



Jorundvegen 31, 4270 ÅKREHAMN



Prisantydning
4 190 000,-

ÅKREHAMN

Romslig og velholdt familiebolig med
dobbel garasje - Stor og solrik hage -
Barnevennlig beliggenhet - 4 (5)
soverom

BRA-i/BRA Total: 331/371 m² /
Tomt: 1063.4m²
Antall soverom: 4 / Byggeår: 1969



Boligen ligger i et etablert og attraktivt boligområde sentralt i Åkrehamn med hverdagslige fasiliteter innen kort gang avstand.



Svært kort avstand til Grindhaug barneskole, yrkesskole, ungdomsskole, barnehager og idrettsanlegg. Perfekt for familien.

Nøkkelinno

Adresse:	Jorundvegen 31, 4270 ÅKREHAMN
Nåværende eier:	Aasta Kalland Meland
Matrikkelnummer:	Gnr. 15, bnr. 1136 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer:	01250335
Oppdragsansvarlig/ Meglerforetak:	Daniel Gård Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA
Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1969
Bra total:	371m ²
BRA-i:	331 m ²
Antall soverom:	4
Etasje:	3
Energimerke:	Ikke angitt D
Tomtestørrelse:	1063.4m ²
Eierform:	Eiet
Parkering:	Parkering i eget gårdsrom og i garasje.





God og romslig tomt med kjekk hage.



God plass til ønsket møblement i stuen. Nydelig klebersteinsovn.

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 18 330 per 2025

Kommunale avgifter inneholder vann, avløp, feiing, renovasjon og eiendomsskatt. Kommunale avgifter kan variere etter bruk.

Info formuesverdi

Basert Skatteetatens boligkalkulator beregnes boligens formuesverdi til kr. X987 500,- når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdien er en gitt prosent av den beregnede markedsverdien. Beregnet markedsverdi er basert på Statistisk sentralbyrå (SSB) sine opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og boligtype. Det er eier av boligen som fastsetter formuesverdien, men skattemyndighetene kan kontrollere at verdien er satt riktig.

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.

Info vannavgift

Eiendommen er tilknyttet vannmåler, med automatisk avlesning opplyser eier.





Beskrivelse av bolig

Romslig og velholdt familiebolig
med dobbel garasje - Stor og solrik
hage - Barnevennlig beliggenhet -
4 (5) soverom

Beskrivelse

Velkommen til Jorundvegen 31 – en romslig familiebolig i attraktive og barnevennlige omgivelser. Eiendommen har kort gangavstand til Grindhaug skole, yrkesskole, ungdomsskole, barnehager, sentrum og idrettsanlegg.

Tomten er stor og solrik med hage vendt mot sør/vest. Dobbel garasje med elektrisk port, el-bil lader og lagring på loft.

Boligen er opprinnelig fra 1969 og ble betydelig utvidet i 1993 med større kjeller, utvidet hovedetasje og loftsetasje. Eier opplyser at taket ble skiftet i samme periode. Kledning er delvis fornyet, bla på vest, sør og deler av øst siden.

Boligen oppleves som svært romslig med rikelig dagslys gjennom store vinduer. Ekstra takhøyde i loftsetasjen og takvindu skaper en luftig og god romfølelse. Herlig overbygd veranda i loftsetasjen.

Velkommen til visning.

Innhold

Boligen er innredet over tre plan og inneholder:

-Underetasje: Gang, vaskerom, kjølerom, bod, stue, to soverom (Ikke godkjent/omsøkt) og bad.

-Første etasje: Vindfang, wc, stue, kjøkken, bibliotek, to soverom og bad.

-Loftsetasje: Stue, to soverom, bad og garderobe.

Standard

Boligen holder hovedsakelig eldre standard fra 1993, men fremstår som pent holdt.

Boligen har en praktisk planløsning med romslige oppholdsrom og godt med oppbevaring både i boligen og i garasjen. Oppvarmingskilder er vedovn og varmepumpe - i tillegg varmekabler i diverse gulv.

-Første etasje: Stort kjøkkenrom med foldedør mot romslig stue og utgang til solrik terrasse. Etasjen inneholder også vindfang med garderobe, gjestetoalett, bad, to soverom og bibliotek. Biblioteket kan benyttes som soverom (godkjent for varig opphold), ved å sette opp en vegg - per i dag er det åpen løsning mot gang og plassbygde skap i rommet (bibliotek).

-Loftsetasje: Her kommer du rett opp i den romslige og luftige loftstuen med særdeles god takhøyde og rikelig med naturlig dagslys gjennom takvinduer og verandadøren. Godt med oppbevaring i knevegger, kott og loft. To soverom, hvorav det ene er svært romslig og inneholder garderobe. Baderom og en kjekk overbygd veranda hvor en kan nyte solnedgangen.

-Underetasje: Innvendig tilkomst via trapper til en mellomgang med gode oppbevaringsmuligheter. Videre inn til to. stk disponible rom, bad m/badstu, kjølerom, grov vaskerom med egen inngang, verksted og innredet rom. Romslig rom brukt som kjellerstue med egen inngang, samt et stort rom brukt som soverom. (Rom brukt som kjellerstue og soverom er ikke godkjent/omsøkt). Egen inngang til "kjellerstue".

Dobbel garasje med isolert lagringsloft. Stor hage og flere terrassesoner.

Det opplyses at boligen er malt for ca. 3-4 år siden av fagfolk.

Bygningsinformasjon

Boligen er oppført med delvis støpt grunnmur/betingblokker. Oppført i

bindingsverkskonstruksjon med ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet.
TG2 - Avvik som kan føre til følgeskader.

Eldre grunnmur med registrert sprekk, sideforskyvning i eldre mur og manglende moderne fuktsikring gir økt risiko for fuktpåvirkning og behov for oppfølging.

1.2 Kryp kjeller

TG2 - Avvik som kan føre til følgeskader.

Fukt mot fjell og gulv, kombinert med utilstrekkelig ventilasjon og konstruksjonsmessige forhold, gir økt risiko for skadeutvikling.

1.3 Terrengforhold

TG2 - Avvik som kan føre til følgeskader.

Fall inn mot grunnmur gir økt risiko for fuktpåvirkning og bør følges opp.

2.1 Yttervegger

TG2 - Avvik som kan føre til følgeskader.

Oppsprekking i nedre del, manglende luffing og fravær av museband gir økt risiko for fuktpåvirkning og skader i veggkonstruksjonen.

3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 - Avvik som kan føre til følgeskader.

Punktert glass, slitasje og registrerte fuktskjolder gir økt risiko for fukt- og råteskader, og vinduene nærmer seg slutten av forventet levetid.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

TG2 - Avvik som kan føre til følgeskader.

Taktekking og renner fra 1993 har normal aldring og økt risiko for svekkelser, selv om det ikke er registrert lekkasjer i dag.

5.1 Løft (Konstruksjonsoppbygging)

TG2 - Avvik som kan føre til følgeskader.

Innkledd loftskonstruksjon uten tilkomst og manglende dokumentasjon på luffing gir økt risiko for skjulte fukt- og kondensskader.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 - Avvik som kan føre til følgeskader.

Eldre membrantekking, ukjent oppbygging under fliser og registrerte skader i flisoverflaten gir økt risiko for vanninntrenging og skadeutvikling.

7.1.1 Bad kjeller Overflate vegger og himling

TG2 - Avvik som kan føre til følgeskader.

Alder, manglende tilluft og eldre våtromsløsninger gir økt risiko for fuktbelastning og skadeutvikling.

7.1.2 Bad kjeller overflate gulv

TG2 - Avvik som kan føre til følgeskader.

Fallforhold som ikke tilfredsstiller dagens krav og misfarging i mykfug gir økt risiko for

fuktbelastning og skadeutvikling.

7.2.1 Bad 1.etasje Overflate vegger og himling

TG2 - Avvik som kan føre til følgeskader.

Alder, vindu i våtsone, manglende tilluft og sprekk i flis gir økt risiko for fuktbelastning og skadeutvikling.

7.2.2 Bad 1.etasje Overflate gulv

TG2 - Avvik som kan føre til følgeskader.

Fallforhold ikke i henhold til dagens krav gir økt risiko for fuktbelastning, selv om flisene fremstår uten bom.

7.3.1 Bad loft Overflate vegger og himling

TG2 - Avvik som kan føre til følgeskader.

Fuktskjolder i himling, manglende tilluft og høy alder gir økt risiko for fuktbelastning og skadeutvikling.

7.3.2 Bad loft Overflate gulv

TG2 - Avvik som kan føre til følgeskader.

Sokkellist som hindrer avrenning, samt slitasje i fuger og mykfug, gir økt risiko for fuktbelastning og skadeutvikling.

8.1 Kjøkken Kjøkkeninnredning

TG2 - Avvik som kan føre til følgeskader.

Eldre kjøkkeninnredning og usikkerhet rundt rørtilstand gir økt risiko for lekkasjer og skadeutvikling, selv om det ikke ble registrert fuktavvik ved befarings.

9.1.2 Kjelleretasje delvis under terreng Gulvets overflate

TG2 - Avvik som kan føre til følgeskader.

Gulvoverflater fremstår uten fuktskader, men registrerte skjevheter gir økt risiko for videre utvikling og vurderes som et teknisk avvik.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 - Avvik som kan føre til følgeskader.

Høy alder på rørinstallasjoner og manglende avrenningsspalte/dokumentasjon ved innebygget sistene gir økt risiko for lekkasjer og skjulte skader.

10.2 Varmtvannsbereder

TG2 - Avvik som kan føre til følgeskader.

