og yttervegger. Øvrig del av baderommet ligger så langt utenfor fuktutsatt våtsone at det ikke anses hensiktsmessig og gjøre hulltaking på dette punkt.
Ved andre kontroller avdekkes det ikke indikasjoner på fuktpåvirkning til konstruksjoner.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Det foreligger FDV dokumentasjon for baderomsplater, det foreligger ikke dokumentasjon for rommets tettesjikt på gulv.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig.
De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde, og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand.





ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Funksjon for varmekabler er ikke testet av takstmann, eier har ikke opplyst om avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er etablert tilfredsstillende fall til sluk. Vask og sluk ligger i nærhet til døren. Det er ikke etablert tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved terskel. Som følge av ok fall anses det ikke spesielt stor risiko for at bruks/lekkasjevann kan ledes ut av rommet via dør, men plasseringen nært til dør, kombinert med mindre høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved terskel gjør at en skal være noe obs på at vann har en økt risiko for å gå ut av rommet i en lekkasjesituasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er fall til sluk, og registrerte avvik fremstår av noe mindre betydning i dette tilfellet. Bruk av utslagsvask må være noe ekstra overvåket som følge av dørens plassering nært til våtsonen.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring. Dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.
Mansjett ført under klemring i sluk er bekreftet.
Ved søknad om ferdigattest har utbygger bekreftet at uavhengig kontroll av våtrom er utført, ettersom ferdigattest foreligger forutsetter takstmann at uavhengig kontroll er utført av våtrom og at dokumentasjon for utførelse foreligger. Ettersom slik dokumentasjon ikke er fremlagt ved utarbeidelse av rapporten anbefales dette innhentet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Takstmann får ikke visuelt påvist tettesjikt/membran, det bør innhentes dokumentasjon da dette skal foreligge for bad utført etter TEK10 forskrifter. Takstmann kan ikke bekrefte at tettesjikt eksisterer, og/eller at dette er korrekt utført uten å gjennomgå lovpålagt dokumentasjon for rommet.

Konsekvens/tiltak

• Det må innhentes dokumentasjon.

Når takstmann ikke får bekreftet tettesjikt for rommet, og det ikke foreligger dokumentasjon, kan han ikke bekrefte at dette eksisterer, eller er tilfredsstillende utført. Det anses vesentlig og få bekreftet at slikt tettesjikt er etablert da det er dette sjiktet som hindrer fukt fra å gå til tilliggende konstruksjoner. Flere undersøkelser anbefales utført.
Ihht TEK10 forskrifter skal det foreligge FDV dokumentasjon for blant annet utførelse av våtrom. Slik dokumentasjon er eneste måte for takstmann til å vurdere brukte produkter, og om utførelser er korrekte. Det er hovedsakelig dokumentasjon for rommets tettesjikt vi ønsker og gjennomgå. Mangel på dette anses som et avvik av vesentlig betydning fordi utførte kontroll blir for begrenset, og kan derfor ikke med tilfredsstillende sikkerhet bekrefte om løsninger/utførelse er tilfredsstillende.
Dersom dokumentasjon ikke foreligger er det umulig og bekrefte korrekt utført tettesjikt uten å utføre destruktive tiltak.
Spor av membran/tettesjikt er bekrftet i sluk.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot vask.
Gjør oppmerksom på at hulltaking med fuktkontroll er en punktkontroll i mest fuktutsatte del av våtrommet. Resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket. Eier av bolig bør alltid være ekstra årvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.
Kjøkken fremstår i god bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.



TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte mindre observasjoner ved befaring.

TG 2 Lufting avløp

Beskrivelse

Dette punkt gjelder for avløpsrør på loft for lufting av avløpsanlegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Røret for kloakklufting har falt ned fra sin gjennomføring i taket. Avviket medfører til at utlufting av avløpsrør nå går til kaldt ventilert loft. Punkt for rørgjennomføringen i tak står nå åpen i takhatten, dette kan gi noe fuktinndrypp på loft ved regnvær da slikt vann normalt går inn i røret.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Røret må kobles mot takhatten slik at utførelsen blir slik den var tiltenkt før røret ramlet ned. Dette må også gjøres for å få kloakklukt luftet ut over tak.
Selger opplyser at dette avviket vil bli utbedret etter befaring.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat er plassert på loft. Takstmann har ikke besiktiget innsiden av aggregatet. Eier opplyser at filtrer har blitt skiftet en gang pr år.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



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

Elektrisk anlegg er fra byggeår, dette vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.

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.
   2012

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier opplyser at alle elektriske arbeider er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

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?
    Ukjent

Generell kommentar

Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligens utførelse med ringmur og støpt plate over grunn gjør at drenering anses av noe sekundær betydning for boligens utvendig fuktsikring mot terreng.
Det er ikke avdekket forhold som tilsier at dreneringen har begrenset effekt, påpeker at dette er skjulte/nedgravde bygningsdeler som i stor grad er vurdert med basis i alder i dette tilfellet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Grunnmur av isolerte elementer fylt med betong fremstår i ok tilstand, påpeker at mulighet for å avdekke mindre setninger og riss er liten for slike murer ettersom disse har isopor og plate utenfor betongkjernen.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng, tomten er opparbeidet flat for bebyggelsen.
Dette punkt er ikke en vurdering av grunnforhold, slike forhold er ukjent for takstmann og vurderes ikke som del av rapporten.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Påpeker at tilstandsgrad kun er satt med basis i alder og at det ikke er informert om indikasjoner på funksjonssvikt.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeår er ukjent

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

Vedlikehold
Bygget er ok vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er oppført en garasje i trekonstruksjoner.
Deler av yttervegger er av stedstøpt betong da garasjen ligger mot skrånende terreng.
Det er avdekket fuktinnslag, og noe fuktskader i undertaksplater ved sløys/kilrenne. Avviket fremstår til å komme av hindringer (mose/blader o.l) i utvendig sløysrenne som har hindret vann fra å ledes bort. Dette kan ha gitt opphoping av vann i rennen som har gjort at dette har gått til undertak. Fuktpåvirkning over tid til undertaket har medført til at dette i dag er synlig på innsiden av garasjen. Rens sløysrennen og overvåk om skaden tørker opp på innsiden, dersom ikke vil det være behov for flere tiltak i overgangen på utvendig tak.

Påpeker at det ikke er utført tilstandsvurdering av garasjen, 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

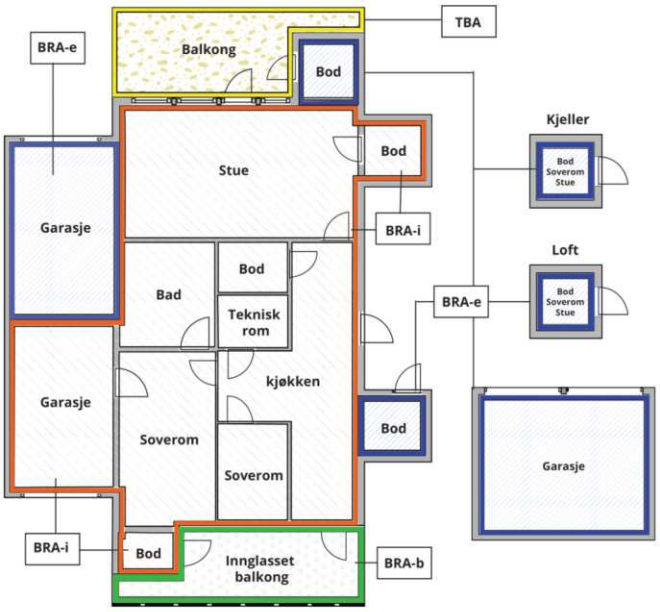
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	99			99	43
SUM	**99**				**43**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, entré/gang		

Kommentar

TBA er areal for terrasse med adkomst fra stue/kjøkken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: For ca 1 mnd siden ble gulver skiftet i stue/kjøkken, dette som del av utbedring tilknyttet balkongdør etter lekkasje.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	29			29	
SUM	**29**				
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ferdigattest for garasjen slik denne er oppført i dag, det er derimot ikke fremlagt godkjente tegninger som viser dagens utførelse.

Nyere håndverkstjenester

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

BYGGTEK NORGE AS
Vassendvegen 38
5590 ETNE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Anders Molland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1160 VINDAFJORD	12	106		0	740.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Balahaugen 77

Hjemmelshaver
Helgeland Bergliot Mathilde

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligfelt på Balahaugen i Sandeid, i Vindafjord kommune.

Adkomstvei

Adkomst fra Balahaugen til privat parkering/tun.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Tomten grenser til annen boligbebyggelse.
Utover bebyggelse er det tun/parkering, og hage, plen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans.

Andre merknader.

Påpeker at denne rapporten ikke tar stilling til hva som medfølger, eller ikke medfølger ved omsetning av boligen. Dersom det er opplysninger om innbo/løsøre i rapporten, så er dette kun informativt da enkelte installasjoner kan tilsi at det er gjort ekstra undersøkelser i tilknytting til materialer/konstruksjoner i nærhet til disse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	21.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

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.

