



Gjerdestykket 15, 4270 ÅKREHAMN



Prisantydning
4 190 000,-

ÅKREHAMN

Velholdt enebolig med garasje og pent opparbeidet tomt - Solrikt uteområde - Barnevennlig beliggenhet i blindgate

BRA-i/BRA Total: 136/178 m² / Tomt: 623.7m²
Antall soverom: 3 / Byggeår: 2001



Flott familiebolig i barnevennlig område i Gjerdestykket, Åkrehamn.



Kort vei til fantastiske turområder i marka.

Nøkkelinfo

Adresse: Gjerdestykket 15, 4270 ÅKREHAMN
Nåværende eier: Peder Georgsen
Matrikelnummer: Gnr. 15, bnr. 1962 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01260090
**Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak:** Daniel Gård
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2001
Bra total: 178m²
BRA-i: 136 m²
Antall soverom: 3
Etasje: 2
Energimerke: Ikke angitt C
Tomtestørrelse: 623.7m²
Eierform: Eiet

Parkering: Parkering i asfaltert gardstun og i garasje.





Herlig stue av god størrelse og rikelig med naturlig dagslys gjennom vinduer.



Romslig stue med gode møbleringsmuligheter. Varmepumpe og vedovn som oppvarmingskilder.

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 190 000

Omkostninger

Kr 125 240

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning da dokumentavgift beregnes med 2,5% av endelig kjøpesum.

Totalt inkl. omk.

Kr 4 315 240

Kommunale avgifter

Kr 16 662 per 2025

Avløp: 7265,-

Eiendomsskatt: 2844,-

Feiing: 566,-

Renovasjon: 2613,-

Vann: 3374,-

Det er fire terminer pr år. Avgifter varierer etter forbruk.

Info formuesverdi

Basert på prisantydning beregnes boligens formuesverdi til kr. 997 500,- når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdi skal ikke overstige:

Primærbolig – 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi

Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdier som overstiger disse grensene, kan kreves nedjustert av eier.





Beskrivelse av bolig

Velholdt enebolig med garasje og pent opparbeidet tomt - Solrikt uteområde - Barnevennlig beliggenhet i blindgate

Beskrivelse

Nå har vi gleden av å presentere en lettstelt og pen enebolig i barnevennlige omgivelser. Eiendommen har kort avstand til blant annet Grindhaug barneskole, sentrum, barnehager, idrettsanlegg og turområder i mark og Åkrasanden.

Eiendommen fremstår som svært velholdt og er opparbeidet med asfalt i innkjørsel, natursteinsmur, fasadeplater på grunnmur og en stor kjekk garasje. Stor, usjenert og solrik terrasse, samt flat og lettstelt hage på sørsiden.

Boligen er innredet over to plan og har en praktisk planløsning:

- Første etasje: Gang, bad, vaskerom m/bi-inngang, stue/kjøkken. (mulighet for soverom)
- Andre etasje: Tv-stue, 3 soverom, bad og oppbevaringsrom.

God størrelse på garasje med elektrisk port, el-bil lader og en isolert bod/hobbyrom tilknyttet garasjen.

Denne eiendommen må ses!

Innhold

Boligen er innredet over to plan og inneholder:

- Første etasje: Gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken.
- Andre etasje: 3 soverom, bad, loftstue, bod.
- Utvendig: Garasje og isolert snekkerbod.

Standard

Boligen holder standard fra byggeår og fremstår som godt holdt.

Innvendig:

- Første etasje:
 - Romslig gang med gode oppbevaringsmuligheter.
 - Bad med tilkomst fra gang. Badet inneholder dusjkabinett, toalett og nyere baderommøbel med oppbevaring. Videre fra badet er et praktisk vaskerom m/bi-inngang - perfekt for barnefamilier.
 - Svært romslig vinkel stue med halvåpen løsning (to- fløyet dør til kjøkkenrommet). God plass til ønsket møblelement og rikelig med dagslys gjennom vinduer. I originale bygningstegninger er det stiplede linje ved tv-kroken dersom man har behov for et soverom i hovedetasjen også. Varmepumpe og vedovn som oppvarmingskilder.
 - Kjøkken rom av god størrelse med mulighet for å skille mellom stue/kjøkken med dør. Romslig kjøkken med god plass til spisegruppe. Kjøkkeninnredning i heltre med integrerte hvitevarer - med god benke og skaplass.

-Andre etasje:

- 3 kjekke soverom, hvorav hovedsoverommet er av ekstra god størrelse, med oppbevaring i egen "walk-in løsning" og bod i eget rom bak sengen.
- Helfliset bad som inneholder badekar, servantskap med god skap plass og toalett. Varmekabler i gulv.

-Utvendig:

- Kjekk dobbel garasje med el-bil lader og tilkomst til isolert snekkerbod.

Bygningsinformasjon

Bolig satt opp på støpt såle. Oppført med reisverk og ytterkledning i tre. Valmet og saltakskonstruksjon med betongtakstein.

Garasje satt opp på støpt såle. Reisverk og ytterkledning i tre. Valmet takkonstruksjon med betongtakstein.

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1 Yttervegger

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak. Manglende musebånd og usikkerhet rundt lufting gir økt risiko og grunnlag for TG2, selv om kledningen fremstår i god stand.

3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak. Vinduer og dører fungerer, men malingsslitasje og begynnende råte på utenpåliggende sprosser gir økt risiko og behov for vedlikeholdstiltak.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak. Taket fremstår i god stand, men alder og sprekk i takstein ved balkong gir økt risiko og behov for punktutbedring.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak. Konstruksjonene fungerer, men skjult membran og normal slitasje på treverk gir økt risiko og behov for oppfølging.

7.1.1 Bad 1.etasje Overflate vegger og himling

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak. Våtromstapet og plassering av vindu/dør i våtsone er avvik etter dagens krav, selv om det ikke er registrert skader.

7.1.2 Bad 1.etasje Overflate gulv

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak. Svakere fall enn dagens krav, fliser over terskel og manglende dokumentert membranoppkant gir økt risiko for fukt og grunnlag for TG2.

7.1.3 Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak. Alder og ukjent membranutførelse gir økt risiko, selv om fuktmåling ikke viser avvik.

7.2.2 Bad 2.etasje Overflate gulv

TG2 - avvik som kan kreve tiltak. Svakere fall enn dagens krav og manglende membranoppkant gir økt risiko.

7.2.3 Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak. Ukjent membran utførelse og våtrommets alder gir økt risiko, selv om fuktmåling ikke viser avvik.

7.3.1 Vaskerom 1.etasje Overflate vegger og himling

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak. Rommet fungerer, men alder, materialvalg og fuktbelastning gir økt risiko selv uten registrerte avvik.