Berederens høye alder gir betydelig risiko for lekkasje og havari.

10.5 Ventilasjon

TG2 - Avvik som kan føre til følgeskader.

Manglende tilluft på baderom og utilstrekkelig ventilasjon i krypkjeller gir økt risiko for fuktbelastning og skadeutvikling.

Takstmannens vurdering ved TG3:

7.1.3 Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 - Store eller alvorlige avvik.

Manglende membran ved sluk og terskel, manglende mansjetter og høy alder gjør våtrommet teknisk utdatert og utsatt for vesentlige fuktskader.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.2.3 Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 - Store eller alvorlige avvik.

Manglende mansjetter kombinert med høy alder gir betydelig risiko for lekkasjer og fuktskader, selv om det ikke ble registrert aktiv fukt ved hulltaking.

7.3.3 Bad loft Membran, tettesjiktet og sluk

Manglende mansjetter kombinert med høy alder gir betydelig risiko for lekkasje og skadeutvikling, selv om hulltaking ikke viste forhøyede fuktverdier.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.4.3 Vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 - Store eller alvorlige avvik.

Manglende tettesjikt, fuktmålinger i betong gulv og vegger samt utilstrekkelig ventilasjon gir betydelig risiko for skadeutvikling.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Areal

BRA - i: 331 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 371 m²

TBA: 38 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasjeKjeller

BRA-i: 133 m² Gang, vaskerom, kjølerom, bod, stue, 2 soverom og bod.

1. etasje

BRA-i: 124 m² Vindfang, wc, stue, kjøkken, kontor/korridor, 2 soverom og bad.

2. etasje

BRA-i: 74 m² Stue, 2 soverom, bad og garderobe.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 m² Terrasse

2. etasje

7 m² Balkong

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje1. etasje

BRA-e: 40 m² Garasje.

Antall bad

3

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Hvitevarer

Oppvaskmaskin på kjøkken. Det står også et eldre kjøleskap i underetasjen som kan medfølge. Det gis av selger ingen garanti på disse.

Ferdigattest

Det foreligger brukstillatelse datert 3.06.1969 med følgende anmerkninger:

-Pussing av innvendig kjellermur.

Frist: 1.01.1970.

Boligen ble bygget på i 1993, men megler har ikke mottatt brukstillatelse/ferdigattest fra Karmøy kommune. Kommunen opplyser at tilbygg/ombygging er registrert tatt i bruk 28.09.1993. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger godkjente og byggemeldte bygningstegninger datert 17.09.1992 som stemmer med dagens bruk med unntak av:

-Inntegnet kjellerstue i underetasjen er et uinnredet rom.

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

-Arbeider med alle baderom og Wc i 1993 er utført av fagfolk (SO.Lund). Det er skiftet toalett i kjelleretasje i senere tid (Veavågen Rør).

-Det var tidligere dårlig trekk i en spesiell vindretning, men etter at snurren på toppen ble montert har det ikke vært noe problem.

-Har vært rotter. Dette er utbedret av Anticimex for ca. 5 år siden. Har også hatt kontroll av det elektriske i den forbindelse og ingen avvik.

-Parafinbrenner inne er fjernet. Oljetank er fjernet. Utført av fagfolk, men husker ikke firma.

-Montert El-bil lader i garasje (Einarsen Elektriske).

-Utbygging av bolig med utvidelse kjeller, hovedetasje og etablert loftsetasje i 1993.

Området

Tomt/beskaffenh

Areal er innhentet fra matrikkelkart og eiendommen har grønne heltrukne grenselinjer, noe som kan ansees som svært nøyaktig.

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel, dobbel garasjen, terrasser og hage med diverse beplantning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1063.4 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger. Eiendommen har vannmåler.

Felles vann og avløpsledning ligger helt i nordre grense på eiendommen og følger veien i følge ledningskart. Se vedlagt ledningskart i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde i Åkrehamn. Kort avstand til det meste du trenger i hverdagen, bla:

Dagligvare, servicetilbud og et godt utvalg av butikker finner du like i nærheten, blant annet på AMFI Åkrehamn. Kort gangavstand til skoler og barnehager, noe som gjør det godt egnet for barnefamilier.

Adkomst

Se Finn.no eller Em-a.no for korrekt 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.

*Eier opplyser at ovn i badstuen er gammel og fungerer ikke.

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 bygningsfagkyndig 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.

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 budgivingen.

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

Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgjebyr 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 30.04.2026





Bibliotek i første etasje - kan omgjøres til soverom ved behov.



Utgang til terrasse via stuen.



Vestvendt terrasse og romslig terrasse.



Det er bla. tilkomst til hagen via port ved terrassen.



Herlig og lun terrasse på sørsiden av boligen. Tilkost til kjelleretasje og garasje herfra.



Halvåpen løsning mot kjøkkenrommet med foldedør som skiller rommene.



Kjøkkenrommet er av god størrelse og inneholder eldre kjøkkeninnredning. God plass til spisebord.



Romslig soverom med garderobe skap. Utgang til terrasse.



Soverom nummer 2 i første etasje.



Helfliset bad i første etasje med varmekabler i gulv.



Gjestetoilet i forbindelse med vindfang første etasje. Varmekabler i gulv.



Entré med skyvedørgarderobe.





Løftsetasjen har svært god takhøyde. Tilkomst til overbygd vestvendt veranda via verandadør.



Overbygd vestvendt terrasse hvor man kan nyte solnedgangen.



Luftig og kjekk loftstue. Rikelig med naturlig dagslys fra veranda dør, vindu og takvinduer.



Oppbevaring i knevegger via luken.



God størrelse på soverom 1 i loftsetasjen, med walk-in garderobe tilknyttet.





Walk-in garderobe tilknyttet soverom 1 i loftsetasjen.



Soverom 2 i loftsetasjen. Tilkomst til knevegg og luke i tak til ytterligere oppbevaring og villavent systemet.



Helfisjet baderom i loftsetasjen. Varmekabler i gulv.



Trapp ned til kjelleretasjen. I bygningstegninger er dette rommet registrert som kjellerstue.



Svært romslig rom med varmekabler i gulv (flere soner).



Egen inngang via utsiden (sørsiden).



Rom innforbi forrige rom, brukt som soverom. Varmekabler i gulv.



Rom benyttet som gjesterom i kjelleretasjen (ikke godkjent/omsøkt).



Helfiset baderom i kjelleretasje m/ badstue. Varmekabler i gulv bad.





Verksted/hobbyrom i kjelleretasjen. Videre inn døren kommer du til et uinnredet rom.

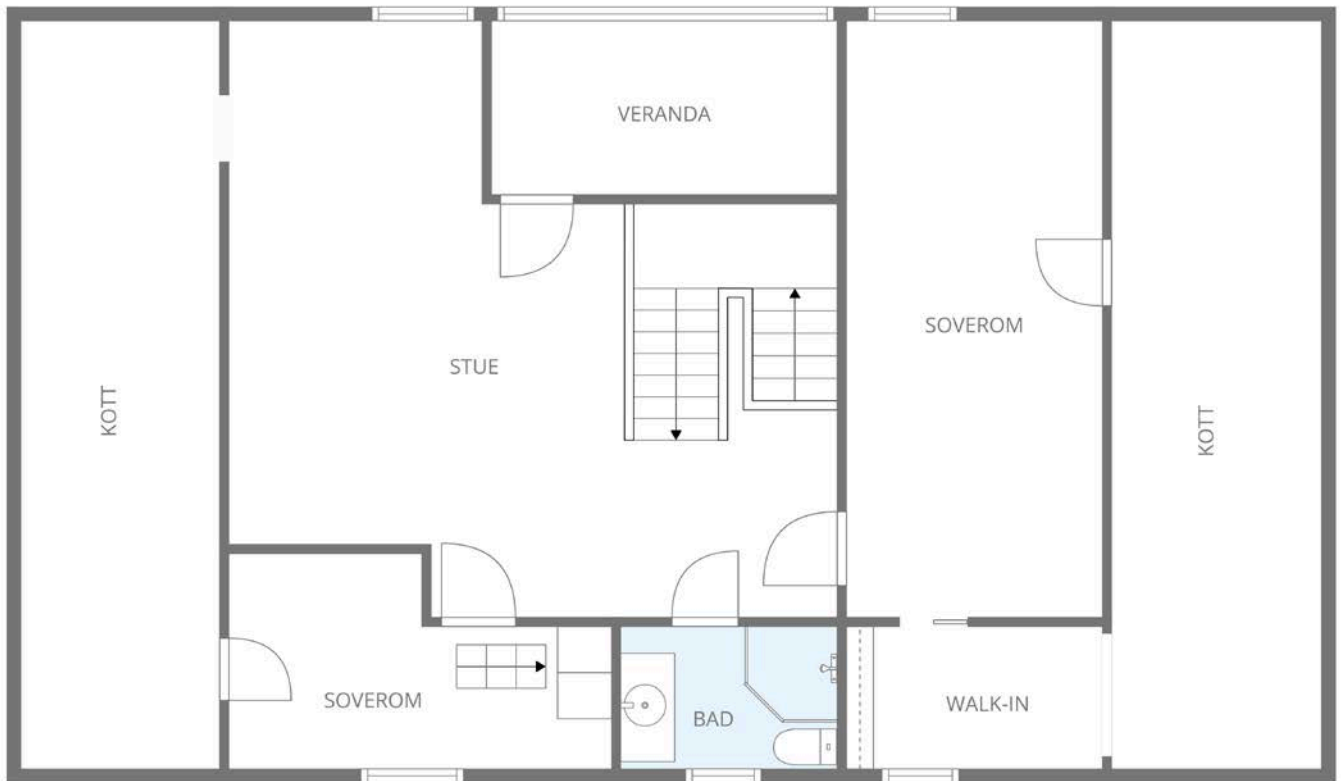


Vaskekjeller med egen ytterdør på nordsiden.