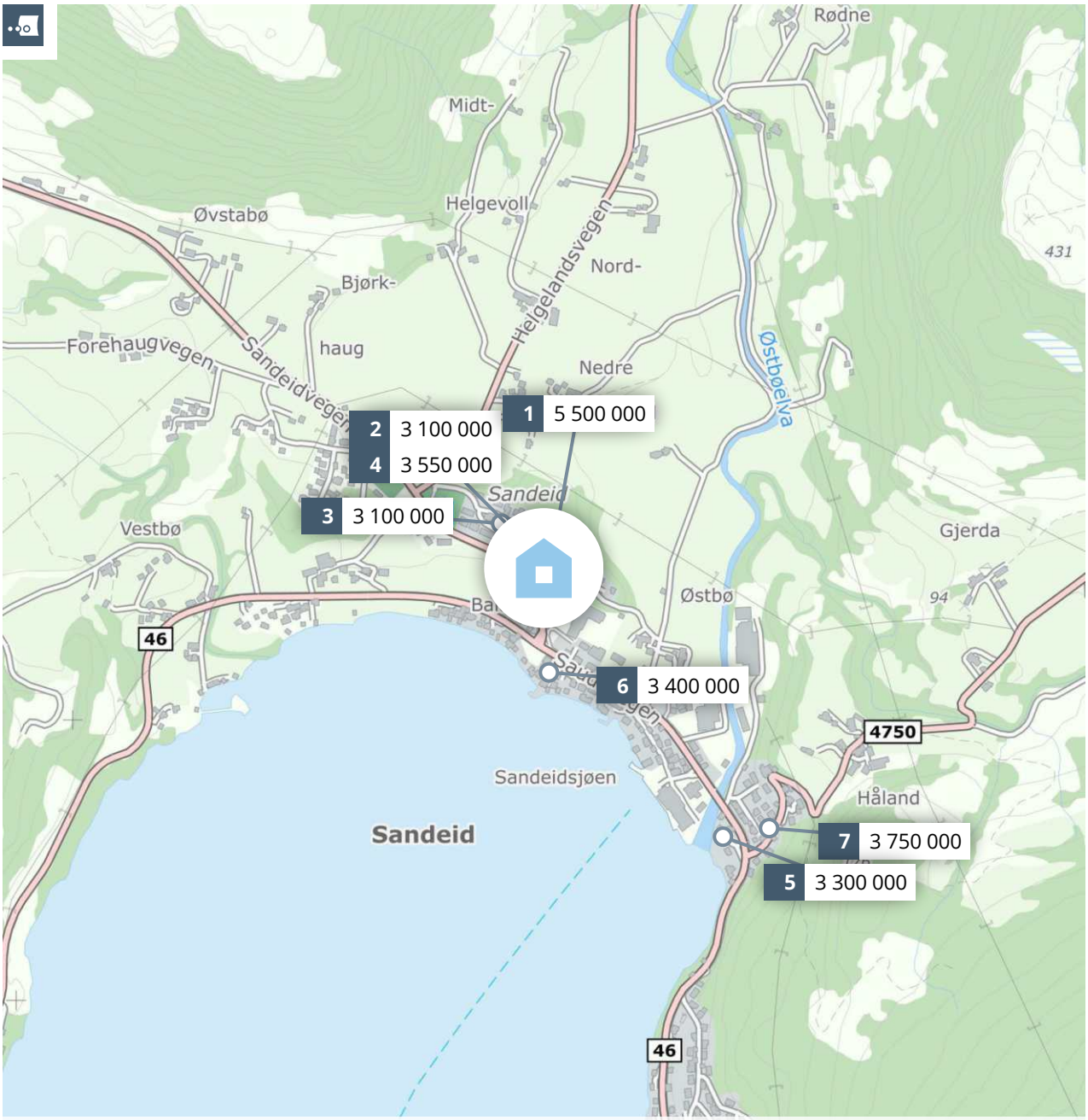
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og 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

Det er regnvær ved befaring.
Enkelte punkter i rapporten vurderes mot dagens forskrifter selv om det kan ha vært andre forskriftskrav da disse ble utført.
Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert. Enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passeres i nær eller noe nær fremtid. Produkters levetid i forhold til forventet brukstid varier ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold.



Meglers verdivurdering

BALAHAUGEN 77

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 22.05.2026

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: Elisabeth Marvik.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Balahaugen 77, 5585 SANDEID

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 12 BNR 106 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1160
VINDAFJORD GRUNNKRETS VESTBØ

Verdivurdert til

3 500 000

-	3 500 000	27 344
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	128 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					741 m²	
Byggeår					2012	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Balahaugen 18				02.09.2020	5 700 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**27 919**
	197 m²	2017	690 m²	4 sov						
2	Balahaugen 36				29.06.2018	3 290 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**22 963**
	135 m²	2013	320 m²	3 sov						
3	Balahaugen 42				06.03.2019	3 190 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**22 794**
	136 m²	2015	323 m²	3 sov						
4	Balahaugen 36				02.07.2025	3 790 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**26 296**
	135 m²	2013	320 m²	3 sov						
5	Saudavegen 5726				24.05.2024	3 790 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**20 886**
	158 m²	1970	1 651 m²	4 sov						
6	Saudavegen 5788				24.04.2024	3 490 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**18 579**
	183 m²	1952	1 331 m²	5 sov						
7	Haukakvamsvegen 8				02.02.2026	3 690 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**19 133**
	196 m²	2011	493 m²	3 sov						

Innbydende og velholdt enebolig med attraktiv beliggenhet på Balahaugen i Sandeid. Boligen ligger fint til nær enden av en rolig gate, høyt i terrenget med fantastisk utsikt mot fjorden, sjøen og de majestetiske fjelltoppene. Her bor du fredelig og solrikt, med et trivelig bomiljø og nærhet til både natur og flotte turmuligheter.

Boligen er oppført i 2012 og holder en gjennomgående god og funksjonell standard med et velholdt og tidløst uttrykk. Her får du en lettstelt bolig med alt på ett plan, trappefri adkomst og pent opparbeidede uteområder som gjør hverdagen både enkel og komfortabel.

Boligen inneholder entré/gang, stue og kjøkken i åpen løsning, bad, to soverom og eget vaskerom. I tillegg følger det med frittstående garasje med tilhørende bod.

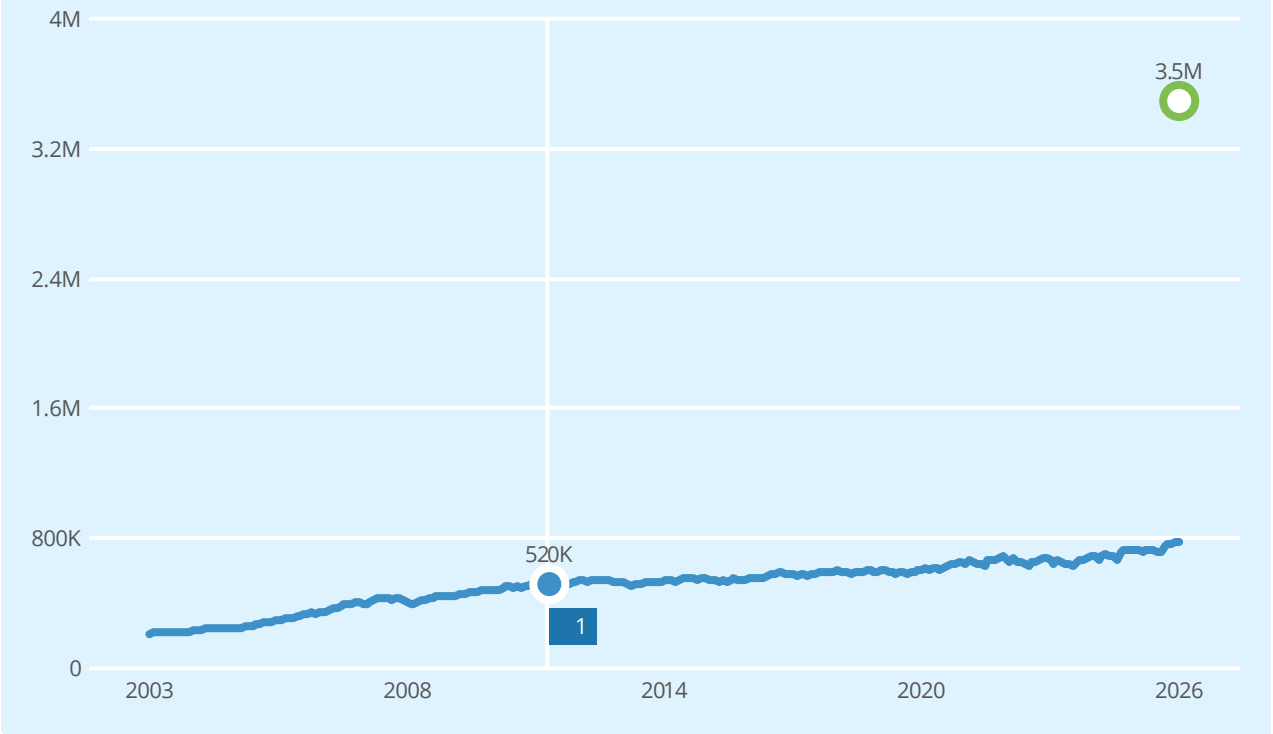
Uteområdet er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plen, natursteinsmurer, hekk og variert beplantning og stor terrasse som skaper et hyggelig og skjermet uteområde med gode solforhold gjennom dagen.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.02.2012		07.02.2012	-	520 000	-	520 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Eneboliger til salgs i 5585 SANDEID nå