7.3.2 Vaskerom 1.etasje Overflate gulv

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak. Manglende oppbrett ved terskel og begrenset fall gir økt risiko, selv om belegget fremstår helt og tett.

7.3.3 Vaskerom 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak. Ingen avvik registrert ved måling, men alder og begrenset kontrollmulighet gir økt usikkerhet.

10.2 Varmtvannsbereder

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak. Berederen er fra 2000 og har passert forventet levetid, noe som gir økt risiko til tross for at det ikke er registrert avvik.

Areal

BRA - i: 136 m²

BRA - e: 42 m²

BRA totalt: 178 m²

TBA: 49 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje 1. etasje

BRA-i: 88 m² Kjøkken, stue, gang, bad og vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 48 m² Loft: Stue, 3 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

46 m²

2. etasje

3 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje 1. etasje

BRA-e: 42 m²

Antall bad

2

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti på disse.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for enebolig datert 22.01.2001.

Det foreligger tillatelse for oppføring av garasje datert 28.05.2009.

Det foreligger byggemeldte og godkjente bygningstegninger som stemmer med dagens bruk. Garasje er originalt inntegnet med to garasjeporter. Det er i dag en stor port.

Adgang til utleie

Dette er en selveiende bolig som kan leies ut i sin helhet.

Oppvarming

Boligen har installert varmepumpe og vedovn. Det gis ingen garanti på varmepumpe av selger. Ellers elektrisk oppvarming i boligen. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sammendrag selgers egenerklæring

-Snekkerbod i garasje er isolert av ufaglært/egeninnsats. Gulv i snekkerbod er ikke isolert. Det er installert furu panel på veggene i hele garasjen.

-Hengsler på varmepumpe deksel, innerdelen er knekt. Ikke synlig og deksel henger godt på. -Det er en liten skade på gulvbelegget i det sørligste soverommet. Det er et lite søkk i stuegulvet, når en trækker på parketten ved det ytre hjørnet til høyre for inngangsdør til stue. Det er lite merkbart, og ikke noe estetisk.

Info strømforbruk

Se vedlagt energiattest.

Området

Tomt/beskaffenhhet

Pent opparbeidet og lettstelt tomt. Asfaltert gardstun med flotte natursteinsmurer og støpt mur med rekkverk. Grunnmuren er kledd med pene skifersteiner for et mer eksklusivt uttrykk. Romslig garasje med stor elektrisk port som inneholder el-bil lader og en isolert hobbybod i enden. Veggene er kledd med furupanel. God lagringsplass og plass til to biler.

Areal er innhentet fra matrikelkart og grensene har grønne heltrukne grenselinjer - noe som kan ansees som svært nøyaktig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

623.7 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger..

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet sentralt i Åkrehamn. Selger beskriver nabolaget som stille og rolig, uten gjennomgangs trafikk. Fra eiendommen er det kort avstand til Grindhaug barneskole, yrkesskole, ungdomsskole, barnehager og sentrums fasiliteter. Idrettsanlegget og turområder i marka og Åkrasanden er også i nærheten.

Adkomst

Se Finn.no eller Em-a.no for riktig veibeskrivelse.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.



Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Selger har tegnet avtale om Norgespris på strøm. Denne avtale følger eiendom og har bindingstid ut 2026.

Overtakelse

Overtakelse avklares i forbindelse med budgivning.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker inntil 10 timer advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet mot en egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

Servitutter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1149/15/1962:
24.11.1970 - Dokumentnr: 6991 - Skjønn
OVEREKSPROPRIASJONSSKJØNN
Overført fra: Knr:1149 Gnr:15 Bnr:1850
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1997 - Dokumentnr: 5484 - Kjøpekontrakt
Kommunens salgsvilkår gjelder

14.04.1997 - Dokumentnr: 2995 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1149 Gnr:15 Bnr:1850

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk.

Fremgangsmåte ved budgivning

Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud på hvilken som helst av Eiendomsmegler A sine eiendommer. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert.

Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er vedlagt salgsoppgaven.

Vedlegg

Vedlagt følger Takstrappport og selgers Egenerklæring. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befaring av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Fastpris kr. 28 000,-
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhentning og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Daniel Gård
Eiendomsmeglerfullmektig
Daniel@em-a.no
Tlf: 466 23 945

Ansvarlig megler

Fred Lippens
Eiendomsmegler
fred@em-a.no
Tlf: 905 59 049

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 20.04.2026





Vinkelformet stue med naturlig tv-krok. På tegninger er området vist som mulig soverom ved behov.



Praktisk 2-fløyet dør med glassfelt med mulighet for å skille av kjøkken og stue.



Stor solrik terrasse med direkte adgang fra boligens stue. Perfekt for varme sommerdager.



Uteplassen er utstyrt med markise og utfellbar levegg, som gir gode muligheter for både sol og skjerming.



Flott kjøkken med integrerte hvitevarer og god benke- og skaplass.



Koselig spiseområde i tilknytning til kjøkkenet.



Detaljbilde



Detaljbilde



Romslig gang med gode muligheter for oppbevaring av sko og yttertøy.



Praktisk vaskerom med benkeplate og bi-inngang.



Delikat baderom med vegghengt servant og dusjkabinett.





Trappegang opp til 2.etasje.



Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, garderobe og øvrig møblement. Stor bod i rom bak sengen.



Soverom 2. Passer godt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Soverom 3.



Løftstue meg egen utgang til solrik balkong av god størrelse. Passer utmerket som en ekstra tv-stue.



Herlig balkong i boligens 2.etasje.



Flislagt baderom med tilhørende badekar og downlights belysning i tak.





Velkommen til Gjerdestykket 15, presentert av Daniel Gård i Eiendomsmeidler A.