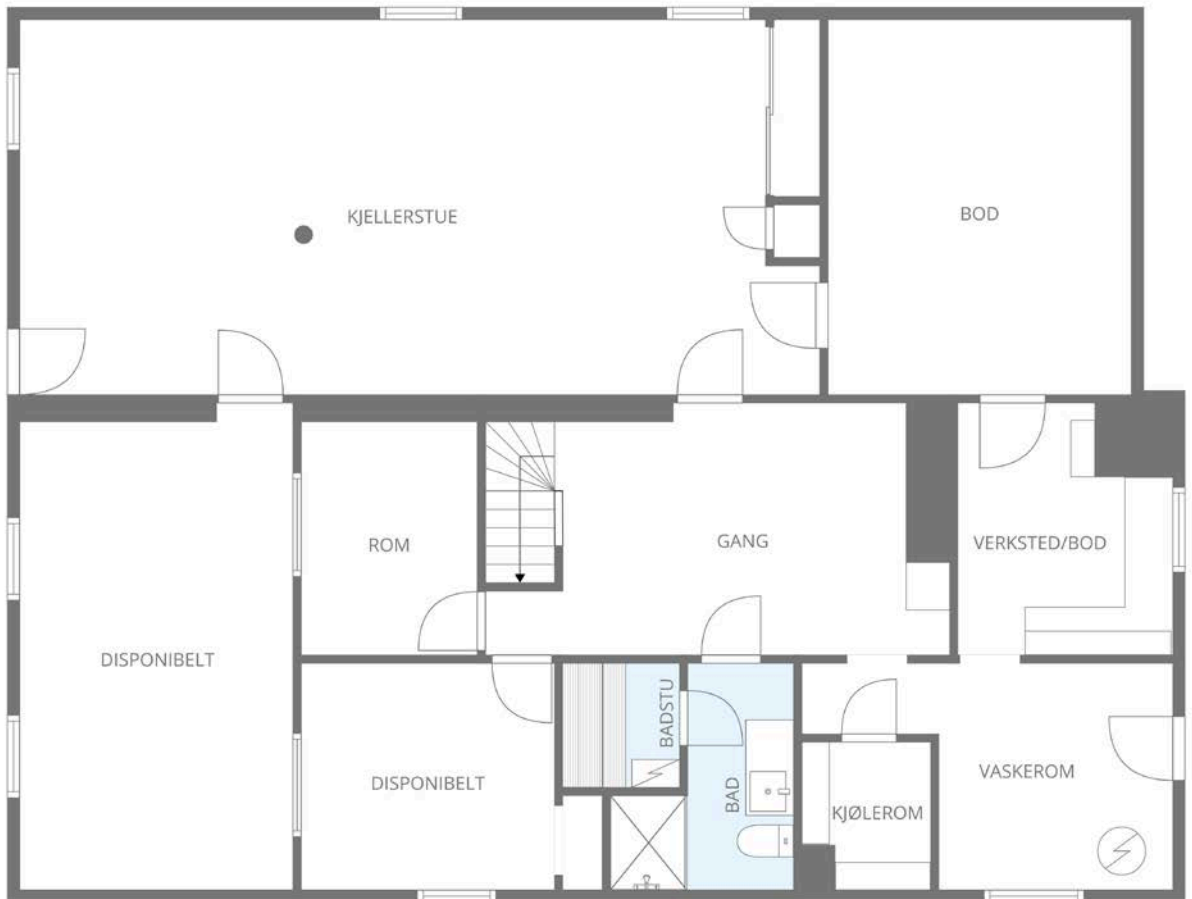
Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning, Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målbar, Og Kan Inneholde Feil.





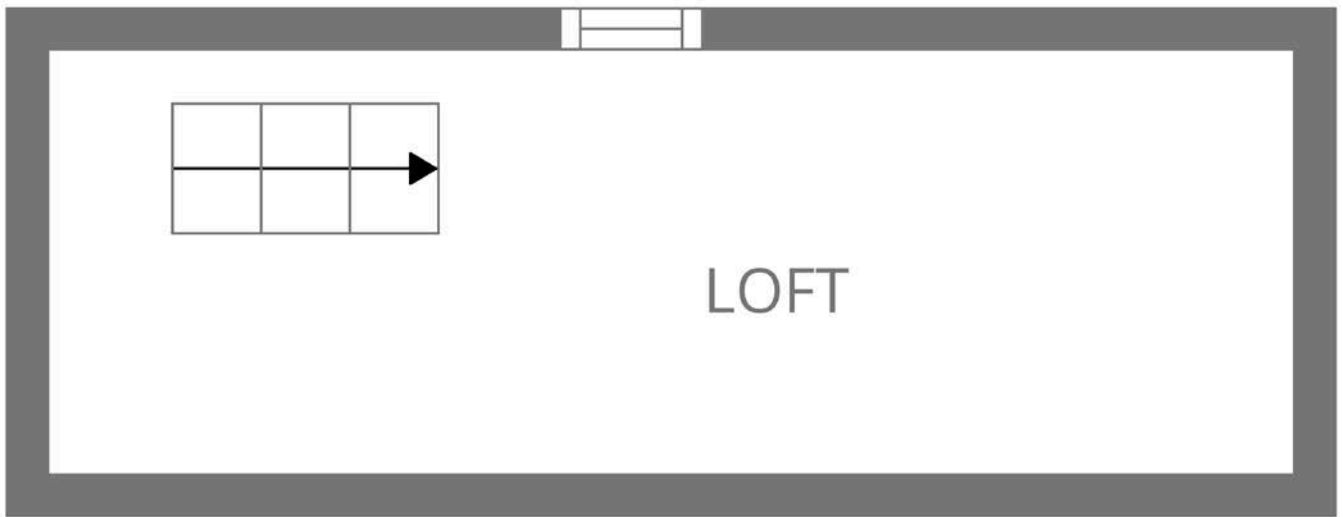
Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning, Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målbar, Og Kan Inneholde Feil.





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.



Planløsning kryploft. Tilkomst til loft i luke på soverom.





Fin og lun terrasse på sørsiden. Inngang til det store rommet i kjelleren.





Herlig solrik hage.







Kort avstand til fine turområder i Åkramarka.





Karmøy kommune

Ledningskart

Eiendom: 15/1136
Adresse: Jorundvegen 31
Utskriftsdato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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

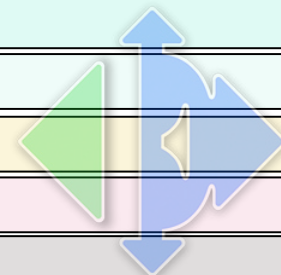
Jorundsvegen 31, 4270 ÅKREHAMN



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
3	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
19	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
4	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:15, Bnr: 1136
Hjemmelshaver:	Aasta Kalland Meland
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1969

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	21.4.2026
-----------------------	-----------

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:	Aasta Kalland Meland
-----------------------	----------------------

Tilstede under befaringen:

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

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med plen og beplantning.
Parkering i egen gårds plass

OM BYGGEMETODEN:

Bolig satt opp på støpt grunnmur. Oppført i bindingsverkskonstruksjon med ytterkledning i tre.
Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fremstår som i bra stand, men med noe vedlikehold og oppgraderingsbehov. 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. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på bolig på befaringstidspunkt for takstmann.

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

Bolig har parkett, lamnat og tepper på gulv.
Papet, malte overflater og panel på vegg.
Himlingsplater og panel i tak.
Baderom har fliser på vegg og gulv.

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:

Boligen er vesentlig påbygget ifht opprinnelig bygg.

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
Kjeller	133			
1 etg	124			31
Loft	74			7
SUM BYGNING	331			38
SUM BRA	331			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		40		
SUM BYGNING		40		
SUM BRA	40			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1 etasje:

Vindfang, wc, stue, kjøkken, kontor/korridor, 2 soverom og bad.

Loft:

Stue, 2 soverom, bad og garderobe.

Kjeller:

Gang, vaskerom, kjølerom, bod, stue, 2 soverom og bod

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:**GARASJE / UTHUS:**

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

04/05/2026

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Beskrivelse:

Boligen er oppført med delvis støpt grunnmur/betongblokker der deler av konstruksjonen er fra byggeår 1969 og resterende fra tilbygget i 1993. Grunnmuren er synlig fundamentert på fjell, noe som fremkommer i den utgravde kjelleren. Det opplyses at det ble etablert ny drenering rundt grunnmuren i forbindelse med tilbygget fra 1993. Det er ikke synlig knotteplast på utsiden av muren.

I området der kjelleren er utgravd er det registrert en synlig sprekk i grunnmuren. Grunnmuren står delvis på en eldre murkonstruksjon som er synlig i kjeller. Denne eldre muren er noe sideforskjøvet, men vurderes som stabil.

Vurdering:

Grunnmuren består av konstruksjoner fra to ulike byggeperioder, og det er normalt at eldre deler viser tegn til slitasje og bevegelser over tid. Den registrerte sprekken i området med utgravd kjeller vurderes som et avvik, men uten tegn til aktiv bevegelse eller konstruktiv svikt. Sideforskyvningen i den eldre muren vurderes som et resultat av alder og tidligere setninger, men fremstår stabil.