1
eneboliger til salgs

2.6M
2.5M
2 450 000 Prisantydning i snitt
2.4M
2.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
43
dager

Eneboliger solgt i 5585 SANDEID siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

3.5M
3.3M
3 078 000 Prisantydning i snitt
2 937 000 Salgspris i snitt
2.7M

Solgt i snitt i løpet av
78
dager

for 4.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

27 344 Balahaugen 77 Totalpris 3 500 000

18 234 VINDAFJORD kommune i snitt siste 12 mnd

16 590 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 12, Bruksnr 106	**Kommune:**	1160	Vindafjord
Adresse:				
Veiadresse:	Balahaugen 77, gatenr 1078 5585 Sandeid	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	302 4	Vestbø Sandeid
Oppdatert:	28.05.2020	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	6051003 4732	Sandeid Sandeid

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	23.12.2011	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	740,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	22.05.2024	Avgiver	1160/12/94	-668,8
	Matrikkelført:	06.06.2024	Berørt	1160/12/106	0,0
			Berørt	1160/12/115	0,0
			Mottaker	1160/12/127	668,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.05.2023	Avgiver	1160/12/94	-692,4
	Matrikkelført:	14.06.2023	Berørt	1160/12/5	0,0
			Berørt	1160/12/23	0,0
			Berørt	1160/12/31	0,0
			Berørt	1160/12/106	0,0
			Berørt	1160/12/115	0,0
			Mottaker	1160/12/125	692,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.11.2015	Avgiver	1160/12/94	-3 952,8
	Matrikkelført:	24.11.2015	Berørt	1160/12/23	0,0
			Berørt	1160/12/31	0,0
			Berørt	1160/12/87	0,0
			Berørt	1160/12/95	0,0
			Berørt	1160/12/97	0,0
			Berørt	1160/12/98	0,0
			Berørt	1160/12/99	0,0
			Berørt	1160/12/100	0,0
			Berørt	1160/12/101	0,0
			Berørt	1160/12/102	0,0
			Berørt	1160/12/103	0,0
			Berørt	1160/12/105	0,0
			Berørt	1160/12/106	0,0
			Berørt	1160/12/107	0,0
			Berørt	1160/12/108	0,0
			Berørt	1160/12/109	0,0
			Berørt	1160/12/110	0,0
			Berørt	1160/14/4	0,0
			Mottaker	1160/12/115	3 952,7
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	09.01.2012	Avgiver	1160/12/106	-31,7
	Matrikkelført:	09.01.2012	Berørt	1160/12/31	0,0
			Mottaker	1160/12/94	31,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	21.12.2011	Avgiver	1160/12/94	-772,3
	Matrikkelført:	21.12.2011	Berørt	1160/12/31	0,0
			Mottaker	1160/12/106	772,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Balahaugen 77	Bolig	100,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	108,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	100,0	Igangset.till.:	26.01.2012
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	08.10.2012
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	100,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300317963			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	100,0		100,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	32,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	28,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	28,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300318003			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			28,0	28,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Utskriftsdato: 08.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1160	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	106	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Balahaugen 77, 5585 SANDEID								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160-2016-2026
Navn	Kommuneplan arealdel 2017-2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/1303/F%c3%b8resegner%202017.pdf
Delarealer	**Delareal** 741 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 677 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 741 m^2 **KPHensynsonenavn** H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160-13-03
Navn	Detaljregulering for Balabrekka bustadområde
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.05.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/2369/F%c3%b8resegner%2004.05.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 741 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

ambita

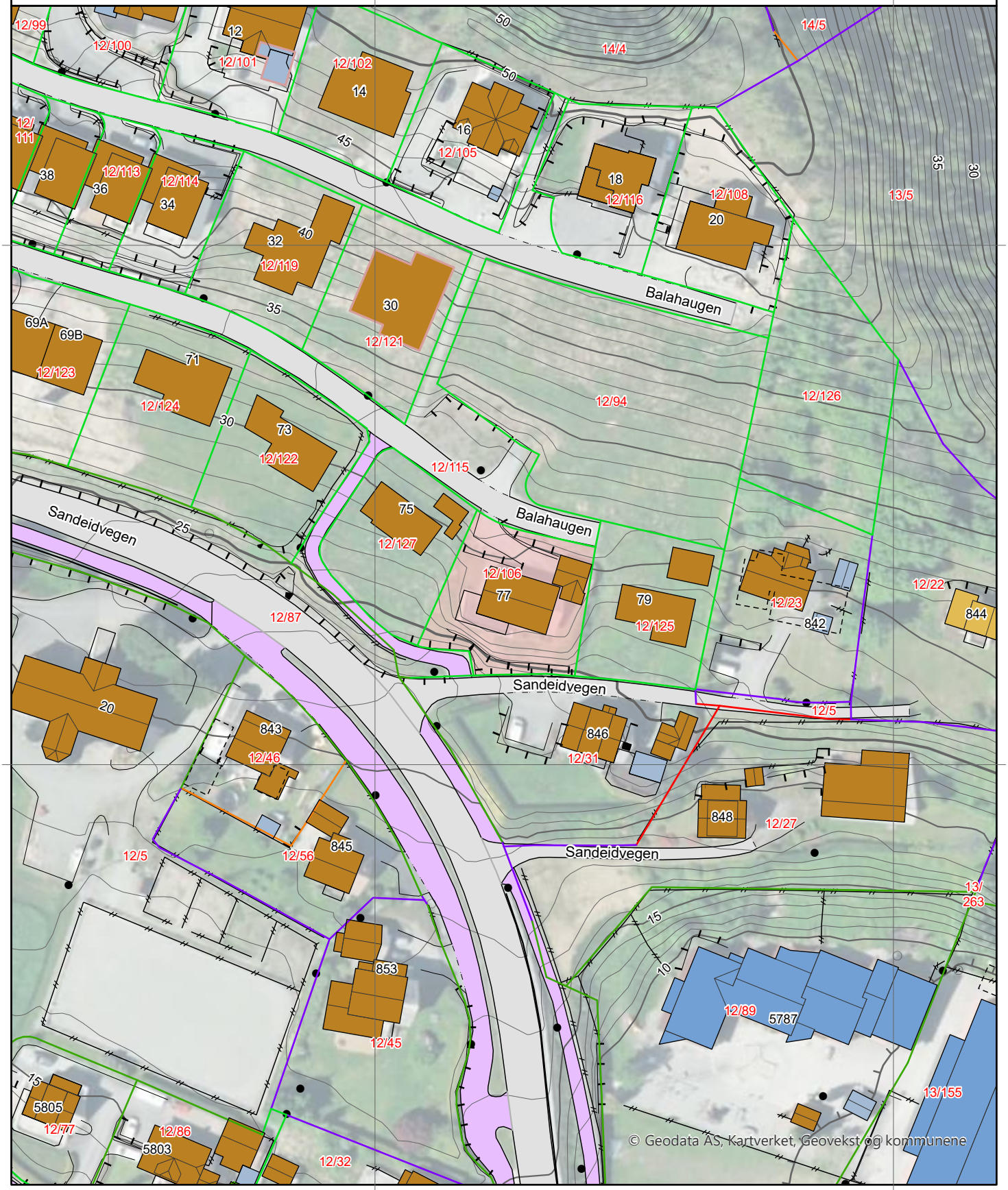
Kommune: 1160 Vindafjord
Eiendom: 1160/12/106/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.5.2026



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 1160 Vindafjord
Eiendom: 1160/12/106/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.5.2026



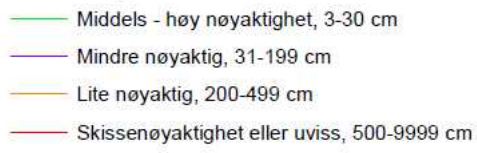
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