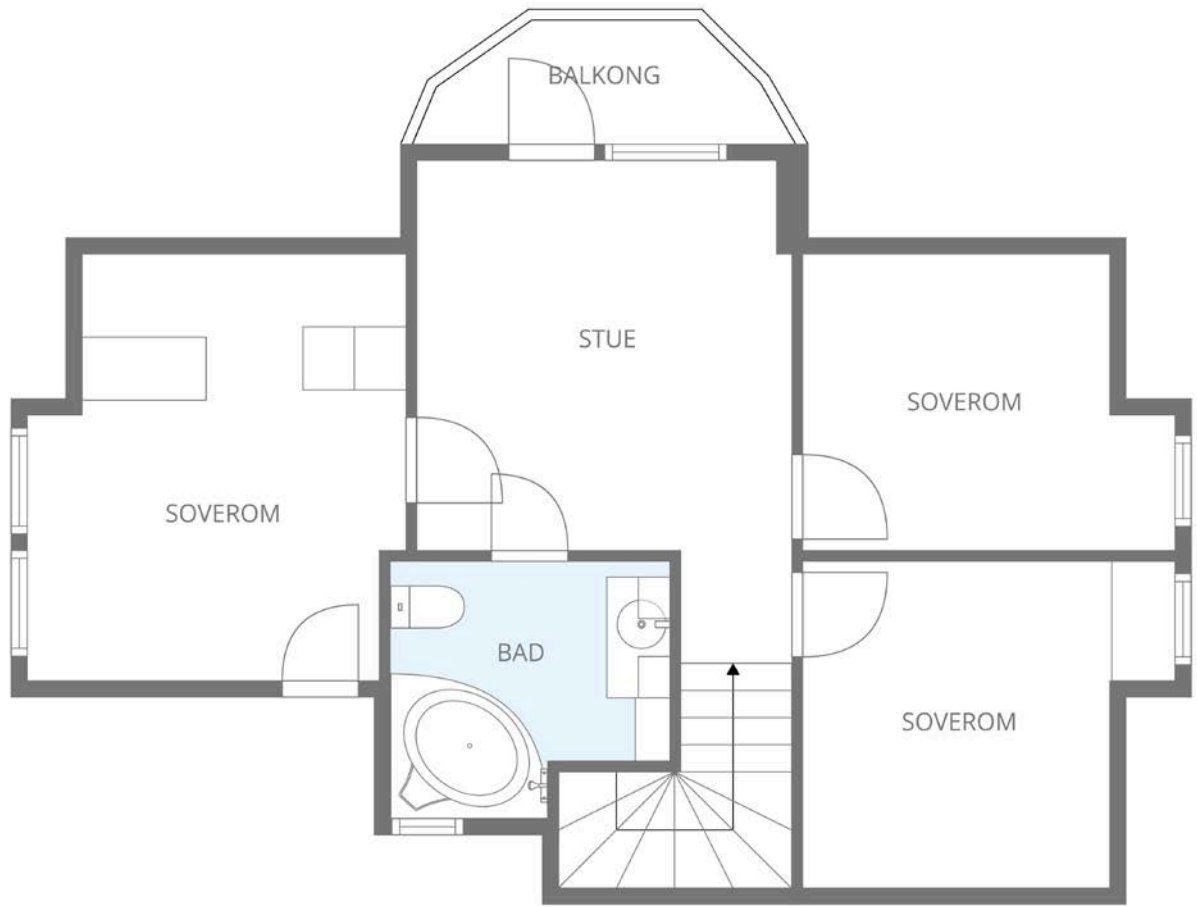
Stor dobbel garasje med elektrisk port og el-bil lader. Isolert bod knyttet til garasjen - perfekt hobbyrom/snekkerverksted.





Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning, Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målbar, Og Kan Inneholde Feil.





Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning, Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målbar, Og Kan Inneholde Feil.





Karmøy kommune

Ledningskart

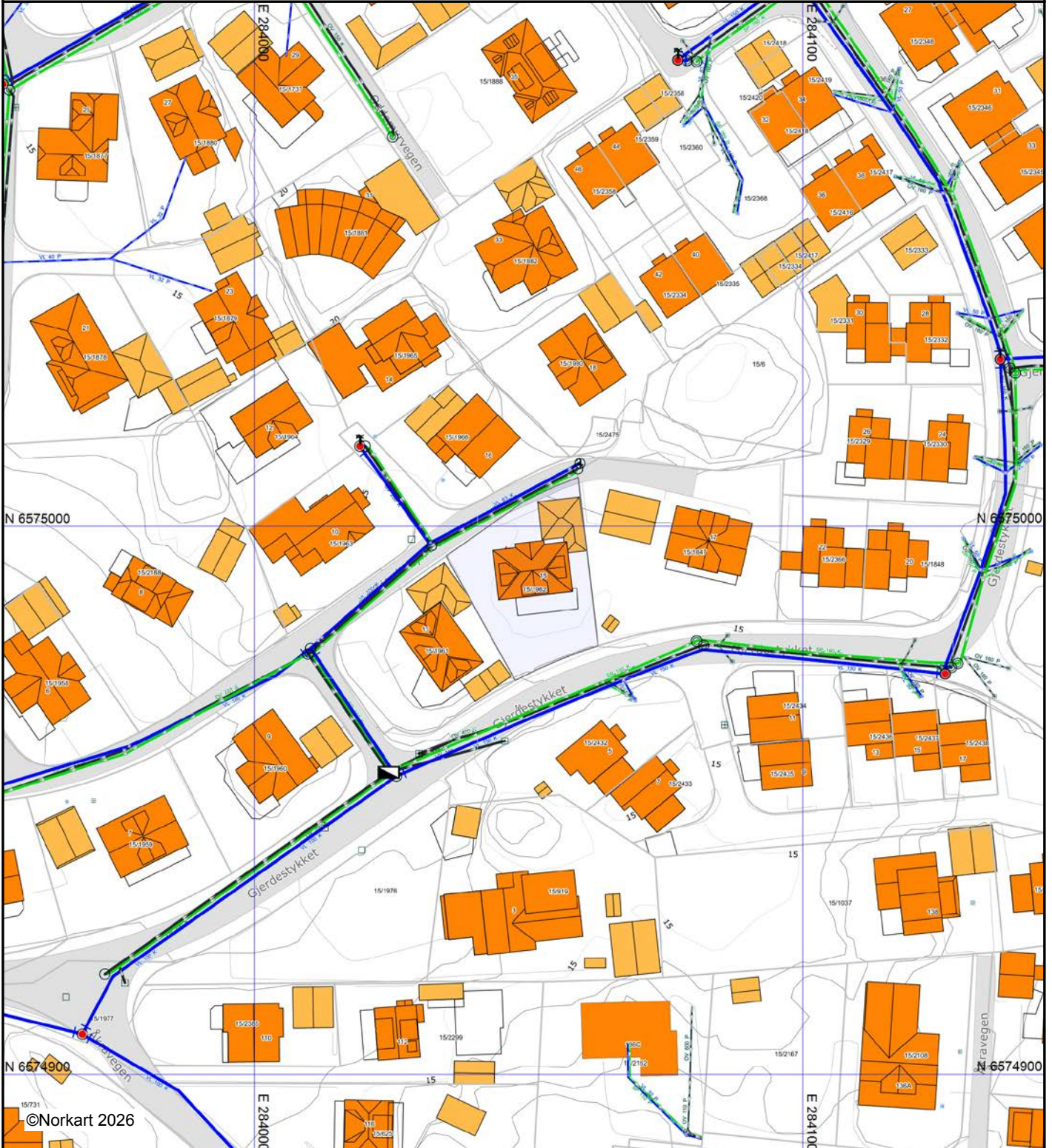
Eiendom: 15/1962
Adresse: Gjerdestykket 15
Utskriftsdato: 30.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2026

NB: Det tas forbehold om at det kan forkomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Vann og avløpsledninger har usikker plassering. Noen eiendomsgrenser er usikre.

EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

Gjerdestykket 15, 4270 ÅKREHAMN



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
8	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
13	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr., Bnr:
Hjemmelshaver:	Peder Georgsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2001

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	8.4.2026
----------------	----------

Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført.
Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet.
Normal slit og elde beskrives ikke.
Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.
Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m.
er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.
Arealene er oppmålt innvendig (BRA)
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget.
Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen.
Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad.
Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.
Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak.
Dersom isolasjonstykkelse er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.
Fuktsikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon.
Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.
Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Forutsetninger:

Oppdragsgiver:	Peder Georgsen
----------------	----------------

Tilstede under befaringen:

Fuktmåler benyttet:	Protimeter
---------------------	------------

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med parkering i egen gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig satt opp på støpt såle. Oppført med reisverk og ytterkledning i tre.
Valmet og saltakskonstruksjon med betongtakstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og og i god teknisk stand.
Det registreres avvik, men ingen avvik av så alvorlig grad at trenger umiddelbar utbedring.
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er fremlagt tegninger på bolig og garasje.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Bolig har flis, parkett og belegg på gulv, tapetserte vegger og panel og malte/folierte plater i tak.
Bad 1 etasje har fliser på gulv, våtromstapet på vegg og malte/folierte plater i tak.
Bad på loft har fliser på gulv og vegg, malte/folierte plater i tak.
Vaskerom har våtomsbelegg på gulv og våtromstapet på vegg. Malte/folierte plater i tak

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	88			46
Loft	48			3
SUM BYGNING	136			49
SUM BRA	136			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		42		
SUM BYGNING		42		
SUM BRA	42			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1 etasje:
Kjøkken, stue, gang, bad og vaskerom.
Loft:
Stue, 3 soverom og bad

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

Gulvareal i loftsetasje avviker fra oppmålt areal pga skråtak og lav takhøyde

GARASJE / UTHUS:

Garasje satt opp på støpt såle. Reisverk og ytterkledning i tre.
Valmet takkonstruksjon med betongtakstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

20/04/2026

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Beskrivelse:

Boligen fra 2001 er oppført på støpt såle, fundamentert på fast fjell og komprimerte masser. Løsningen er vanlig for byggeår og regnes som en stabil og robust fundamenteringsmetode. Synlige deler av sålen er innkledd med fasadestein. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befarings.

Vurdering:

Fundamenteringen vurderes som teknisk god og i tråd med normal byggeskikk for perioden. Det er ikke observert setninger, sprekker eller andre forhold som indikerer svekkelser. Innkledning med fasadestein begrenser noe av inspeksjonsmuligheten, men tilgjengelige flater fremstår uten avvik. Forholdet vurderes til TG1.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse:

Det er relativt flatt terreng rundt boligen, og terrengfallet vurderes som tilstrekkelig for å lede overflatevann bort fra grunnmuren. Det ble ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforholdene rundt boligen.

Vurdering:

Terrengforholdene vurderes som tilfredsstillende og i tråd med normal byggeskikk. Selv om terrenget er relativt flatt, fremstår fallforholdene som tilstrekkelige til å sikre naturlig avrenning. Det er ingen indikasjoner på forhold som kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur.

Ingen tiltak vurderes som nødvendige utover normalt vedlikehold av terreng og overvåkning av eventuelle endringer.

Sikre at terrengfall opprettholdes ved fremtidige arbeider rundt boligen.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har ytterkledning i tre fra byggeår. Kledningen fremstår som i bra stand og godt vedlikeholdt. Det er ikke registrert musebånd der dette er kontrollert, og tilstrekkelig lufting er ikke påvist.

Vurdering:

Kledningen vurderes som generelt god, men manglende musebånd og usikkerhet rundt lufting regnes som avvik etter NS 3600. Fravær av musebånd øker risikoen for inntrenging av smådyr, og manglende dokumentasjon eller påvisning av lufting kan påvirke fukttransport og levetid. Selv om kledningen fremstår godt vedlikeholdt, gir disse forholdene grunnlag for TG2.

Årsak:

Manglende etablering av musebånd ved opprinnelig utførelse.
Luftespalte ikke synlig eller dokumentert.
Normal aldring og værpåvirkning av treverk.

Risiko:

Risiko for inntrenging av smådyr i nedre del av kledningen.
Økt fuktbelastning dersom lufting er utilstrekkelig.
Redusert levetid på kledningen ved manglende ventilasjon bak panel.

Konsekvens:

Mulige fremtidige kostnader ved skader fra smådyr eller fukt.
Behov for vedlikehold eller punktutbedringer over tid.

Anbefalt tiltak:

Etablere musebånd i nedre del av kledningen.
Verifisere lufting bak kledning og utbedre ved behov.
Fortsette jevnlig vedlikehold av overflatebehandling.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har vinduer og dører i tre fra 2001. Utvalgte vinduer og dører ble funksjonstestet uten registrerte avvik ved åpning, lukking eller betjening. Det er registrert noe malingslitasje i utvendige karmen, og enkelte utenpåliggende sprosser har begynnende råteskader.

Vurdering:

Vinduer og dører fungerer som de skal, men alder, malingslitasje og begynnende råte i sprosser vurderes som avvik. Trevinduer fra 2001 har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehovet øker, og begynnende råte indikerer fuktpåvirkning og svekket overflatebeskyttelse. Funksjonen er god, men tilstanden tilsier TG2.

Årsak:

Normal aldring av treverk.
Mangelfull eller slitt overflatebehandling over tid.
Fuktpåvirkning i utsatte detaljer som utenpåliggende sprosser.

Risiko:

Videre råteutvikling i sprosser og karmen.
Redusert levetid på vinduene ved manglende vedlikehold.
Økt risiko for fuktinntrenging og deformasjon av treverk.

Konsekvens:

Behov for punktutbedring eller utskifting av skadede sprosser.
Økte vedlikeholdskostnader over tid.
Potensiell svekkelse av tetthet og isolasjonsevne.

Anbefalt tiltak:

Skrape, grunne og male utvendige karmen.
Utbedre eller skifte sprosser med begynnende råteskader.
Følge opp vinduene jevnlig for utvikling av skader.