Manglende knotteplast og eldre drenering på deler av bygget gir økt risiko for fuktpåvirkning, spesielt i kombinasjon med utgravd kjeller. Det er ikke registrert fuktgjennomtrenging, men forholdene vurderes som avvik fra dagens anbefalte løsninger.

Forholdet vurderes samlet til TG2.

Årsak:

Naturlig aldring og tidligere setninger i eldre murkonstruksjon

Ulik byggeperiode og materialbruk mellom 1969?del og 1993?tilbygg

Manglende knotteplast og eldre dreneringsløsning på deler av bygget

Belastning og trykkendringer som følge av utgravd kjeller

Risiko:

Økt risiko for fuktpåvirkning i grunnmur og kjeller

Risiko for videre sprekkdannelser ved belastningsendringer

Potensiell svekkelse i overgang mellom gammel og ny murkonstruksjon

Konsekvens:

Mulige fukt- og overflateskader i kjeller

Økt behov for vedlikehold og oppfølging av grunnmur

Potensielle kostnader ved fremtidige utbedringer

Anbefalt tiltak:

Løpende observasjon av sprekk og murforhold i utgravd kjeller

Vurdere forbedring av drenering og fuktsikring ved fremtidig oppgradering

Kontrollere grunnmurens tilstand jevnlig, spesielt i overgang mellom gammel og ny konstruksjon

Merknader:**TG 2** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømming og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Det er krypkjeller i en liten del av huset. Dette var tidligere en krypkjeller med lav takhøyde som nå er utgravd og har i store deler av rommet god takhøyde. Deler av rommet har fortsatt lav takhøyde og skråner opp mot grunnmur med synlig fjell.

Det måles med fuktindikator noe fukt mot fjell og på gulv. Krypkjelleren er noe utilstrekkelig ventilert, men luften fremsto som tørr på befaringstidspunktet.

Vurdering:

Krypkjelleren har konstruksjonsmessige forhold som innebærer økt risiko for fuktpåvirkning, særlig der fjell er synlig og der takhøyden er lav. Målinger viser noe fukt mot fjell og gulv, noe som er vanlig i slike konstruksjoner, men likevel vurderes som et avvik. Ventilasjonen er noe mangelfull, noe som kan bidra til oppbygging av fukt over tid.

Selv om luften fremsto som tørr ved befaring, vurderes kombinasjonen av synlig fjell, ujevn takhøyde, fuktindikasjoner og utilstrekkelig ventilasjon som forhold som kan utvikle seg til følgeskader.

Bygningsdelen settes til TG2.

Årsak:

Naturlig fukt fra terreng og synlig fjell
Eldre konstruksjon med delvis lav takhøyde
Utilstrekkelig ventilasjon

Risiko:

Risiko for økt fuktbelastning over tid
Risiko for kondens og mikrobiell vekst
Risiko for påvirkning av bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner

Konsekvens:

Mulige fukt- og råteskader i treverk
Potensielle luktproblemer og redusert inneklimate
Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader

Anbefalt tiltak:

Forbedre ventilasjonen i krypkjelleren
Løpende observasjon av fuktforhold
Vurdere tiltak for å redusere fukt fra fjell og terreng (drenering/luftsirkulasjon)

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Terrenget rundt boligen heller stedvis ned mot grunnmuren. Det er variasjoner i fallforholdene, og enkelte områder har fall inn mot bygningen.

Vurdering:

Fall inn mot grunnmur vurderes som et avvik fra anbefalt utførelse, da dette kan gi økt risiko for vannansamling og fuktpåvirkning mot konstruksjoner under terreng. Selv om det ikke er registrert konkrete skader, innebærer terrengforholdene en forhøyet risiko for fuktbelastning over tid.

Forholdet vurderes samlet til TG2.

Årsak:

Naturlig terrengformasjon og setninger over tid

Manglende eller utilstrekkelig terrengtilpasning ved tidligere arbeider

Eldre utførelse uten krav til dokumenterte fallforhold

Risiko:

Økt risiko for vannansamling inntil grunnmur

Potensiell fuktpåvirkning av konstruksjoner under terreng

Risiko for redusert levetid på drenering og fuktsikring

Konsekvens:

Mulige fukt- og overflateskader på grunnmur

Økt belastning på dreneringssystem

Potensielle inneklimateutfordringer dersom fukt trenger inn i underetasje/kjeller

Anbefalt tiltak:

Vurdere terrengjustering slik at fall ledes bort fra grunnmur

Overvåke området ved kraftig nedbør for å avdekke eventuelle vannansamlinger

Ved tegn til økende fuktbelastning bør drenering og terrengforhold vurderes nærmere av fagkyndig

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

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

Det er 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 er utvendig kledd med trekledning fra 1993. Bygningsdelen er befart fra bakkenivå. Trekledningen fremstår som i bra stand, men med noe vedlikeholdsbehov. Det registreres enkelte oppsprekker i nedre del av kledningen. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting bak kledningen, da enkelte mellomrom er helt tettet igjen. Det er ikke observert museband der dette er kontrollert.

Vurdering:

Kledningen vurderes som generelt godt bevart for alder, men oppsprekking i nedre del indikerer normal slitasje og eksponering for fukt. Manglende lufting bak kledningen er et avvik fra anbefalt utførelse og kan redusere uttørkingsevnen i veggkonstruksjonen. Tette luftespalter øker risikoen for fuktpåvirkning og forkortet levetid på både kledning og bakliggende sjikt.

Fravær av museband innebærer risiko for inntrenging av smådyr i nedre del av veggkonstruksjonen. Selv om det ikke er registrert skader, vurderes forholdene som avvik som kan utvikle seg til følgeskader over tid. Forholdet vurderes samlet til TG2.

Årsak:

Naturlig aldring og værbelastning på trekledning
Eldre utførelse uten dagens krav til lufting og museband
Lokale tilpasninger eller senere arbeider som har tettet luftespalter

Risiko:

Økt risiko for fuktpåvirkning i veggkonstruksjonen
Risiko for råteutvikling ved redusert uttørking
Risiko for inntrenging av smådyr ved fravær av museband
Potensiell redusert levetid på kledning og bakliggende sjikt

Konsekvens:

Mulige fukt- og råteskader over tid
Økte vedlikeholds- og utskiftingskostnader
Risiko for skader i nedre del av veggkonstruksjonen

Anbefalt tiltak:

Etablere tilstrekkelig lufting bak kledningen ved fremtidig vedlikehold eller utskifting
Montere museband der dette mangler
Følge opp oppsprekker og vedlikeholde overflater for å redusere fuktbelastning

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

Det er påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har vinduer og dører i tre fra 1993, samt enkelte eldre enheter uten datostempling. Det registreres en punktert glassrute i terrassedør. Det er synlig slitasje på utsiden av flere vinduer og dører. Det er også registrert fuktskjolder rundt enkelte vinduer, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.

Vurdering:

Vinduer og dører fra 1993 har passert store deler av forventet levetid, og enkelte eldre enheter har ytterligere redusert teknisk standard. Punktert glass i terrassedør er et tydelig avvik som påvirker både isolasjonsevne og estetikk. Utvendig slitasje indikerer eksponering for vær og manglende vedlikehold over tid. Registrerte fuktskjolder rundt enkelte vinduer tyder på tidligere fuktbelastning, selv om det ikke ble målt aktiv fukt. Dette vurderes som et forhold som kan utvikle seg dersom årsaken ikke avdekkes og utbedres. Samlet vurderes forholdene til TG2, da det foreligger avvik som kan utvikle seg til følgeskader.

Årsak:

Naturlig aldring av vinduer og dører fra 1993
Eldre vinduer uten datostempling med redusert levetid
Punktering av isolerglass
Mangelfullt eller ujevnt vedlikehold
Tidligere fuktbelastning rundt enkelte vinduer

Risiko:

Redusert isolasjonsevne og økte varmetap
Videre utvikling av fuktskader rundt vinduer
Økt risiko for råte i karm og ramme ved gjentatt fuktbelastning
Estetiske og funksjonelle svekkelser
Skader som følg av fukt i tilstøtende konstruksjoner

Konsekvens:

Behov for utskifting av punktert glass og eventuelt eldre vinduer
Potensielle kostnader ved fremtidig skadeutvikling
Redusert komfort og energieffektivitet

Anbefalt tiltak:

Utskifting av punktert glass i terrassedør
Vurdere utskifting av eldre vinduer uten datostempling
Overflatebehandling og vedlikehold av slitte vinduer og dører
Undersøke årsak til fuktskjolder og sikre god tetting rundt vinduer
Kontrollere tilstøtende konstruksjoner for skader

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er påvist ventilering/lufting.

Beskrivelse:

Boligen har takkonstruksjon i tre. Konstruksjonen er befart fra bakkenivå og fra innvendige himlinger. Det registreres ikke større nedbøy eller synlig konstruksjonssvikt.

Vurdering:

Takkonstruksjonen fremstår som stabil og uten tegn til deformasjoner, svekkelser eller konstruktiv svikt. Observasjonene fra både bakkenivå og innvendige himlinger gir ingen indikasjoner på belastningsskader, setninger eller avvik som påvirker bæreevnen. Forholdet vurderes samlet til TG1, da det ikke foreligger avvik utover normal aldring og forventet slitasje.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1993

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:

Taket er tekket med betongtakstein fra 1993. Pipe er pusset over tak og har innskåret blyinndekning mot takflaten. Takrenner og nedløp er utført i plast.