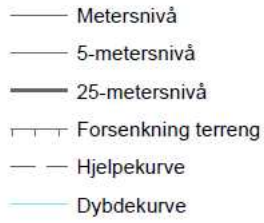


Eiendomsgrenser





Høydekurver







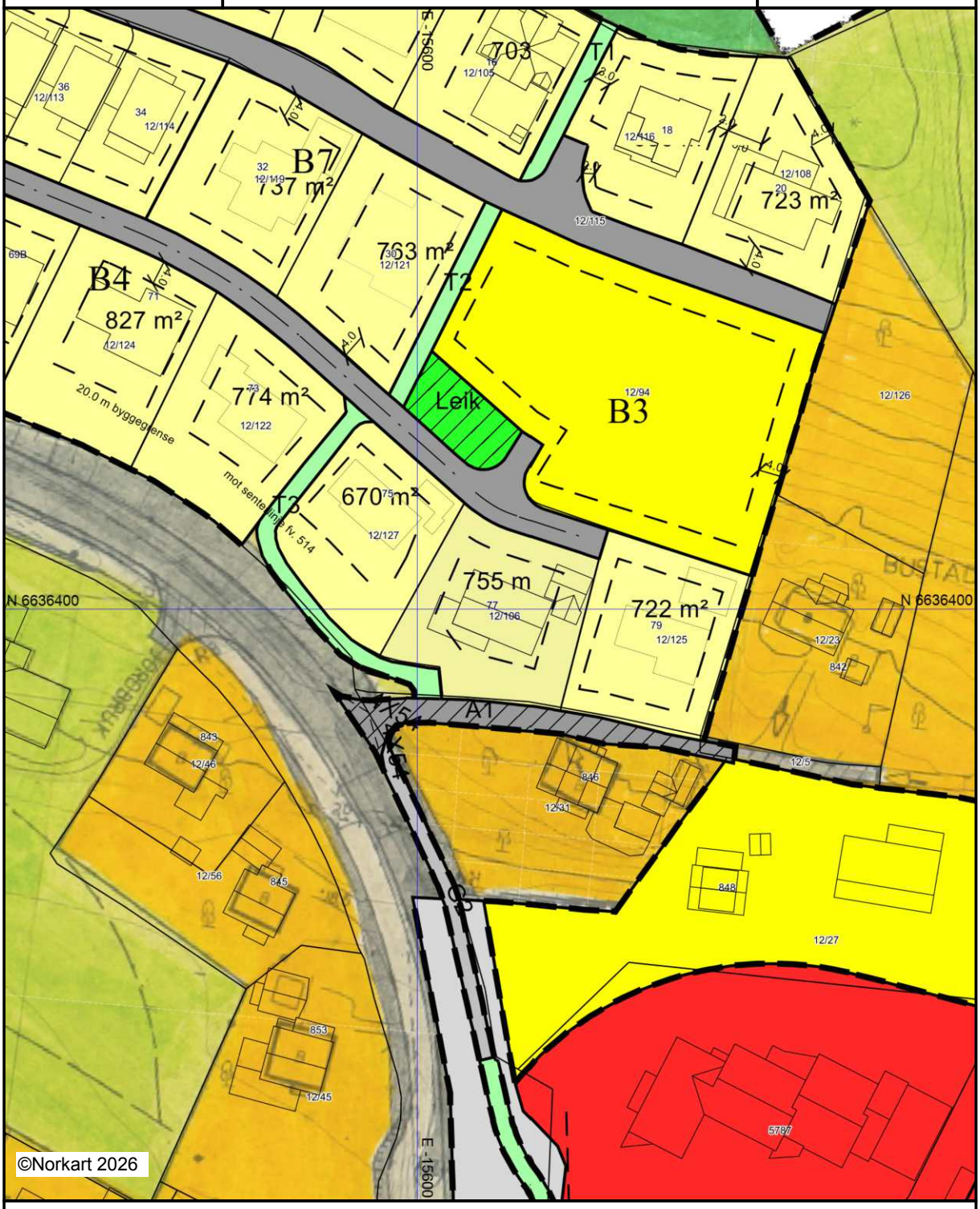
Vindafjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 12/106
Adresse: Balahaugen 77
Utskriftsdato: 08.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring



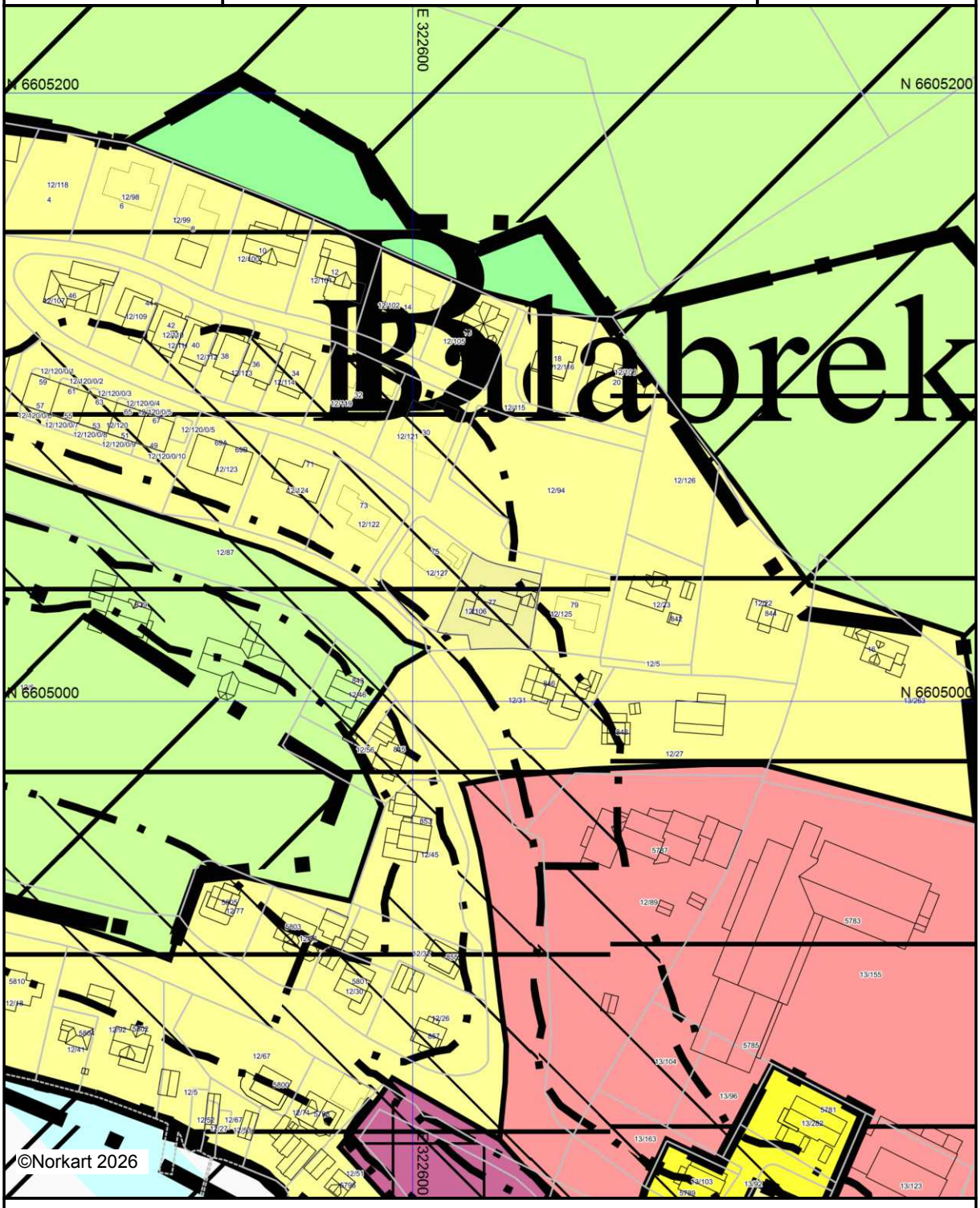
Vindafjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 12/106
Adresse: Balahaugen 77
Utskriftsdato: 08.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