Merknader:**4. Tak****TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Beskrivelse:

Boligen har takkonstruksjon i tre. Bygningsdelen er innsisert både fra bakkenivå og fra lagringsloft i knevegger. Konstruksjonen fremstår som stabil, uten vesentlige nedbøyninger eller skjevheter som kan indikere konstruksjonsmessige svakheter.

Vurdering:

Takkonstruksjonen vurderes som stabil og uten synlige tegn til deformasjon, svikt eller fuktpåvirkning. Visuell kontroll fra både utsiden og innsiden gir ingen indikasjoner på avvik. Konstruksjonen fremstår i normal teknisk stand for alder og utførelse.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, leker og yttertekkning (taktekkningen)

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Beskrivelse:

Bolig fra 2001 er tekket med takstein. Renner og beslag er i metall. Pipe er utvendig pusset med innskåret blybeslag mot takstein. Taket er inspisert fra bakkenivå og fra innvendige himlinger i loftsetasje. Det registreres en sprekk i takstein ved balkong.

Vurdering:

Taktekkingen fremstår i hovedsak som funksjonell og i normal teknisk stand for alder. Sprekk i takstein ved balkong vurderes som et avvik som kan gi økt risiko for vanninntrenging i utsatt område. Renner, beslag og pipebeslag fremstår ellers som normale og uten synlige skader. Alderen på taksteinen tilsier at vedlikehold og punktutbedringer må forventes.

Årsak:

Naturlig aldring og slitasje på takstein fra byggeår.

Mekanisk påvirkning eller frostsprengning som mulig årsak til sprekk i takstein.

Risiko:

Videre skadeutvikling ved frost, is eller belastning.

Generell aldring av takteking og beslag over tid.

Konsekvens:

Potensielle kostnader ved utskifting av enkeltstein eller mindre reparasjoner.

Anbefalt tiltak:

Skifte ut sprukket takstein ved balkong.

Fortsette jevnlig kontroll av takteking, beslag og pipebeslag.

Rengjøre og vedlikeholde renner og nedløp.

Merknader:**5. Loft****TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Beskrivelse:

Boligen har innredet loftsetasje med isolert lagringsloft i knevegger. Etasjen fremsto som i bra stand, og det ble ikke registrert skader som følge av fukt. Tilstrekkelig lufting kan ikke påvises da konstruksjonen er lukket. Bygningsdelen må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2.

Vurdering:

Loftsetasjen fremstår uten synlige avvik. Det er ikke registrert tegn til fukt, deformasjoner eller andre forhold som indikerer svekkelser. At lufting ikke kan verifiseres i en lukket konstruksjon er normalt og vurderes ikke som avvik i seg selv når det ikke foreligger symptomer på fuktproblematikk. Basert på tilgjengelig inspeksjon vurderes konstruksjonen som i normal teknisk stand.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Beskrivelse:

Boligen har terrasse på bakkeplan og balkong i loftsetasje. Terrassen på bakkeplan er oppført med tilfarere, dekke og rekkverk i tre. Balkongen har sarnafiltekking på gulv med trelemmer over deler av overflaten. Rekkverk er utført i tre.

Vurdering:

Terrasse og balkong fremstår som funksjonelle konstruksjoner. Sarnafil på balkong er en vanlig løsning, men trelemmer over deler av membranen gjør det vanskelig å inspisere hele overflaten og kan gi økt fuktbelastning dersom vann blir stående. Treverk i terrasse og rekkverk har normal slitasje for alder. Det er ikke registrert skader som påvirker funksjon, men begrenset inspeksjonsmulighet og eksponert treverk gir grunnlag for TG2.

Årsak:

Normal aldring og værpåvirkning på treverk.

Delvis skjult membran på balkong på grunn av trelemmer.

Naturlig slitasje på utvendige trekonstruksjoner.

Risiko:

Risiko for fuktansamling under trelemmer på balkong.

Potensiell råteutvikling i terrassebord og rekkverk ved manglende vedlikehold.

Skjulte skader kan ikke utelukkes der membran ikke er synlig.

Konsekvens:

Mulige fremtidige vedlikeholds- eller utskiftingsbehov i treverk.

Risiko for lekkasjer dersom membran skades eller svekkes over tid.

Anbefalt tiltak:

Fjerne trelemmer periodisk for å kontrollere membranens tilstand.

Vedlikeholde og overflatebehandle treverk jevnlig.

Kontrollere rekkverk for slitasje og sikre god festing.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad 1 etasje****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderommet fra 2001 har våtromstapet på vegger og malte/folierte plater i himling. Rommet inneholder dusjkabinett, seksjon med servant og toalett på sokkel. Ventilasjon skjer via ventil til mekanisk avtrekk og tilluft under terskel. Det er vindu og innerdør plassert i våtsone.

Vurdering:

Baderommet fremstår som funksjonelt og uten registrerte fuktskader. Dusjkabinett reduserer belastningen på vegger og gulv. Likevel vurderes to forhold som avvik etter dagens krav: Våtromstapet er en eldre og mindre robust løsning enn moderne membransystemer. Løsningen har begrenset dokumenterbar tetthet og økt risiko for aldringsrelaterte svekkelser. Vindu og innerdør i våtsone er ikke i tråd med dagens krav til plassering av bygningsdeler som ikke tåler direkte vannsprut. Selv om det ikke er registrert skader, gir disse forholdene økt risiko og grunnlag for TG2.

Årsak:

Løsninger fra byggeår som ikke tilfredsstillers dagens våtromsnorm. Naturlig aldring av våtromstapet og tilhørende detaljer.

Risiko:

Risiko for fuktpåvirkning bak våtromstapet ved svekkelser eller aldring.
Risiko for fuktskader på vindu og innerdør ved direkte vannsprut.
Redusert levetid på overflater og detaljer i våtsone.

Konsekvens:

Mulige fremtidige fuktskader dersom overflater svekkes.
Potensielle kostnader ved utskifting av vindu/dør eller renovering av våtrom.

Anbefalt tiltak:

Følge opp våtromstapet jevnlig for tegn til bobler, misfarging eller løsninger.
Sikre at dusjkabinett brukes som primær våtsone.
Vedlikeholde vindu og innerdør med jevnlig overflatebehandling.
Vurdere oppgradering av våtrom.

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderom fra 2001 har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg. Fall målt med laser viser noe fall på gulv, ca. 1:200, mens dagens krav er minimum 1:100. Topp terskel mot gang ligger ca. 3 cm over sluk. Mot vaskerom ligger fliser over terskel. Det kan ikke påvises membran trukket opp på terskel.

Vurdering

Baderommet har løsninger fra byggeår, og selv om rommet kan fungere i bruk, foreligger det flere avvik etter dagens krav, Fallforholdene er svakere enn dagens krav til avrenning (1:200 mot krav 1:100).