Vurdering:

Betongtakstein fra 1993 har nådd en alder hvor normal slitasje må påregnes. Selv om tekningen ofte har lang levetid, vil alder medføre økt risiko for porøsitet, frostsprengning og redusert tetthet i overganger og detaljer. Blyinndekningen rundt pipe er en god løsning, men bør følges opp med jevne mellomrom da bly kan deformeres over tid.

Plastrenner fungerer normalt godt, men har begrenset levetid.

Det er ikke registrert konkrete lekkasjer eller skader, men alder og materialslitasje vurderes som forhold som kan utvikle seg til følgeskader.

Forholdet vurderes samlet til TG2.

Årsak:

Naturlig aldring av taktekking fra 1993

Slitasje på renner og beslag som følge av vær og UV-påvirkning

Økt risiko for svekkelser i overganger og detaljer ved høy alder

Risiko:

Redusert tetthet i takstein og overganger

Risiko for lekkasje ved pipeinndekning over tid

Risiko for sprekkdannelse i plastrenner

Konsekvens:

Potensielle lekkasjer og fuktskader i undertak og konstruksjon

Økte vedlikeholds- og utskiftingskostnader

Redusert levetid på takrennesystemet

Anbefalt tiltak:

Løpende observasjon av takstein, renner og pipeinndekning

Vurdere utskifting av renner ved tegn til sprøhet eller deformasjon

Kontroll av taktekking og beslag ved jevnlig vedlikehold

Merknader:**5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Det meste av loftskonstruksjonen består av innkledde overflater helt opp til møne. Det finnes noe kaldtloftskonstruksjon i én del av bygget, men denne delen hadde ikke tilkomst på befaringstidspunktet. Det kan ikke påvises tilstrekkelig lufting, da konstruksjonen er innkledd og inspeksjon av luftespalter ikke er mulig.

Vurdering:

Innkledde loftskonstruksjoner uten tilkomst gir begrensede inspeksjonsmuligheter og øker risikoen for skjulte skader. Manglende dokumentasjon på lufting er et avvik fra anbefalt utførelse, da utilstrekkelig ventilasjon kan føre til kondens, fuktbelastning og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Fravær av tilkomst til kaldtloftsdelene gjør det ikke mulig å vurdere undertak, lufting eller eventuelle fuktindikasjoner. Dette innebærer usikkerhet og forhøyet risiko for skjulte forhold.

Forholdet vurderes samlet til TG2, basert på manglende inspeksjonsmuligheter og usikkerhet knyttet til lufting.

Årsak:

Innkledd konstruksjon uten inspeksjonsmuligheter

Eldre byggeskikk uten krav til dokumentert lufting

Manglende tilgang til kaldtloft

Risiko:

Risiko for kondens og fuktansamling i takkonstruksjonen

Skjulte skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring

Redusert levetid på undertak og bærende konstruksjoner ved mangelfull lufting

Konsekvens:

Potensielle fukt- og råteskader i skjulte konstruksjoner

Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader ved senere skadeutvikling

Usikkerhet rundt konstruksjonens faktiske tilstand

Anbefalt tiltak:

Kontrollere lufting og konstruksjon ved fremtidige arbeider

Løpende observasjon av himlinger for tegn til fukt eller deformasjoner

Merknader:**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.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har terrasse i tre med tilkomst fra loftsetasje. Terrassen er tekket med Sarnafil fra 1993. Det er i tillegg en terrasse med tilkomst fra stue i 1. etasje og fra hage. Denne terrassen har fliser på gulv. Tekking og oppbygning ned mot mur er ukjent. Det registreres noe bom i fliser samt mindre oppsprekker i fuger.

Vurdering:

Takterrassen med Sarnafil fra 1993 har oppnådd høy alder, og membrantekkede terrasser regnes som risikokonstruksjoner grunnet eksponering for vær, bevegelser og risiko for lekkasjer i detaljer og gjennomføringer. Alderen tilsier økt risiko for svekkelser selv om det ikke er registrert konkrete lekkasjer. Terrassen med flislagt overflate har ukjent tekking og oppbygning. Flislagte terrasser utendørs er generelt utsatt for bom, frostsprengning og vanninntrenging dersom underlaget ikke er korrekt oppbygget. Registrert bom i fliser og oppsprekker i fuger indikerer begynnende svekkelser og økt risiko for vanninntrenging til underliggende konstruksjon.

Samlet vurderes forholdene som avvik som kan utvikle seg til følgeskader, og bygningsdelen settes til TG2.

Årsak:

Naturlig aldring av Sarnafil? tekking fra 1993
Ukjent oppbygning og tekking under flislagt terrasse
Slitasje og bevegelser i flislagte overflater
Normal vær- og fuktbelastning over tid

Risiko:

Risiko for lekkasje i eldre membrantekking
Risiko for vanninntrenging ved bom og oppsprukne fuger
Potensiell skade på underliggende konstruksjoner
Økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid

Konsekvens:

Mulige fukt- og råteskader i konstruksjonene under terrassene
Behov for reparasjon eller utskifting av fliser og fuger
Potensielle kostnader ved fremtidige utbedringer

Anbefalt tiltak:

Vurdere fagkyndig kontroll av Sarnafil? tekkingens tilstand
Kartlegge oppbygning og tekking under flislagt terrasse
Utbedre bom i fliser og oppsprukne fuger
Løpende observasjon for tegn til fukt eller lekkasje

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderommet har fliser på vegger og himlingsplater i tak. Rommet er fra 1993. Rommet inneholder seksjon med servant, toalett på sokkel, dusjnise og inngang til badstue. Ventilasjon skjer via ventil i himling. Det er ingen tilluft under dørbblad.

Vurdering:

Baderommet er fra 1993 og har dermed oppnådd høy alder i forhold til forventet levetid for våtrom. Selv om rommet fremstår funksjonelt, vurderes alder og manglende tilluft som avvik fra dagens anbefalte løsninger. Manglende tilluft kan gi redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fuktbelastning i rommet. Konstruksjoner og membranløsninger fra byggeperioden har generelt begrenset dokumentasjon og lavere sikkerhet mot fukt enn dagens krav. Badstue med direkte tilkomst fra våtrommet gir også økt fuktbelastning i området. Det er ikke registrert konkrete lekkasjer eller skader, men alder og ventilasjonsforhold vurderes som forhold som kan utvikle seg til følgeskader. Forholdet vurderes samlet til TG2.

Årsak:

Naturlig aldring av våtrom fra 1993
Eldre membranløsninger med begrenset dokumentasjon
Manglende tilluft under dørbblad
Økt fuktbelastning grunnet badstue i direkte tilknytning

Risiko:

Redusert ventilasjon og økt fuktbelastning
Risiko for fuktskader i konstruksjoner over tid
Risiko for redusert levetid på overflater og tettesjikt

Konsekvens:

Potensielle fukt- og råteskader i gulv og vegger
Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader
Risiko for skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner

Anbefalt tiltak:

Etablere tilluft under dørbblad eller annen form for lufttilførsel
Løpende observasjon av overflater og tilstøtende konstruksjoner
Vurdere oppgradering av våtrommet grunnet alder og teknisk levetid

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 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

Baderom fra 1993 har fliser på gulv. Fall er målt med laser og viser ca. 2 cm høydeforskjell fra terskel mot sluk, noe som ikke er i henhold til dagens krav. Det er ikke registrert bom i fliser. Det registreres noe misfarging i mykfug mot vegg.

Vurdering:

Baderommet har oppnådd høy alder i forhold til forventet levetid for våtrom. Selv om flisene fremstår uten bom og gulvet virker stabilt, er fallforholdene ikke i tråd med dagens krav til avrenning og sikkerhet mot vannskader. Dette vurderes som et avvik som kan gi økt risiko for vannansamling og fuktbelastning. Misfarging i mykfug mot vegg indikerer fuktpåvirkning over tid, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller lekkasjer. Eldre våtrom har generelt usikker membranløsning og økt risiko for skadeutvikling. Forholdet vurderes samlet til TG2.

Årsak:

Eldre våtromskonstruksjon fra 1993
Fallforhold som ikke tilfredsstillers dagens krav
Naturlig slitasje og fuktbelastning over tid

Risiko:

Risiko for vannansamling på gulv
Økt risiko for fuktskader i konstruksjoner
Redusert levetid på fuger og overflater

Konsekvens:

Potensielle fukt- og råteskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner
Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader

Anbefalt tiltak:

Løpende observasjon av fuger og overflater
Vurdere oppgradering av våtrommet grunnet alder og fallforhold
Utbedre misfargede mykfuger ved behov

Merknader:**TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er 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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderom i kjelleretasje er antatt fra 1993. Det er plastsluk, men det er ikke synlig membran verken ved sluk eller ved terskel. Mansjetter ved rørgjennomføringer ved seksjon mangler. Det er utført hulltaking i tilstøtende rom, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.

Vurdering:

Våtrommet har oppnådd høy alder og mangler dokumentert eller synlig tettesjikt ved de mest kritiske punktene: sluk, terskel og rørgjennomføringer. Dette er forhold som etter dagens krav anses som vesentlige avvik. Manglende membran ved sluk og terskel innebærer betydelig risiko for lekkasje og skadeutvikling, spesielt i kjelleretasje hvor konstruksjoner er mer utsatt for fukt. Fravær av mansjetter ved rørgjennomføringer gir ytterligere lekkasjepunkter. Selv om hulltaking ikke viste forhøyede fuktverdier, er risikoen for fremtidige skader høy på grunn av utførelse og alder. Forholdet vurderes samlet til TG3, da avvikene kan medføre vesentlige fuktskader og våtrommet er å anse som teknisk utdaterte.