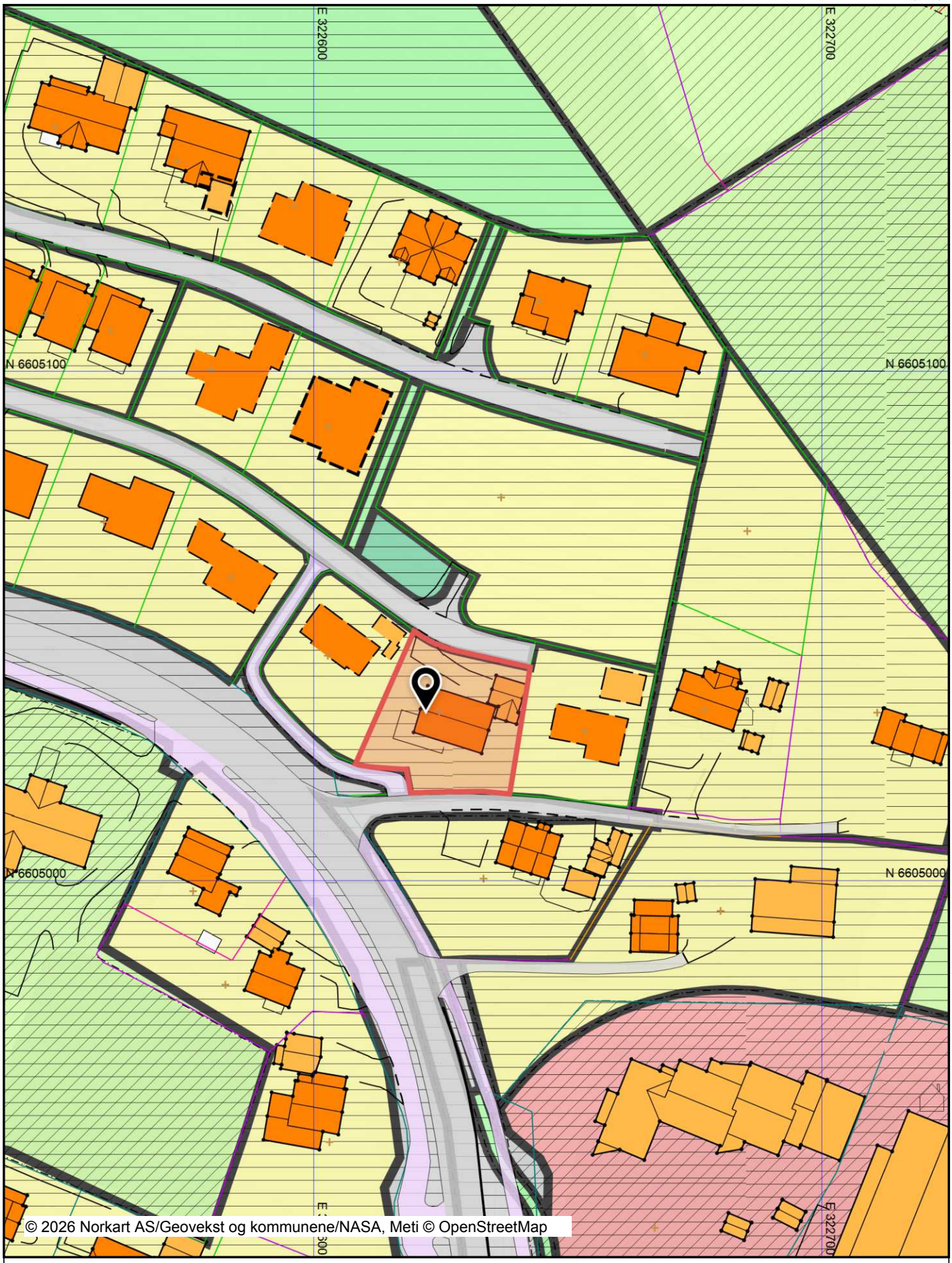
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



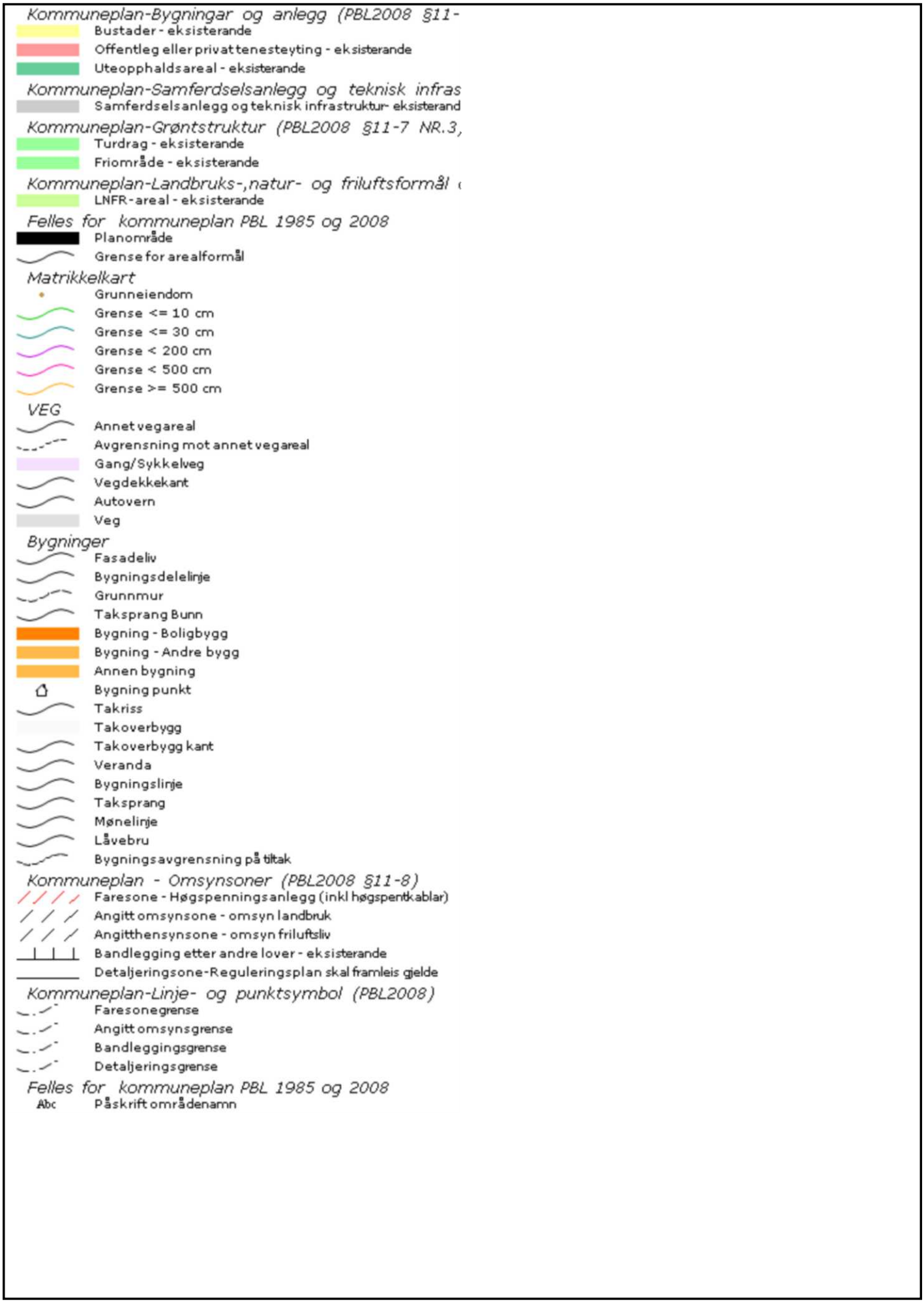
Kommuneplan under arbeid

Dato: 12.05.2026 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N

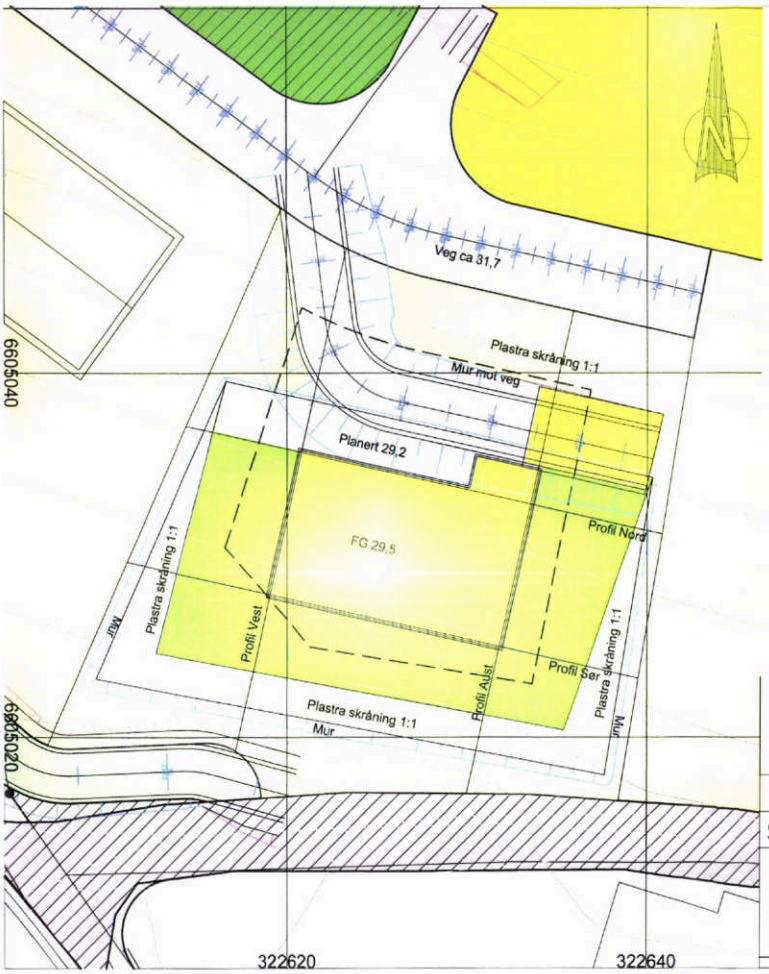


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



Skanna 11.01.2012



Grenser frå reguleringsplan. Endelege grenser vert fastsett av Vindafjord kommune.
Plassering i høgde kan verte å tilpasse på tomta.
Plassering kontrolleres og kvalitetsikrast ved utsetjing.

Planert tun: Kh= 29,2
Topp grunnmur: Kh= 29,5

☐ SKISSEPROSJEKT
☐ BYGGEMELDING
☐ ANBUDSTEGNING
☐ ARBEIDSTEGNING

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Byggherre: G.NR. B.NR.