Fliser over terskel mot vaskerom gir redusert oppkant og kan påvirke vannstoppfunksjonen.

Manglende synlig membranoppkant på terskel er et avvik etter dagens våtromsnorm og øker risikoen for fuktvandring ved lekkasje.

Terskelhøyden mot gang er tilfredsstillende, men samlet sett vurderes forholdene som avvik som gir grunnlag for TG2.

Årsak:

Løsninger og utførelse fra byggeår som ikke tilfredsstillter dagens krav.

Normal slitasje og aldring av våtromskonstruksjoner.

Risiko:

Risiko for vannansamling på gulv ved utilstrekkelig fall.

Risiko for fuktvandring til tilstøtende rom ved manglende membranoppkant.

Økt risiko for skader ved lekkasje eller overløp.

Konsekvens:

Mulige fremtidige fuktskader i overgang mot terskel og tilstøtende rom.

Potensielle kostnader ved utbedring eller renovering av våtrom.

Anbefalt tiltak:

Følge opp gulvfall og terskelområder jevnlig for tegn til fukt.

Vurdere oppgradering av våtrom.

Sikre at dusjvann holdes innenfor dusjsonen for å redusere belastning.

Merknader:**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderommet fra 2001 har plastsluk med synlig membran av ukjent utførelse i sluk og ved terskel. Sluket er ikke ytterligere befart da det ligger under tett dusjkabinett. Det er foretatt fuktmåling i tilstøtende rom via luke i vegg, og det ble ikke registrert avvik.

Vurdering:

Sluk- og membranløsningen er over 20 år gammel, og den totale membranoppbyggingen er ukjent. Når sluket ikke kan inspiseres på grunn av fastmontert dusjkabinett, foreligger det begrenset kontrollmulighet. Eldre våtrom har generelt økt risiko for svekkelser i membran og tilslutninger, og manglende dokumentasjon vurderes som avvik etter dagens krav. Selv om fuktmåling ikke viser avvik, gir alder, utilgjengelig sluk og ukjent membranutførelse grunnlag for TG2.

Årsak:

Utførelse fra byggeår med begrenset dokumentasjon av membranoppbygging.
Naturlig aldring av membran og slukkomponenter.

Risiko:

Økt risiko for lekkasje ved aldringsrelaterte svekkelser i membran eller sluktilkobling.
Risiko for skjulte skader.
Risiko for fuktvandring ved terskelområdet ved eventuell svikt.

Konsekvens:

Potensielle fremtidige fuktskader i gulvkonstruksjon.
Kostnader ved renovering eller utskifting av sluk og membran.

Anbefalt tiltak:

Jevnlig kontroll av tilgjengelige flater og terskelområde.
Rengjøring og jevnlig kontroll av sluk.
Vurdere oppgradering av våtrom, spesielt med tanke på alder.

Merknader:**7.2 Bad 2 etasje****TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderommet har fliser på vegg og malte/folierte plater i tak. Rommet inneholder hjørnebadekar, seksjon med servant og vegghengt toalett. Ventilasjon skjer via avsugsventil til mekanisk vifte og tilluft under dørbblad. Det er takvindu i tre plassert i våtsone. Det er registrert en mindre sprekk i fug ved toalett, og én flis øverst ved tak ved seksjonen er sprukket. Opplyst at flisen har vært slik siden badet var nytt i 2001.

Vurdering:

Baderommet fungerer i bruk, men det foreligger flere forhold som vurderes som avvik etter dagens krav: Trevindu i våtsone er ikke i tråd med dagens våtromsnorm og har økt risiko for fuktpåvirkning. Sprekk i fug og sprukket flis representerer brudd i overflatesjiktet og kan gi økt risiko for fuktinntrenging over tid. Alder innebærer at overflater og detaljer har passert normal forventet levetid. Det er ikke registrert fuktskader, men samlet sett gir forholdene grunnlag for TG2.

Årsak:

Løsninger fra byggeår som ikke tilfredsstillter dagens krav til materialbruk i våtsone.
Normal aldring av fliser, fuger og treverk.
Punktvis skader som følge av bevegelser eller bruk over tid.

Risiko

Risiko for fuktpåvirkning på trevindu i våtsone.
Risiko for fuktvandring bak fliser ved sprekk i fug.
Økt risiko for skader over tid grunnet alder.

Konsekvens:

Mulige fremtidige fuktskader i veggkonstruksjon eller rundt vindu.
Økte kostnader ved reparasjon eller renovering dersom skader utvikler seg.

Anbefalt tiltak:

Utbedre sprekk i fug og vurdere utskifting av skadet flis.
Følge opp trevindu for tegn til fukt, misfarging eller slitasje.

Merknader:**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderommet har fliser på gulv. Fall målt med laser viser ca. 1:200, mens dagens krav er minimum 1:100. Membran er ikke trukket opp på terskel. Høyde fra topp terskel til topp sluk er målt til ca. 25 mm.

Vurdering:

Gulvet har svakere fall enn dagens krav, noe som gir redusert evne til å lede vann mot sluk. Manglende membranoppkant på terskel er et avvik etter dagens krav og gir økt risiko for fuktvandring ved lekkasje eller overløp. Samlet sett gir avvikene knyttet til fall og membranoppkant grunnlag for TG2.

Årsak:

Utførelse fra byggeår som ikke tilfredsstillter dagens krav til fall og oppkant. Normal aldring og bruksslitasje.

Risiko:

Risiko for vannansamling på gulv ved utilstrekkelig fall.
Risiko for fuktvandring til tilstøtende rom ved manglende membranoppkant.
Økt risiko for skader ved lekkasje eller overløp.

Konsekvens:

Mulige fremtidige fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.
Potensielle kostnader ved utbedring eller renovering.

Anbefalt tiltak:

Følge opp gulv og terskelområde jevnlig for tegn til fukt.
Begrense vannbelastning utenfor dusjsonen.

Merknader:**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderom fra 2001 har plastsluk med synlig membran av ukjent utførelse under klemring. Det er foretatt fuktmåling bak vanninstallasjoner inne i knevegg, og det ble ikke registrert avvik.

Vurdering:

Slukløsningen er fra 2001, og selv om membranen er synlig under klemring, er utførelsen ukjent. Når membranutførelsen ikke kan dokumenteres nærmere, foreligger det usikkerhet rundt tilstand og levetid. Eldre sluk- og membranløsninger vurderes som avvik etter dagens krav, selv om fuktmåling ikke viser avvik. Alderen på våtrommet bidrar til økt risiko og gir grunnlag for TG2.