Årsak:

Våtrom fra 1993 med eldre utførelse
Manglende membran ved sluk og terskel
Manglende mansjetter ved rørgjennomføringer
Naturlig slitasje og høy alder på tettesjikt

Risiko:

Betydelig risiko for lekkasje ved sluk og terskel
Risiko for fuktinntrenging i konstruksjoner
Risiko for skjulte skader som ikke avdekkes uten inngrep
Økt risiko grunnet plassering i kjelleretasje

Konsekvens:

Mulige fukt- og råteskader i gulv og vegger
Skader i tilstøtende rom og konstruksjoner
Betydelige kostnader ved utbedring og rehabilitering

Anbefalt tiltak:

Full rehabilitering av våtrommet anbefales
Etablere membranløsning i henhold til dagens krav
Montere mansjetter ved rørgjennomføringer
Kontrollere tilstøtende konstruksjoner ved oppussing

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderom (1993) har fliser på vegg og himlingsplater i tak.
Rommet inneholder seksjon med servant, badekar og vegghengt toalett.
Ventilasjon skjer via avsugsventil i tak. Det er ingen tilluft under dørblad.
Det er vindu av tre plassert i våtsone. Det registreres en mindre sprekk i flis ved dør.

Vurdering:

Baderommet har oppnådd høy alder i forhold til forventet levetid for våtrom. Eldre våtrom har generelt usikker membranløsning og økt risiko for skadeutvikling. Manglende tilluft gir redusert ventilasjonseffekt og kan føre til økt fuktbelastning i rommet.

Vindu av tre i våtsone er et avvik fra anbefalt utførelse og innebærer risiko for fuktpåvirkning, slitasje og råte over tid. Mindre sprekk i flis ved dør vurderes som et lokalt avvik, men kan være et tidlig tegn på bevegelser eller fuktbelastning i området.

Samlet vurderes forholdene som avvik som kan utvikle seg til følgeskader, og bygningsdelen settes til TG2.

Årsak:

Eldre våtromskonstruksjon fra 1993
Manglende tilluft under dørblad
Vindu av tre plassert i våtsone
Naturlig slitasje og fuktbelastning over tid

Risiko:

Økt risiko for fukt- og råteskader rundt vindu
Redusert ventilasjon og økt fuktbelastning i rommet
Risiko for skadeutvikling i flis og underliggende konstruksjon

Konsekvens:

Potensielle fukt- og råteskader i vegger og vindusdetaljer
Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader
Redusert levetid på våtrommet

Anbefalt tiltak:

Etablere tilluft under dørblad eller annen form for lufttilførsel
Løpende observasjon av vindu og flisoverflater
Vurdere oppgradering av våtrommet grunnet alder og risikoforhold

Merknader:**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
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 (1993) har fliser på gulv. Fall er målt med laser og det registreres noe fall mot sluk fra terskel, ca. 10 mm. Dette er ikke i henhold til dagens krav. Det registreres ingen bom i fliser.

Vurdering:

Gulvet har fall mot sluk, men fallforholdene er ikke tilstrekkelige etter dagens krav til avrenning og sikkerhet mot vannansamling. Selv om det er positivt at det ikke registreres bom i fliser, vurderes avvikende fall som et forhold som kan gi redusert drenering og økt risiko for fuktbelastning ved normal bruk.

Alder på våtrommet innebærer også usikkerhet rundt membranløsning og tettesjikt, som normalt har begrenset levetid for våtrom fra denne perioden.

Samlet vurderes forholdene til TG2, da avviket kan utvikle seg til følgeskader over tid.

Årsak:

Eldre våtromskonstruksjon fra 1993

Fallforhold utført etter eldre praksis

Naturlig slitasje og bevegelse i konstruksjonen

Risiko:

Risiko for vannansamling ved utilstrekkelig fall

Risiko for fuktbelastning i overganger og fuger

Potensiell svekkelse av tettesjikt ved langvarig belastning

Konsekvens:

Mulige fukt- og overflateskader over tid

Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader

Redusert levetid på gulv og tettesjikt

Anbefalt tiltak:

Løpende observasjon av fuger og overflater

Vurdere oppgradering av våtrommet grunnet alder og avvikende fallforhold

Kontroll av overganger og fuger ved jevnlig vedlikehold

Merknader:**TG 3** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderom i første etasje er antatt fra 1993. Det er plastsluk, og det er synlig membran ved sluk. Mansjetter ved rørgjennomføringer ved seksjon mangler. Det er utført hulltaking i tilstøtende rom, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.

Vurdering:

Våtrommet har oppnådd høy alder og nærmer seg slutten av forventet teknisk levetid. Selv om membran er synlig ved sluk og hulltaking ikke viser forhøyede fuktverdier, er manglende mansjetter ved rørgjennomføringer et vesentlig avvik fra dagens krav. Dette utgjør et kjent risikopunkt for lekkasje og fuktinntrenging.

Alder på våtrommet innebærer også usikkerhet rundt tettesjiktets tilstand for øvrig. Våtrom fra denne perioden har normalt begrenset restlevetid, og kombinasjonen av manglende mansjetter og høy alder vurderes som forhold som kan gi vesentlige skader ved videre bruk.

Samlet vurderes bygningsdelen til TG3, da avvikene er alvorlige og kan medføre betydelige fuktskader.

Årsak:

Eldre våtromskonstruksjon fra 1993

Manglende mansjetter ved rørgjennomføringer

Naturlig slitasje og aldring av tettesjikt

Risiko:

Betydelig risiko for lekkasje ved rørgjennomføringer

Risiko for fuktinntrenging i gulv og vegger

Risiko for skjulte skader som ikke avdekkes uten inngrep

Konsekvens:

Mulige fukt- og råteskader i konstruksjoner

Skader i tilstøtende rom

Betydelige kostnader ved utbedring og full rehabilitering

Anbefalt tiltak:

Full rehabilitering av våtrommet anbefales

Etablere mansjetter og nytt tettesjikt i henhold til dagens krav

Kontrollere tilstøtende konstruksjoner ved oppussing

Merknader:**7.3 Bad loft****TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderom (1993) har fliser på vegg og himlingsplater i tak.
Rommet inneholder dusjkabinett, seksjon med servant og toalett på sokkel.
Ventilasjon skjer via ventil i tak. Det er ingen tilluft under dørbblad.
Det registreres noe fuktskjolder i himlingsplater, men overflatene var tørre på befaringstidspunktet.

Vurdering:

Baderommet har høy alder og nærmer seg slutten av forventet teknisk levetid. Manglende tilluft gir redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fuktbelastning i rommet. Fuktskjolder i himlingsplater indikerer at det tidligere har vært fuktpåvirkning, selv om det var tørt ved befaring. Dette vurderes som et avvik som kan utvikle seg til følgeskader dersom årsaken ikke avdekkes eller forholdet gjentar seg.
Dusjkabinett reduserer belastningen på vegger og gulv, men endrer ikke vurderingen knyttet til ventilasjon og fuktskjolder. Samlet vurderes forholdene som avvik som kan utvikle seg til følgeskader, og bygningsdelen settes til TG2.

Årsak:

Eldre våtromskonstruksjon fra 1993
Manglende tilluft under dørbblad
Tidligere fuktpåvirkning i himling
Normal slitasje og aldring

Risiko:

Risiko for gjentakende fuktpåvirkning i himling
Risiko for redusert ventilasjon og økt fuktbelastning
Risiko for skadeutvikling i overflater og underliggende konstruksjoner

Konsekvens:

Mulige fukt- og råteskader i himling og tilstøtende konstruksjoner
Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader
Redusert levetid på våtrommet

Anbefalt tiltak:

Etablere tilluft under dørbblad eller annen form for lufttilførsel
Løpende observasjon av himling for endringer i fuktskjolder
Vurdere oppgradering av våtrommet grunnet alder og ventilasjonsforhold

Merknader:**TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er 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 har fliser på gulv. Det er fall på gulv i henhold til dagens krav, men sokkellist i dusjnisje er lagt helt ned til gulv og vil kunne hindre eventuelt lekkasjevann i å renne fritt mot sluk. Det registreres noe krakkeleringer i fuger og misfarging i mykfug.

Vurdering:

Baderommet har tilfredsstillende fallforhold, men utførelsen med sokkellist helt ned til gulv i dusjnisjen vurderes som et avvik. Dette kan føre til at lekkasjevann ikke finner veien til sluk, og dermed øker risikoen for fuktansamling og skadeutvikling i konstruksjonen.

Krakkeleringer i fuger og misfarging i mykfug indikerer alder og slitasje, og kan være tegn på begynnende svekkelse av overflatebehandling og tettesjikt. Selv om det ikke er registrert aktive fuktproblemer, vurderes forholdene samlet som avvik som kan utvikle seg til følgeskader.

Bygningsdelen settes til TG2.

Årsak:

Eldre våtromskonstruksjon
Sokkellist lagt helt ned til gulv i dusjnisje
Aldersrelatert slitasje i fuger og mykfug

Risiko:

Risiko for at lekkasjevann ikke ledes til sluk
Risiko for fuktansamling bak flater
Risiko for skadeutvikling i underliggende konstruksjoner

Konsekvens:

Mulige fukt- og råteskader i gulv og vegger
Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader
Redusert levetid på våtrommet

Anbefalt tiltak:

Vurdere å åpne for avrenning i sokkellist ved fremtidig rehabilitering
Løpende observasjon av fuger og mykfug
Vurdere oppgradering av våtrommet grunnet alder og slitasje

Merknader:**TG 3** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er 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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderom i loftsetasje er antatt fra 1993. Det er plastsluk, og membran er synlig ved sluk. Mansjetter ved rørgjennomføringer ved seksjon mangler. Det er utført hulltaking i tilstøtende rom, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.

Vurdering:

Våtrommet har høy alder og er fra en periode hvor utførelse og materialstandard normalt ikke tilfredsstillers dagens krav. Manglende mansjetter ved rørgjennomføringer er et alvorlig avvik, da dette er et kjent svakt punkt for lekkasje og kan gi direkte vanninntrengning i konstruksjonen ved normal bruk.

Selv om hulltaking ikke viste forhøyede fuktverdier, gir kombinasjonen av manglende mansjetter, våtrommets alder og usikkerhet rundt tettesjiktets tilstand en høy risiko for skadeutvikling. Våtrom fra denne perioden har normalt oppbrukt eller svært begrenset restlevetid.

Forholdet vurderes som TG3 – store eller alvorlige avvik.

Årsak:

Våtromskonstruksjon fra 1993 med høy alder
Manglende mansjetter ved rørgjennomføringer
Aldersrelatert svekkelse av tettesjikt

Risiko:

Høy risiko for lekkasje ved rørgjennomføringer
Risiko for fukt- og råteskader i konstruksjon
Risiko for skjulte skader som ikke avdekkes uten inngrep

Konsekvens:

Potensielle omfattende skader i gulv og vegger
Betydelige kostnader ved utbedring
Behov for full rehabilitering av våtrommet

Anbefalt tiltak:

Full oppgradering av våtrommet anbefales
Etablere mansjetter og nytt tettesjikt ved rehabilitering
Løpende observasjon frem til tiltak gjennomføres

Merknader:**7.4 Vaskerom kjeller**

Ingen 7.4.1 Overflate vegger og himling

Vaskerom av eldre oppbygging og er tilstandsvurdert samlet i punkt 7.3.3

Merknader:

Ingen 7.4.2 Overflate gulv

Vaskerom av eldre oppbygging og er tilstandsvurdert samlet i punkt 7.3.3

Merknader:

TG 3 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Vaskerommet har åpne betongflater på vegger og gulv, samt panel i himling. Rommet er ikke bygget opp med tettesjikt. Det registreres mangelfull ventilasjon. Det måles fukt i gulv og i nedre del av de åpne betongoverflatene.

Vurdering:

Vaskerommet mangler tettesjikt og tilfredsstillende fuktsikring, noe som ikke er i tråd med dagens krav til våtrom. Åpne betongflater kombinert med målt fukt i gulv og nedre del av vegger indikerer aktiv fuktpåvirkning fra grunn eller bruksvann. Mangelfull ventilasjon forsterker risikoen for fuktoppbygging og skadeutvikling. Kombinasjonen av manglende tettesjikt, fuktmålinger og utilstrekkelig ventilasjon vurderes som et alvorlig avvik med betydelig risiko for skade på konstruksjoner og inneklima. Forholdet settes til TG3 – store eller alvorlige avvik.

Årsak:

Rommet er ikke bygget som våtrom og mangler tettesjikt
Fuktpåvirkning fra grunn og/eller bruksvann
Utilstrekkelig ventilasjon

Risiko:

Høy risiko for fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner
Risiko for mikrobiell vekst og luktproblemer
Risiko for skadeutvikling ved normal bruk av rommet

Konsekvens:

Potensielt omfattende skader i gulv, vegger og bjelkelag
Betydelige kostnader ved utbedring
Redusert funksjon og levetid for rommet

Anbefalt tiltak:

Full oppgradering av vaskerommet med etablering av tettesjikt
Forbedring av ventilasjonen
Vurdere tiltak for å redusere fukt fra grunn (drenering/avfukting)
Løpende observasjon frem til tiltak gjennomføres

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Kjøkkenet har eldre prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat. 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:

Kjøkkeninnredningen har høy alder og nærmer seg eller har passert forventet teknisk levetid for prefabrikkerte kjøkkenløsninger. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier, innebærer eldre innredning, eldre rørtilkoblinger og generelt slitasjenivå en økt risiko for lekkasjer og skadeutvikling over tid.

Eldre laminatbenkeplater og underskap er særlig utsatt for fuktopptak ved lekkasje, og manglende dokumentasjon på alder og tilstand for rør og koblinger forsterker usikkerheten. Samlet vurderes forholdene som avvik som kan utvikle seg til følgeskader.

Bygningsdelen settes til TG2.

Årsak:

Eldre kjøkkeninnredning med begrenset restlevetid
Naturlig slitasje på overflater og materialer
Usikkerhet rundt alder og tilstand på rør og tilkoblinger

Risiko:

Risiko for lekkasje i eldre rørtilkoblinger
Risiko for fuktopptak i benkeplate og underskap
Risiko for skadeutvikling ved normal bruk over tid

Konsekvens:

Mulige fukt- og overflateskader i innredning og gulv
Økte vedlikeholds- og utskiftingskostnader
Redusert funksjon og levetid på kjøkkenet

Anbefalt tiltak:

Løpende observasjon av rørtilkoblinger og underskap
Vurdere utskifting av innredning ved fremtidig oppgradering
Kontroll av rør og koblinger ved service eller rehabilitering

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Kjelleretasje delvis under terreng****TG 1** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Etasjen ligger delvis under terreng og har utlektede og platebeslåtte/trepanelte vegger. Overflater fremstår som hele og i bra stand. Det registreres ingen skader som følge av fukt fra grunn eller terreng.

Vurdering:

Overflater og konstruksjoner fremstår tørre og uten tegn til fuktvandring fra grunn. Det er ikke observert misfarging, svelling, lukt eller andre symptomer som indikerer fuktpåvirkning. Selv om utlektede og plateklede vegger under terreng normalt innebærer en viss konstruksjonsmessig risiko, foreligger det ingen funn som tilsier forhøyet risiko i dette tilfellet.

Forholdet vurderes samlet til TG1.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Beskrivelse:

Kjelleretasjen har laminat og tepper som gulvoverflater. Overflatene fremstår som noe slitt, men hele og i bra stand. Det registreres noe skjevheter i gulvene. Det registreres ingen skader som følge av fukt fra grunn.

Vurdering:

Gulvoverflatene viser normal aldersslitasje og ingen tegn til fuktpåvirkning fra underliggende konstruksjoner. Registrerte skjevheter vurderes som et avvik, da dette kan skyldes naturlige setninger, ujevnheter i underlaget eller bevegelser i konstruksjonen over tid. Selv om skjevhetene ikke påvirker funksjonen vesentlig, innebærer de en økt risiko for videre utvikling og bør derfor vurderes som et teknisk avvik. Fravær av fuktskader er positivt, men skjevheter i gulv i rom delvis under terreng gir grunnlag for TG2.

Årsak:

Naturlige setninger i konstruksjonen
Ujevnheter i undergulv eller eldre utførelse
Normal slitasje og bruk over tid

Risiko:

Risiko for økende skjevheter over tid
Risiko for påvirkning av overflater og skjøter
Risiko for redusert komfort og estetikk

Konsekvens:

Mulige behov for utbedring av undergulv ved fremtidig oppgradering
Potensielle skjevheter som kan påvirke innredning og møblering

Anbefalt tiltak:

Løpende observasjon av gulv og overflater
Vurdere utbedring av undergulv ved fremtidig renovering

Merknader:**TG 1** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse:

Boligens kjelleretasje er ventilert via ventiler i yttervegg. Det ble gjennomført hulltaking i yttervegg mot terreng. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73 mm inn i konstruksjonen for å undersøke for fukt og eventuelle skader.

Vektprosent i trevirke ble målt på innsiden av inspeksjonshull. Det ble tatt tre hull i ulike områder, og fuktmåling viste verdier på 15,6 % til 15,6 %. Verdier under 16 % anses som normalt/tørt.

Vurdering:

Måleresultatene viser tørre og stabile forhold i konstruksjonen. Det er ikke registrert tegn til fuktvandring, skader eller forhøyede verdier som indikerer risiko. Veggkonstruksjonen vurderes som teknisk tilfredsstillende basert på dagens observasjoner.

Forholdet vurderes samlet til TG1.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

10. VVS**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Beskrivelse:

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Det er plastluker i våtrom. Det antas at det meste av innlagte rør er fra 1993, da boligen ble vesentlig påbygget.

På bad i første etasje er det toalett med innebygget systerne. Toalettet har ingen synlig avrenningsspalte, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsningen.

Vurdering:

Rørinstallasjonene har høy alder og nærmer seg eller har passert forventet teknisk levetid for kobberrør fra tidlig 1990-tall. Selv om avløpsrør i plast normalt har lengre levetid, vurderes også disse i sammenheng med boligens alder og bruk.

Manglende synlig avrenningsspalte ved innebygget systerne er et avvik fra dagens krav og innebærer risiko for skjulte lekkasjer som ikke oppdages før skade har oppstått. Fravær av dokumentasjon for utførelsen forsterker usikkerheten rundt løsningen.

Samlet vurderes forholdene som avvik som kan utvikle seg til følgeskader, og bygningsdelen settes til TG2.

Årsak:

Rørinstallasjoner fra 1993 med høy alder

Eldre utførelse uten avrenningsspalte ved innebygget systerne

Manglende dokumentasjon på utførelse

Risiko:

Risiko for lekkasjer i eldre kobberrør

Risiko for skjulte lekkasjer fra innebygget systerne

Risiko for fukt- og følgeskader i konstruksjoner ved lekkasje

Konsekvens:

Potensielle fukt- og råteskader i vegger og gulv

Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader

Behov for utskifting av rør og sanitærinstallasjoner ved fremtidig rehabilitering

Anbefalt tiltak:

Løpende observasjon av rørstrekk og koblinger

Vurdere utskifting av eldre kobberrør ved oppgraderinger

Etablere avrenningsspalte ved innebygget systerne ved fremtidig rehabilitering

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder fra 1993 er lokalisert på vaskerom i kjeller.