Situasjonsplan Tomt 21 Byggeadr. Balahaugen KOMMUNE Vindafjord

PROSJEKTERENDE

omega
Ingeniør & Arkitekt Tjenester
5582 ØLENSVÅG
Tlf. 975 40 000
Fax: 53 76 89 28

TEGN.	kse	PROSJ.NR.	Bala
GODKJ.			
MÅL	1 : 200	TEGN. NR.	925
DATO	25.11.2011		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES TIL UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM Omega IAT as IKKE MEDVIRKER I.

Skanna 11.01.2012

HOH.



REV. ANT.	REVIDERING GJELDER	SIGN. DATO

PROFIL NR.	0.00
TERRENG H.	27.66 27.69

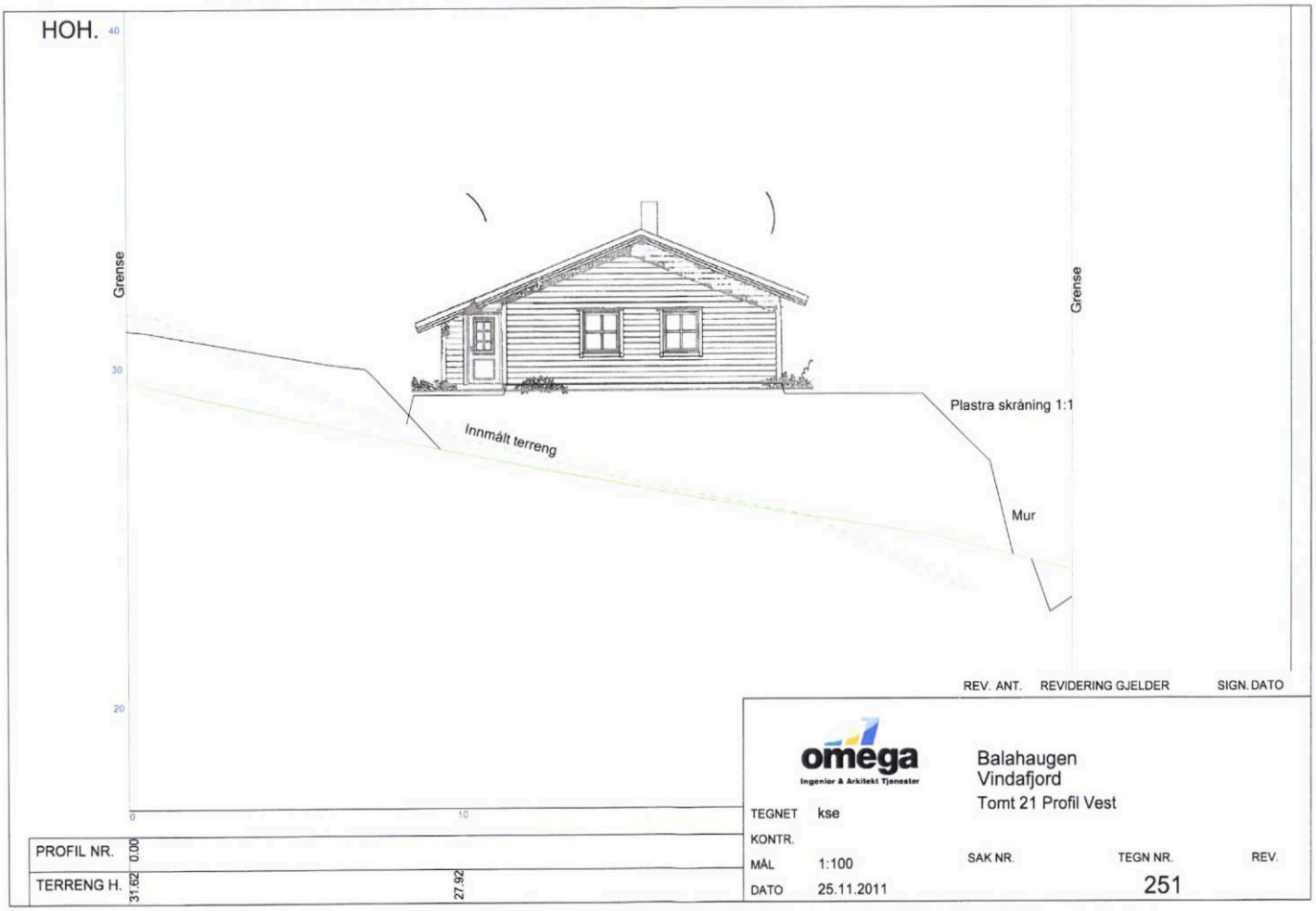
omega
Ingeniør & Arkitekt Tjenester

Balahaugen
Vindafjord
Tomt 21: Profil Nord

TEGNET	kse
KONTR.	
MÅL	1:100
DATO	25.11.2011

SAK NR. | TEGN NR. 253 | REV.

Skanna 11.01.2012



PROFIL NR.	0.00	
TERRENG H.	31.62	27.92

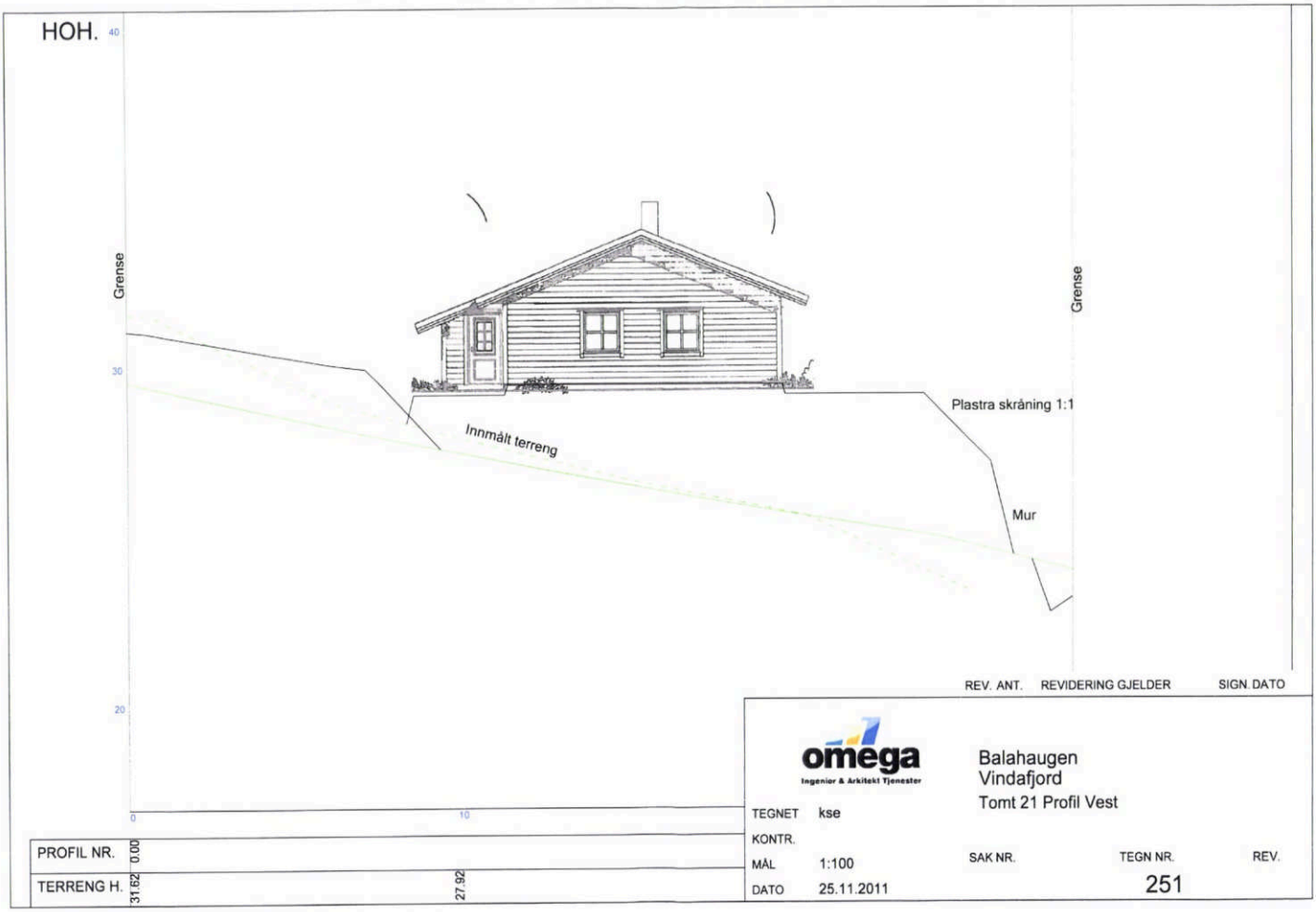
REV. ANT.	REVIDERING GJELDER	SIGN. DATO

omega
Ingeniør & Arkitekt Tjenester

Balahaugen
Vindafjord
Tomt 21 Profil Vest

TEGNET	kse			
KONTR.				
MÅL	1:100	SAK NR.	TEGN NR.	REV.
DATO	25.11.2011		251	

Skanna 11.01.2012



PROFIL NR.	0.00	
TERRENG H.	31.62	27.92

REV. ANT.	REVIDERING GJELDER	SIGN. DATO

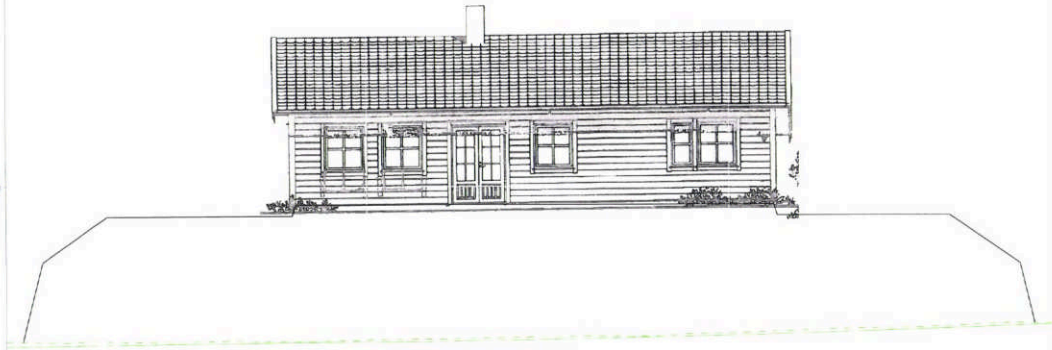
omega
Ingeniør & Arkitekt Tjenester

Balahaugen
Vindafjord
Tomt 21 Profil Vest

TEGNET	kse			
KONTR.				
MÅL	1:100	SAK NR.	TEGN NR.	REV.
DATO	25.11.2011		251	

Skanna 11.01.2012

HOH.



30

20

0 10

PROFIL NR.	0.00	
TERRENG H.	25.79	25.81

REV. ANT.	REVIDERING GJELDER	SIGN. DATO

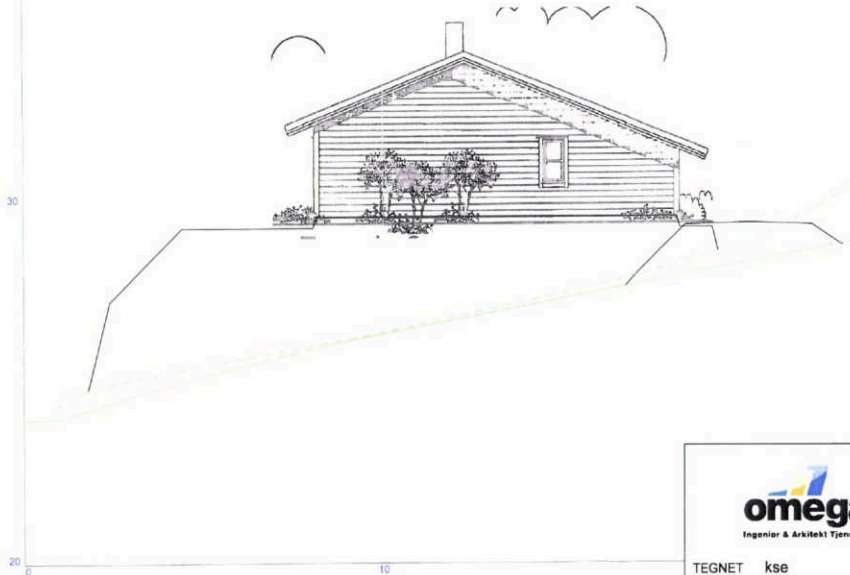
omega
Ingeniør & Arkitekt Tjenester

Balahaugen
Vindafjord
Tomt 21: Profil Sør

TEGNET	kse			
KONTR.				
MÅL	1:100	SAK NR.	TEGN NR.	REV.
DATO	25.11.2011		254	

Skanna 11.01.2012

HOH.



PROFIL NR.	0.00		
TERRENG H.	23.92		26.34

REV. ANT.	REVIDERING GJELDER	SIGN. DATO

omega
Ingeniør & Arkitekt Tjenester

Balahaugen
Vindafjord
Tomt 21: Profil Aust

TEGNET	kse			
KONTR.				
MÅL	1:100	SAK NR.	TEGN NR.	REV.
DATO	25.11.2011		252	

Skanna 11.01.2012

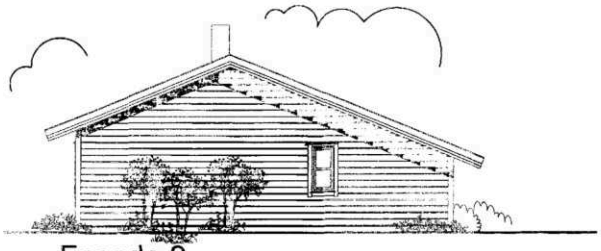
B 1/3



1 Fasade 1
1 : 100



3 Fasade 3
1 : 100



2 Fasade 2
1 : 100



4 Fasade 4
1 : 100

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

NORDBOHUS HAUGALAND AS
Org.nr: 996 445 623

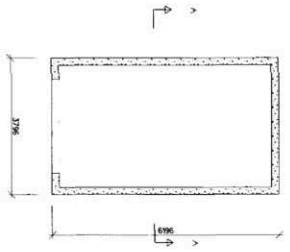
TILTAKSHAVER:	
BYGGEPLASS:	Raglamyrveien 24 5536 HAUGESUND
GNR./BNR:	TLF: 46 87 87 87
KOMMUNE:	www.nordbohus.no/haugaland erlend.aarvik@tele.no

TEGN. INNHOLD: Fasader		TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1:100
PROSJEKT: Tomt nr 2			
TEGNET AV: ERLEND AARVIK	DATO: 08.11-11	SIGN: EAA	PROSJEKT. TEGN. NR.:

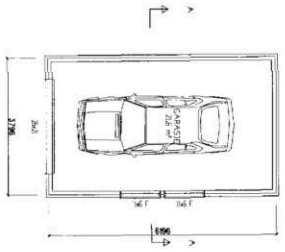
Tegningen eies av Nordbohus Haugaland AS. den skal ikke kopieres helt eller delvis, eller brukes i arbeider som Nordbohus Haugaland AS ikke medvirker i

DATA DESIGN SYSTEM

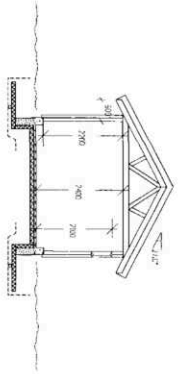
RINGMUR



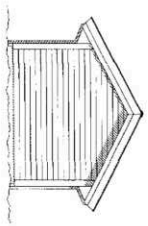
HOVEDPLAN

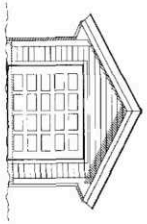


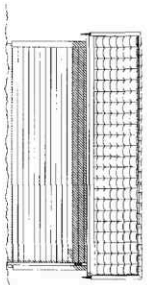
SNITT A-A

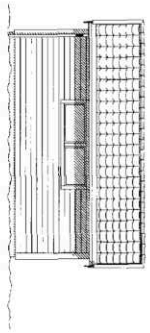


Revnr.	Revs		Tegnv	Dato :	Kontro
NORDBOHUS		Byggnerns : Byggeplass : Kommune :			Kontr.: SAL Dato: 10.11.05
Hustype MARINA	Tegning PLAN, SNITT	Mål: 1 : 100	Tegn. SAL	Dato: 10.11.05	Arkiv: E01
		Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.			Nr. A01+









Revnr.	Revs:		Tegns:	Dato:	Kontrs:
NORDBOHUS		Byggherre:			Kontrs:
		Byggeplass:			Dato: 10.11.05
		Kommune:			

Hustype	Tegning	Målt: 1 : 100	Tegn.: SAL	Dato: 10.11.05	Arktyp: E02	Nr.
MARINA	FASADER	Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.				A05-

VINDAFJORD KOMMUNE

SAKSPAPIR – ADM.VEDTAK

SAKSGANG			
Delegert avgjerdsorgan:	**Vedtaksdato**	**Saksnr.**	**Sakshands.**
Administrativt vedtak - Areal og Forvaltning	16.05.2012	320/12	HEH

Saksansv .: Helen Hustoft	Arkiv: Gnr.Bnr-12/106, K2-L42	Arkivsaknr 12/127

BYGGESAK - SØKNAD OM MINDRE ENDRING AV LØYVE OG OPPFØRING AV GARASJE - GNR 12 BNR 106

Dokumentliste:

T	Dok.dato	Avsendar/Mottakar	Tittel
I	04.05.2012	Norbohus Haugaland AS	MINDRE ENDRING OG GARASJE - GNR 12 BNR 106

Søknad i dokumentlista omfattar:

- Søknad om endring
- Søknad om garasje
- Nabovarsel
- Situasjonsplan
- Teikningar

Kva saka gjeld:

Søknad om løyve til oppføring av garasje og mindre endring av bustaden på gnr 12, bnr 106 på Balahaugen, Sandeid.