Årsak:

Utførelse fra byggeår med begrenset dokumentasjon.
Naturlig aldring av sluk og tilhørende materialer.

Risiko:

Risiko for lekkasje ved svekkelser i overgang mellom membran og sluk.
Risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes uten inngrep.
Økt risiko knyttet til våtrommets alder.

Konsekvens:

Mulige fremtidige fuktskader i gulvkonstruksjon.
Kostnader ved renovering eller utskifting av sluk.

Anbefalt tiltak:

Kontroll og jevnlig rengjøring av sluk.
Følge opp området for endringer i lukt, fukt eller misfarging.

Merknader:**7.3 Vaskerom 1 etasje****TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Vaskerom fra 2001 har våtromstapet på vegger og malte/folierte plater i himling. Rommet inneholder utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og rørfordelerskap. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk og tilluft under dørbled. Overflater fremstår som hele og uten synlige skader, med normale bruksspor i henhold til alder.

Vurdering:

Vaskerommet fungerer i bruk, og det er ikke registrert fukt eller skader. Likevel vurderes rommet til TG2 på grunn av alder (fra 2001), hvor overflater, skjøter og detaljer har nådd en fase der slitasje og svekkelser er mer sannsynlig. Våtromstapet regnes som en eldre løsning etter dagens krav og har økt risiko for punkteringer og slitasje over tid. Rommet har flere installasjoner som gir høy fuktbelastning (varmtvannsbereder, rørfordelerskap, vaskemaskinopplegg), noe som samlet sett øker risikoen i et eldre våtrom. Alder og materialvalg gir derfor grunnlag for TG2.

Årsak:

Normal aldring av overflater og materialer fra byggeår.
Eldre utførelse som ikke samsvarer med dagens anbefalte løsninger for våtrom.

Risiko:

Risiko for svekkelser i våtromstapet over tid.
Risiko for fuktpåvirkning ved eventuelle punkteringer eller lekkasjer.
Økt risiko knyttet til fuktbelastning fra installasjoner i et eldre våtrom.

Konsekvens:

Mulige fremtidige fuktskader i vegg- og gulvkonstruksjoner.
Kostnader ved renovering eller utskifting av installasjoner.

Anbefalt tiltak:

Jevnlig kontroll av overflater, spesielt rundt utslagsvask og vaskemaskin.
Ettersyn av rørføringer og fordelerskap som del av ordinært vedlikehold.
Vurdere oppgradering av rommet ved fremtidig renovering.

Merknader:**TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Vaskerommet har våtromsbelegg fra byggeår. Belegget er brettet opp langs vegg og klemt i sluk. Overflatene fremstår som hele og tette. Gulvet er tilnærmet flatt, med noe lokalt fall rundt sluk. Topp terskel til bad er målt til ca. 30 mm over sluk. Det er ikke oppbrett mot terskel ved bi? inngangsdør.

Vurdering:

Våtromsbelegget fremstår i god stand uten synlige skader, og sluktilkoblingen er korrekt klemt. Likevel vurderes forholdet til TG2 på grunn av manglende oppbrett mot terskel ved bi? inngangsdør, som etter dagens krav anses som et avvik. Gulvet har kun lokalt fall rundt sluk og er ellers tilnærmet flatt, noe som gir redusert evne til å lede vann bort ved større vannmengder. Selv om belegget virker tett, gir utførelse og alder økt risiko.

Årsak:

Utførelse fra byggeår som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav.
Manglende oppbrett mot terskel ved bi? inngangsdør.
Tilnærmet flatt gulv med begrenset fall.

Risiko:

Risiko for vannansamling på gulv ved større vannmengder.
Risiko for fuktvandring ved terskel uten oppbrett.
Økt risiko for fuktskader over tid ved lekkasje eller overløp.

Konsekvens:

Mulige fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Potensielle kostnader ved utbedring eller renovering.

Anbefalt tiltak:

Følge opp terskelområdet og kontrollere for fukt over tid.
Begrense vannbelastning på gulvet.
Vurdere oppgradering av gulv og terskel ved fremtidig renovering.

Merknader:**TG 2** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Våtromsbelegg fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt. Det er ikke tatt hull i tilstøtende konstruksjoner for fuktmåling, da disse vender mot yttervegg og mot baderom. Det er utført måling med fuktindikator i aktuelle områder uten registrerte avvik.

Vurdering:

Tettesjiktet består av våtromsbelegg fra byggeår, og tilgjengelige flater fremstår uten tegn til fukt eller skader. Fuktindikator viser ingen avvik, men kontrollen er begrenset fordi konstruksjonene ikke er åpnet. Med tanke på rommets alder og at tettesjiktet har nådd en fase der slitasje og svekkelser kan forekomme uten å være synlige, vurderes forholdet til TG2.

Årsak:

Tettesjikt fra byggeår med normal aldring.
Begrenset mulighet for destruktiv kontroll i tilstøtende konstruksjoner.

Risiko:

Risiko for skjulte fuktpåvirkninger som ikke kan avdekkes uten inngrep.
Risiko for svekkelser i eldre tettesjikt over tid.

Konsekvens:

Mulige fremtidige fuktskader i vegg- eller gulvkonstruksjoner.
Potensielle kostnader ved utbedring dersom skjulte skader oppstår.

Anbefalt tiltak:

Jevnlig visuell kontroll av overflater og områder rundt sluk og installasjoner.
Følge opp eventuelle endringer i lukt, misfarging eller fuktindikasjoner.
Vurdere oppgradering av tettesjikt ved fremtidig renovering.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken 1 etasje****TG 1** 8.1 Kjøkken 1 etasje

- Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
- Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
- Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse:

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat og hvitevarer. Det er servant med blandebatteri og mekanisk avtrekk via ventilator. Innredningen fremstår som hel og i god stand, med normale bruksmerker i henhold til alder. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Fuktkontroll utført med fuktindikator ga ikke utslag på unormale fuktverdier i områder med risiko for fuktvandring, herunder underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og gulv ved sokkellist.

Vurdering:

Innredning og overflater vurderes som godt vedlikeholdt og uten skader som påvirker funksjon. Laminatbenkeplate og hvitevare løsninger er i tråd med normal standard for boligtypen. Det ble ikke registrert fukt eller tegn til lekkasje i utsatte soner. Forholdet vurderes til TG1.
Det må påregnes normalt vedlikehold av overflater og fuger og jevnlig kontroll av rørtilkoblinger under vask. Oppfølging av hvitevarer etter behov.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 -**

EIERSKIFTERAPPORT™

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk. Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende. Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende. Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende. Det er WC med innebygget sisterner. Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC. Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse:

Boligen har vann- og avløpsrør i plast. Fordelerskap for vannrør er plassert i luke i himling på vaskerom. Synlige rørføringer fremstår i normal og god stand. Det meste av anlegget er skjult, og undersøkelsesmulighetene er derfor begrensede. Utvalgte vann- og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet uten registrerte avvik. Det ble ikke observert tegn til pågående lekkasjer.