Vurdering:

Berederen har oppnådd en alder som ligger betydelig over forventet teknisk levetid for varmtvannsberedere (ca. 20 år). En bereder fra 1993 vurderes å ha svært begrenset restlevetid, og risikoen for lekkasje øker med alder. Plassering i kjeller reduserer konsekvensen noe, men lekkasje kan likevel medføre skader på overflater og inventar.

Det foreligger ingen opplysninger om utskifting, service eller vedlikehold. Basert på alder alene vurderes installasjonen som et avvik med forhøyet risiko.

Forholdet settes til TG2.

Årsak:

Høy alder (33 år)

Naturlig slitasje og materialtretthet

Ingen dokumentasjon på vedlikehold eller utskifting

Risiko:

Økt risiko for lekkasje

Risiko for følgeskader på overflater og inventar

Risiko for plutselig havari uten forvarsel

Konsekvens:

Potensielle vannskader i vaskerom og tilstøtende rom

Kostnader knyttet til akutt utskifting og skadebegrensning

Anbefalt tiltak:

Utskifting av bereder anbefales snarlig

Vurdere installasjon av lekkasjesikring ved ny bereder

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen er ventilert via ventiler i yttervegger og vinduer. Det er mekanisk avtrekk i kjøkkenventilator og på bad. Baderom har ingen tilluft under dørbblad. Kryp kjeller er noe mangelfullt ventilert.

Vurdering:

Boligen har en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk, som er vanlig for boliger fra byggeperioden. Manglende tilluft under dørbblad på baderom reduserer ventilasjonseffekten og kan gi økt fuktbelastning i rommet. Dette vurderes som et avvik fra anbefalt løsning.

Kryp kjeller med mangelfull ventilasjon innebærer økt risiko for fuktoppbygging, kondens og mikrobiell vekst over tid. Selv om det ikke nødvendigvis foreligger skader i dag, vurderes ventilasjonsforholdene som utilstrekkelige. Samlet vurderes forholdene som avvik som kan utvikle seg til følgeskader, og bygningsdelen settes til TG2.

Årsak:

Manglende tilluft under dørbblad på baderom
Redusert luftgjennomstrømning i kryp kjeller
Eldre ventilasjonsløsning med begrenset kapasitet

Risiko:

Risiko for fuktoppbygging i baderom
Risiko for kondens og mikrobiell vekst i kryp kjeller
Risiko for redusert inneklime

Konsekvens:

Mulige fukt- og overflateskader i våtrom
Potensielle skader i kryp kjeller over tid
Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader

Anbefalt tiltak:

Etablere tilluft under dørbblad på baderom
Forbedre ventilasjonen i kryp kjeller, eksempelvis ved å åpne/etablere ventiler
Løpende observasjon av fuktforhold i våtrom og kryp kjeller

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 delvis skjult/åpent 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.

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:

Egenerklærings skjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 – Avvik som kan føre til følgeskader. Eldre grunnmur med registrert sprekk, sideforskyvning i eldre mur og manglende moderne fuktsikring gir økt risiko for fuktpåvirkning og behov for oppfølging.
1.2	Krypekjeller
	TG2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Fukt mot fjell og gulv, kombinert med utilstrekkelig ventilasjon og konstruksjonsmessige forhold, gir økt risiko for skadeutvikling.
1.3	Terrengforhold
	TG2 – Avvik som kan føre til følgeskader. Fall inn mot grunnmur gir økt risiko for fuktpåvirkning og bør følges opp.
2.1	Yttervegger
	TG2 – Avvik som kan føre til følgeskader. Oppsprekking i nedre del, manglende lufting og fravær av museband gir økt risiko for fuktpåvirkning og skader i veggkonstruksjonen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Punkttert glass, slitasje og registrerte fuktskjolder gir økt risiko for fukt- og råteskader, og vinduene nærmer seg slutten av forventet levetid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Taktekking og renner fra 1993 har normal aldring og økt risiko for svekkelser, selv om det ikke er registrert lekkasjer i dag.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 – Avvik som kan føre til følgeskader. Innkledd loftskonstruksjon uten tilkomst og manglende dokumentasjon på lufting gir økt risiko for skjulte fukt- og kondensskader.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Eldre membrantekking, ukjent oppbygning under fliser og registrerte skader i flisoverflaten gir økt risiko for vanninntrenging og skadeutvikling.
7.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

	TG2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Alder, manglende tilluft og eldre våtromsløsninger gir økt risiko for fuktbelastning og skadeutvikling.
7.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	TG2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Fallforhold som ikke tilfredsstiller dagens krav og misfarging i mykfug gir økt risiko for fuktbelastning og skadeutvikling.
7.2.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Alder, vindu i våtsone, manglende tilluft og sprekk i flis gir økt risiko for fuktbelastning og skadeutvikling.
7.2.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	TG2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Fallforhold ikke i henhold til dagens krav gir økt risiko for fuktbelastning, selv om flisene fremstår uten bom.
7.3.1	Bad loft Overflate vegger og himling
	TG2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Fuktskjolder i himling, manglende tilluft og høy alder gir økt risiko for fuktbelastning og skadeutvikling.
7.3.2	Bad loft Overflate gulv
	TG2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Sokkellist som hindrer avrenning, samt slitasje i fuger og mykfug, gir økt risiko for fuktbelastning og skadeutvikling.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Eldre kjøkkeninnredning og usikkerhet rundt rørtilstand gir økt risiko for lekkasjer og skadeutvikling, selv om det ikke ble registrert fuktavvik ved befarings.
9.1.2	Kjelleretasje delvis under terreng Gulvets overflate
	TG2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Gulvoverflater fremstår uten fuktskader, men registrerte skjevheter gir økt risiko for videre utvikling og vurderes som et teknisk avvik.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Høy alder på rørinstallasjoner og manglende avrenningsspalte/dokumentasjon ved innebygget sisterner gir økt risiko for lekkasjer og skjulte skader.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Berederens høye alder gir betydelig risiko for lekkasje og havari.
10.5	Ventilasjon
	TG2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Manglende tilluft på baderom og utilstrekkelig ventilasjon i krypkjeller gir økt risiko for fuktbelastning og skadeutvikling.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 – Store eller alvorlige avvik. Manglende membran ved sluk og terskel, manglende mansjetter og høy alder gjør våtrommet teknisk utdatert og utsatt for vesentlige fuktskader.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 – Store eller alvorlige avvik. Manglende mansjetter kombinert med høy alder gir betydelig risiko for lekkasjer og fuktskader, selv om det ikke ble registrert aktiv fukt ved hulltaking.
7.3.3	Bad loft Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 – Store eller alvorlige avvik. Manglende mansjetter kombinert med høy alder gir betydelig risiko for lekkasje og skadeutvikling, selv om hulltaking ikke viste forhøyede fuktverdier.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.4.3	Vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 – Store eller alvorlige avvik. Manglende tettesjikt, fuktmålinger i betong gulv og vegger samt utilstrekkelig ventilasjon gir betydelig risiko for skadeutvikling.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250335	
Selger 1 navn	
Aasta Kalland Meland	
Gateadresse	
Jorundvegen 31	
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	1979
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	47
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	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeider med alle baderom og wc i 1993. Det er skiftet toalett i kjelleretasje i senere tid - av Veavågen rør.

Arbeid utført av

So.Lund

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Arbeidet ble utført av fagfolk - SO.Lund.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse

Ja.

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

Beskrivelse

Det var dårlig trekk i en spesiell vindretning, men etter snurren på toppen ble montert har det ikke vært noe problem.

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

Beskrivelse

Har vært rotter. Dette er utbedret av Anticimex for ca. 5 år siden. Har også hatt kontroll av det elektriske og ingen avvik.

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Parafinbrenner inne er fjernet. Oljetank er fjernet.

Arbeid utført av

Husker ikke. Men utført av fagfolk.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det ble foretatt kontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med skadedyr for ca. 5 år siden.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

El-bil lader i garasje. Montert av Einarsen Elektriske.

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, tømmerarbeid 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

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Stor utbygging av kjeller, hovedetasje og hele loftet i 1993.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Godkjent hos Karmøy kommune.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Rapport fra Anticimex i forbindelse med skadedyr for ca. 5 år siden.

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

Tilleggs kommentar

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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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
Aasta Kalland Meland	fe5ef828f80d60834ea0a 9f454f3529ddb5200d7	29.04.2026 10:19:53 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 Jorundvegen 31, 4270 ÅKREHAMN	
Dato for energimerking 29.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-288838
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 9395644
Gårdsnummer 15	Bruksnummer 1136
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 1969	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 331,0 m²	Oppvarmet bruksareal 331,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
202,91 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
181,83 kWh/m²

Totalt levert pr. år
64 010 kWh



Jorundvegen 31, 4270 ÅKREHAMN



Detaljering

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



Jorundvegen 31, 4270 ÅKREHAMN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekåp 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 varmelementer 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 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



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.

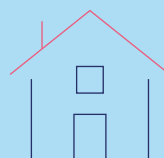
Hva koster forsikringen?

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

JORUNDVEGEN 31, 4270 ÅKREHAMN

Gnr. 15, Bnr. 1136 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01250335 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