Aktuelle lover og forskrifter:

Plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter.

Saksopplysningar:

Tiltakshavar:	Bergliot Mathilde Helgeland, 5585 Sandeid		
Ansvarleg søkjar:	Nordbohus Haugaland AS AS, Raglamyrvn. 24, 5536 Haugesund		
Eigedom:	Gnr: 12	Bnr: 106	Adr: Balahaugen
Bebygd areal (BYA):	Bustad: 108,2m^2 Garasje: 32,2 m^2		
Bruksareal (BRA):	Bustad: 99,8 m^2 Garasje: 28,3 m^2		

Areal av byggverket:

Bruksareal (BRA) bustad:	H01:108,24 m^2	**SUM: 108,24m^2**
Bruksareal (BRA) garasje:	H01: 28,3 m^2	**SUM: 28,3 m^2**

Planstatus:
Eigedomen ligg på Sandeid innanfor reguleringsplan for Balahaugen og er regulert til bustadområde.

Estetisk vurdering:
Plan- og bygningslova § 29 nr 2 set krav om at tiltaket skal ha "ei god estetisk utforming i i forhold til funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering".

Nabovarsel:
Ingen merknader.

Dispensasjon:
Ikkje trong for dispensasjon.

Saksutgreiing / vurdering:
Omsøkte endring av bustaden slik løyve ligg føre i dag, er at bod blir fjerna frå bustaden og i staden går inn som ein del av omsøkte garasje.

Etter det vi kan sjå, er det ikkje noko til hinder for at tiltaket kan utførast som planane visar.

VEDTAK:

Vindafjord kommune godkjenner omsøkte endring av bustad og oppføring av garasje på gnr 12, bnr 106 med heimel i plan- og bygningslova § 20-1.

- Godkjenninga vert gitt på dei vilkår/føresetnader som går fram av saksutgreiing/vurdering.
- Alle deler av tiltaket skal vera følgt av ansvar og kontroll dokumentert i ansvarsoppgåve og gjennomføringsplan. Tiltaket skal utførast slik at krav i eller i medhald av plan- og bygningslova vert etterkome.
- Bygget eller deler av dette må ikkje takast i bruk utan ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt.
- Ansvarleg søkjar, Nordbohus Haugaland AS, skal seinast saman med krav om ferdigattest eller søknad om mellombels bruksløyve sende opplysningar til kommunen om tiltaket si plassering slik det er utført. (Euref-89 koordinatar)
- Dersom det vert skifte av tiltakshavar eller ansvarleg søkjar før tiltaket er fullført, skal det straks meldast til kommunen. Det same gjeld ved skifte av eigar.
- Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år etter at vedtaket er gjort. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar i lengre tid enn 2 år.

Kjell Kjærland
Einingsleiar Areal og forvaltning

Helen Hustoft
Konsulent

Lovheimel: *Avgjort etter fullmakt i medhald av vedtak i samsvar med § 23 nr. 4 i kommunelova.*

Klagerett: *Vedtaket kan påklagast til kommunen. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen.*

Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. Vis til vedtaket du klagar over, den eller dei endringar du ønskjer, og dei grunnane du vil vise til. Dersom du klager seint, slik at det kan være uklårt for oss om du har klaga i rett tid, må du også oppgje datoen denne meldinga kom fram.

Original i protokoll
Gebyrkrav på kr. 2.200,- (endringsløyve: 510 + byggeløyve garasje: 1690) vert ettersendt tiltakshavar.

E1



1 Fasade 1
1 : 100



3 Fasade 3
1 : 100



2 Fasade 2
1 : 100



4 Fasade 4
1 : 100

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
1	7/4-12	SPONTSJOD UTGÅR	CK

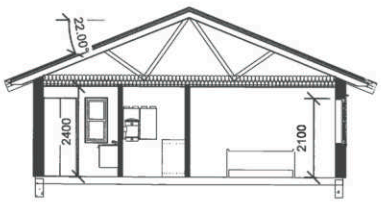
NORDBOHUS HAUGALAND AS
Org nr: 996 445 623

TILTAKSHAVER:	
BYGGEPLASS:	Raglamyrveien 24 5536 HAUGESUND
GNR./BNR:	TLF: 46 87 87 87
KOMMUNE:	www.nordbohus.no/haugaland erlend.aarvik@telfe.no

TEGN. INNHOLD: Fasader		TILTAKSART: Nybygg		MÅL: 1:100
PROSJEKT: Tomt nr 22				
TEGNET AV: ERLEND AARVIK	DATO: 08.11-11	SIGN: EAA	PROSJEKT. TEGN. NR.:	

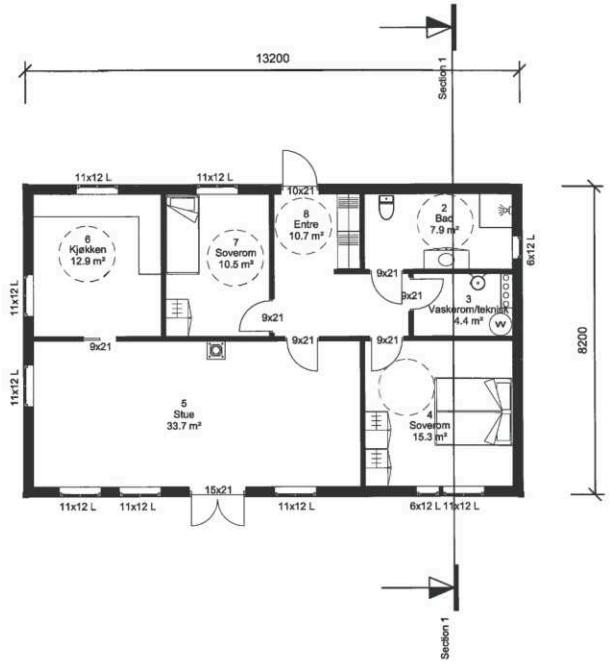
Tegningen eies av Nordbohus Haugaland AS. den skal ikke kopieres helt eller delvis, eller brukes i arbeider som Nordbohus Haugaland AS ikke medvirker i

E2



2 Section 1

1 : 100



1 1.Etasje

1 : 100

BYA : 108,2 m²

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
1	26.4-12	SKRETSBOD UTGÅR	RS

NORDBOHUS HAUGALAND AS
Org nr: 996 445 623

TILTAKSHAVER:	
BYGGEPLASS:	Raglamyrveien 24 5536 HAUGESUND
GNR./BNR:	TLF: 46 67 87 87
KOMMUNE:	www.nordbohus.no/haugaland erlend.aarvik@telia.no

TEGN. INNHOLD: Plan og snitt	TILTAKSART: Nybygg		MÅL: 1:100
PROSJEKT: Tomt nr 22			
TEGNET AV: ERLEND AARVIK	DATO: 08.11-11	SIGN: EAA	PROSJEKT. TEGN. NR.:

Tegningen eies av Nordbohus Haugaland AS. den skal ikke kopieres helt eller delvis, eller brukes i arbeider som Nordbohus Haugaland AS ikke medvirker i

VINDAFJORD KOMMUNE

Kommunenr: 1160

FERDIGATTEST

Etter plan- og bygningslova (pbl)) LOV-2008-06-27-71, § 21-10

Ansvarleg søkjar :	Tiltakshavar :
Nordbohus Haugaland AS **Raglamyrvn. 24** **5536 HAUGESUND**	**Bergliot Mathilde Helgeland** **5585 SANDEID**

Ferdigattest er gitt for			
Eigedom/adresse	Gnr/ Bnr: **12 / 106**	Festenr	Seksjonsnr 21

SPESIFIKASJON			
Kva slags bygg/tiltak **Einebustad - 111**			
Vedtak gjort av: Eining Areal og Forvaltning	**SaksID:** 12/127	**Vedtak dato:** Byggeløyve – 26.01.2012 Endringsløyve – 16.05.2012	**Saksnr:** 44/12 320/12
Dato sluttkontroll 14.09.2012	**Kontrollansvarleg** Nordbohus Haugaland as v/Vidar Miljeteig		
Merknader	**Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, etter medhald av plan- og bygningslova.** **Bygningen eller delar av denne må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jfr. pbl § 20-1, 20-2) Bruksendring gjeld særskilt løyve (jfr. pbl 20 - 1).**		

Underskrift		
Stad: **SANDEID**	Dato: **08.10.2012**	Stempel/underskrift: **Anne Sofie Sandvik** **Einingsleiar Areal og forvaltning**

enova

Energiattest



Adresse	
Balahaugen 77, 5585 SANDEID	
Dato for energimerking **08.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292960**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300317963**
Gårdsnummer **12**	Bruksnummer **106**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
140,27 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
136,51 kWh/m²	**15 836 kWh**



Balahaugen 77, 5585 SANDEID

Detaljering

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

Balahaugen 77, 5585 SANDEID

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Balahaugen 77, 5585 Sandeid
Gnr. 12, Bnr. 106, Vindafjord kommune.

Oppdragsnummer:
314260130

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Elisabeth Marvik

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

E-post: elisabeth.marvik@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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