Vurdering:

Synlige deler av anlegget fremstår i normal teknisk stand, og funksjonstesting viser at installasjonene fungerer som de skal. Det er ikke registrert lekkasjer eller andre avvik. Selv om store deler av anlegget ligger skjult, er det ikke grunnlag for å vurdere tilstanden som svekket basert på tilgjengelige observasjoner. Forholdene vurderes derfor til TG1.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2000
Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder fra år 2000 er lokalisert på vaskerom.

Vurdering:

Berederen er over 20 år gammel og har passert anbefalt teknisk levetid. Selv om det ikke er registrert lekkasjer eller avvik ved visuell kontroll, vurderes alder som et avvik etter dagens krav til sikkerhet og funksjon. Eldre beredere har økt risiko for lekkasje, korrosjon og svikt i sikkerhetsventil.

Årsak:

Normal aldring og slitasje på komponenter.
Berederen har overskredet forventet levetid.

Risiko:

Økt risiko for lekkasje og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.
Risiko for redusert funksjon eller svikt i sikkerhetsventil.
Risiko for uforutsette driftsstans.

Konsekvens:

Potensielle vannskader ved lekkasje.
Kostnader ved utskifting og eventuelle følgeskader.

Anbefalt tiltak:

Vurdere utskifting av bereder grunnet alder.
Jevnlig kontroll av sikkerhetsventil og tilkoblinger inntil utskifting gjennomføres.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Boligen ventileres via klaffventiler i yttervegger. Det er mekanisk avtrekk i våtrom og via ventilator på kjøkken.

Vurdering:

Ventilasjonsløsningen er i tråd med vanlig praksis for boliger med naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Klaffventiler gir grunnleggende lufttilførsel, og mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken bidrar til å fjerne fukt og lukt. Det ble ikke registrert avvik ved visuell kontroll. Løsningen vurderes som funksjonell og i normal teknisk stand.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegget er skjult og sikringskaper inneholder automatsikringer. Sikringskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
 Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Manglende musebånd og usikkerhet rundt lufting gir økt risiko og grunnlag for TG2, selv om kledningen fremstår i god stand.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Vinduer og dører fungerer, men malingslitasje og begynnende råte på utenpåliggende sprosser gir økt risiko og behov for vedlikeholdstiltak.
4.2	Undertak, lekter og yttertækking (taktekkingen)
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Taket fremstår i god stand, men alder og sprekk i takstein ved balkong gir økt risiko og behov for punktutbedring.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Konstruksjonene fungerer, men skjult membran og normal slitasje på treverk gir økt risiko og behov for oppfølging.
7.1.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Våtromstapet og plassering av vindu/dør i våtsone er avvik etter dagens krav, selv om det ikke er registrert skader.
7.1.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Svakere fall enn dagens krav, fliser over terskel og manglende dokumentert membranoppkant gir økt risiko for fukt og grunnlag for TG2.
7.1.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Alder og ukjent membranutførelse gir økt risiko, selv om fuktmåling ikke viser avvik.
7.2.2	Bad 2 etasje Overflate gulv
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Svakere fall enn dagens krav og manglende membranoppkant gir økt risiko.
7.2.3	Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk

FIERSKIFTERAPPORT™

	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Ukjent membran utførelse og våtrommets alder gir økt risiko, selv om fuktmåling ikke viser avvik.
7.3.1	Vaskerom 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Rommet fungerer, men alder, materialvalg og fuktbelastning gir økt risiko selv uten registrerte avvik.
7.3.2	Vaskerom 1 etasje Overflate gulv
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Manglende oppbrett ved terskel og begrenset fall gir økt risiko, selv om belegget fremstår helt og tett.
7.3.3	Vaskerom 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Ingen avvik registrert ved måling, men alder og begrenset kontrollmulighet gir økt usikkerhet.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Berederen er fra 2000 og har passert forventet levetid, noe som gir økt risiko til tross for at det ikke er registrert avvik.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260090	
Selger 1 navn	
Peder Georgsen	
Gateadresse	
Gjerdestykket 15	
Poststed	Postnr
ÅKREHAMN	4270
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2001
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	3443295

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

-Hengsler på varmepumpe deksel, innerdelen er knekt. Ikke synlig og deksel henger godt på. -Det er en liten skade på gulvbelegg i det sørligste soverommet. -Det er ett lite søkk i stuegulvet, når ein trør på parketten, ved det ytre hjørnet, til høyre for inngangsdør til stue. Dette er lite merkbart, og ikke noe estetisk.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
peder georgsen	f56c14782bae87b989262 c87878b6da931261db7	29.03.2026 17:30:59 UTC	Signer authenticated by One time code

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



Adresse

Gjerdestykket 15, 4270 ÅKREHAMN

 Dato for energimerking
27.03.2026

 Merkenummer
Energiattest-2026-276027

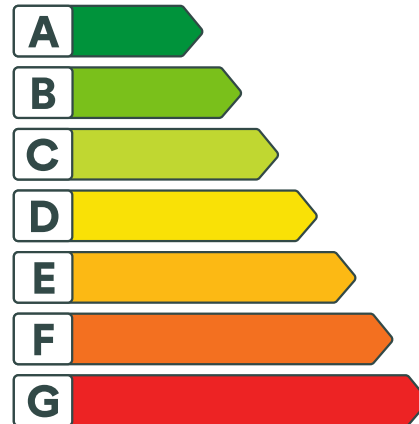
 Bygningskategori
Småhus

 Bygningsnummer
13715114

 Gårdsnummer
15

 Bruksnummer
1962

 Seksjonsnummer
—

 Bruksenhetsnummer
H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2001	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 141,0 m²	Oppvarmet bruksareal 141,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

 Pr. KVM pr. år
139,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

 Pr. KVM pr. år
127,86 kWh/m²

 Totalt levert pr. år
18 931 kWh



Gjerdestykket 15, 4270 ÅKREHAMN



Detaljering

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



Gjerdestykket 15, 4270 ÅKREHAMN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

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: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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. Kjøøl - 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 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

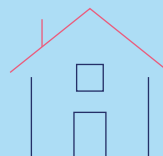
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



BUDSKJEMA

GJERDESTYKKET 15, 4270 ÅKREHAMN

Gnr. 15, Bnr. 1962 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01260090 Daniel Gård, +47 466 23 945

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller å forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den overtagelsesdato
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter