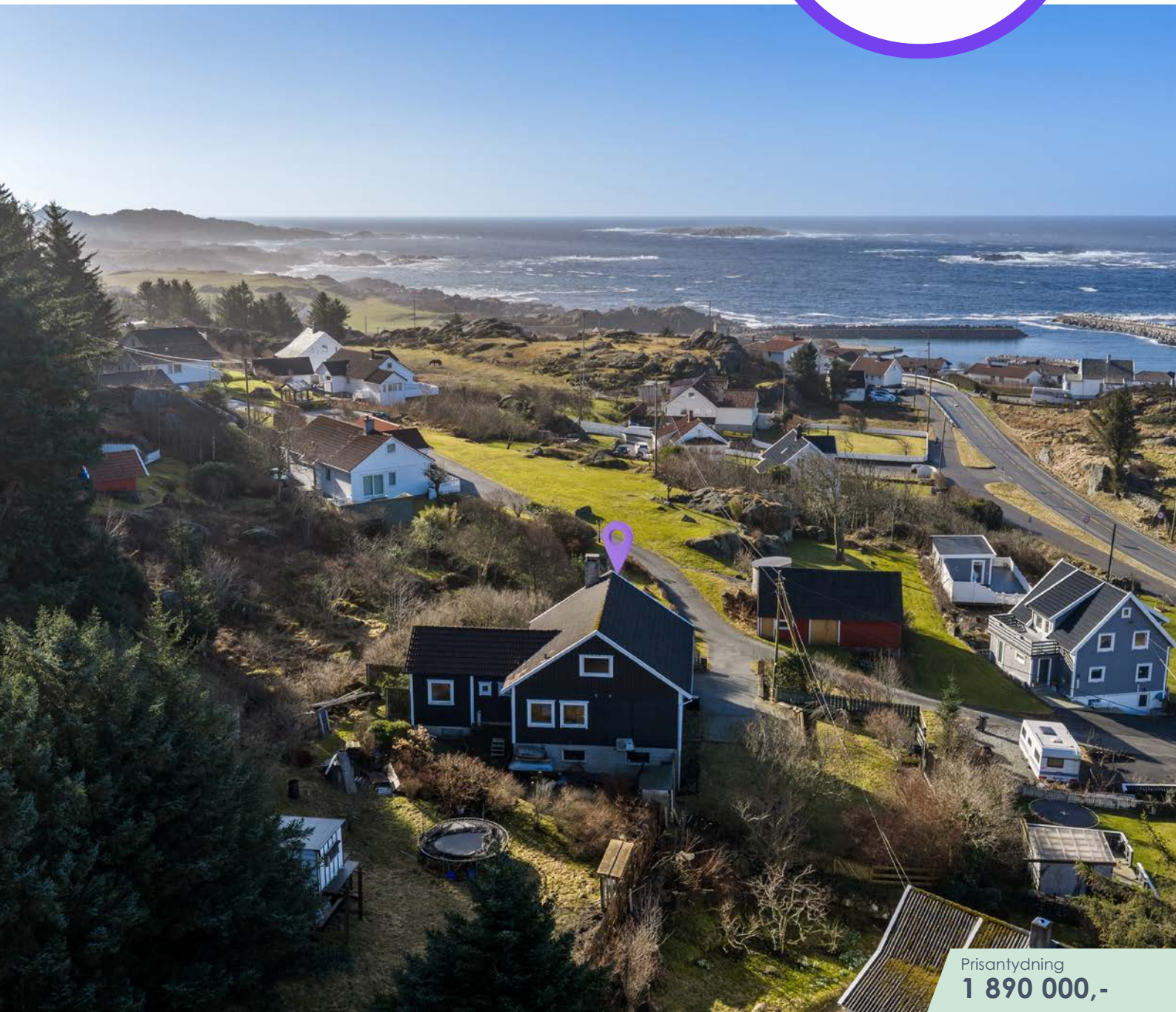


Lyngbakken 4, 4272 SANDVE



Prisantydning
1 890 000,-

SANDVE

Romslig enebolig på 3 plan i landlig område på Sandve - Terrasse med sol og sjøutsikt - Garasje

BRA-i/BRA Total: 214/234 m² / Tomt: 634.6m²
Antall soverom: 4 / Byggeår: 1959



- Romslig stue med flott sjøutsikt og utgang til terrasse -



- Området er kjent for sine åpne landskap, gode solforhold og nærhet til flotte tur områder -

Nøkkelforo

Adresse: Lyngbakken 4, 4272 SANDVE
Nåværende eier: Martin Sascha Graf-Mättig og Ellen Aline Mättig
Matrikelnummer: Gnr. 32, bnr. 36 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01260044
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Ben Inge Rasmussen
Eiendomsmebler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1959
Bra total: 234m²
BRA-i: 214 m²
Antall soverom: 4
Etasje: 3
Energimerke: Gul G
Tomtestørrelse: 634.6m²
Eierform: Eiet

Parkering: Parkering på eiendommens tun og garasje.





- Boligen har to stuer -



- Stor sørvendt terrasse -

Økonomi

Prisantydning

Kr 1 890 000

Omkostninger

Kr 67 740

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 1 957 740

Kommunale avgifter

Kr 14 370 per 2025

Avløp: 3 467,-

Eiendomsskatt: 1 719,-

Feiing: 767,-

Renovasjon: 2 457,-

Slam: 3 916,-

Vann: 3 423,-

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

Info formuesverdi

Skatteetatens boligkalkulator beregner boligens formuesverdi til kr. 550 000,- 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.





Beskrivelse av bolig

Romslig enebolig på 3 plan i landlig område på Sandve - Terrasse med sol og sjøutsikt - Garasje

Beskrivelse

Velkommen til Lyngbakken 4

Romslig enebolig over tre plan med en praktisk planløsning og gode utviklingsmuligheter. Boligen ligger i rolig og landlige omgivelser på Sandve med nærhet til både sjø og flotte turområder.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt sett opp mot alder, men med behov for enkelte oppgraderinger – noe som gir en fin mulighet til å sette sitt eget preg. Her får du en eiendom med potensial, god plass og trivelig beliggenhet for både barnefamilier og de som ønsker mer luft rundt seg i hverdagen.

Høydepunkter:

Romslig bolig over 3 plan
Gode sol og utsiktsforhold
Landlig og rolig beliggenhet
Garasje

Velkommen til visning. Husk påmelding!

Innhold

Boligen er innredet over tre plan med en funksjonell og god planløsning:

Kjeller: Kjeller: Gang, 2 bodere, bad, 2 soverom, stue og vaskerom.

1 etg: Gang, vindfang, bad, wc, kjøkken, 2 stuer og soverom. Utgang til terrasse fra stue.

Loft: Loft: Gang og 2 soverom

Standard

Boligen har gjennomgående normal standard sett opp mot byggeår, med behov for enkelte oppgraderinger og løpende vedlikehold.

Overflater:

- På gulv er det parkett, laminat, tepper, betong og fliser.
- På vegg er det tapet og panel på vegger.
- Innvendige tak har malte overflater, panel og himlingsplater.

Kjøkken:

Romslig kjøkken med eldre prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat. Det er servant med blandebatteri. Innredningen fremstår som hel og i god bruktstand. Det er utført fuktkontroll med fuktindikator i områder hvor det normalt kan forekomme fuktvandring, herunder i underskap under vask, rundt oppvaskmaskin og på gulv ved sokkellist. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier. Det er observert enkelte avvik i skjøter på benkeplaten.

Hvitevarer på kjøkken medfølger salget.

Bad, toalettrom og vaskerom:

Bad 1. etasje: Stort og romslig hovedbad fra ca. 2016. Rommet inneholder badekar, dusjnisje med glassvegg og seksjon med servant. Ventilasjon skjer via elektrisk vifte i vegg. Det er ingen filluft under dørblad. Innvendig dør står innenfor våtsone, men er delvis beskyttet av glassvegg.

Baderommet har flislagt gulv og fliser på vegger og malte overflater i himling.

Toalettrom: Ligger vegg i vegg med hovedbad og har enkel standard med toalett og servant.

Bad kjeller: Baderommet i kjelleretasje er av eldre utførelse, med våtromsbelegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i himling. Rommet inneholder dusjnise med forheng, servant med blandebatteri og toalett på sokkel. Ventilasjon skjer via klaffventil i vegg, og det er ingen tilluft under dørbblad. Veggene fremstår som hele og i god stand.

Vaskerom: Vaskerommet er bygget opp uten tettesjikt og er ikke innredet som våtrom. Veggene består av åpne murflater som vender ut mot terreng, og gulvet er av betong. Himlingen består av malt panel. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder

VVS:

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast og støpejern. Noe av vann- og avløpsrørene er av nyere dato, mens øvrige deler fremstår som eldre installasjoner. Varmtvannsbereder av nyere dato lokalisert på vaskerom i kjelleretasje. Bereder fremstår som hel og i bra stand.

El-anlegg:

Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringskap.

Boligen fremstår som beboelig slik den er i dag, men kjøper må påregne oppgraderinger og vedlikehold for å møte dagens standard og krav.

Bygningsinformasjon

I følge Karmøy kommune foreligger det kun fasade tegninger før og etter påbygg, samt byggetegning av påbygg. Kommunen har ikke opprinnelige bygningstegninger på eneboligen i sitt arkiv. Megler har derfor ikke anledning å få sjekket hva som opprinnelig var godkjent innredet i boligen. Det er dog, sannsynlig ut fra byggeår at innredning av kjeller ikke ble byggemeldt opprinnelig byggesøknad. Det antas derfor at denne ikke er omsøkt/godkjent innredet.

Eneboligen er oppført med støpt grunnmur. Reisverk i trekonstruksjon med liggende, noe stående trekledning. Saltakskonstruksjon med betongtakstein på tak. Garasje liggende i tilknytning til bolig. Ført opp med støpte vegger og dekke med overliggende terrasse. Garasje er ikke ytterligere undersøkt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1 - Yttervegger:

Avvik som malingsslitasje, råteskader, manglende luffing og fravær av museband.

3.1- Vinduer og ytterdører:

Variasjon i alder og tilstand, råteskader, punktert glass, mangelfull belistning og fuktpåvirkning.

4.1- Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak:

Begrenset inspeksjonsmulighet, manglende verifisering av luffing og registrerte spor etter stripet borebiller.

4.2 - Undertak, lekter og ytterteking (taktekkingen):

Eldre takteking, ufagmessige detaljer ved sløys og nedløp, samt registrert fukt ved pipegjennomføring.

6.1 - Balkonger, verandaer og lignende:

Manglende rekkverk, vedlikeholdsbehov og usikkerhet rundt vannavrenning.

7.1.1 - Bad 1 etasje Overflate vegger og himling:

Manglende filluft, redusert ventilasjon og dør plassert i våtsone gir avvik.

7.1.2 - Bad 1 etasje Overflate gulv:

Gulvet har fall mot sluk, men ikke nok til å oppfylle dagens krav til avrenning. I tillegg er membranen ikke trukket høyt nok opp ved terskelen. Disse avvikene gir økt risiko for at vann kan trenge ut av baderommet ved lekkasje eller vannansamling.

7.1.3 - Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk:

Manglende dokumentasjon, ukjent membranoppbygging, manglende kontroll av tilstøtende konstruksjoner og usikkerhet rundt sluktilkobling.

7.2.1 - Bad kjeller Overflate vegger og himling:

Eldre materialer, begrenset ventilasjon, manglende filluft og oppsprekk i himling.

7.2.2 - Bad kjeller Overflate gulv:

Ukjent oppbygging, manglende kontrollmulighet og kritiske overganger som ikke kan verifiseres.

7.2.3 - Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk:

Manglende kontroll av tilstøtende konstruksjoner og usikkerhet om tettesjiktets oppbygging.

8.1- Kjøkken 1 etasje Kjøkken 1 etasje:

Avvik i skjøter på benkeplate og usikkerhet knyttet til hvitevarer gir økt risiko for fuktpåvirkning.

9.1.1 - Kjeller delvis under terreng Veggens og himlingens overflater:

Manglende tilkomst til deler av kjellervegger og risiko for skjult fukt i innkledde konstruksjoner

9.1.2 - Kjeller delvis under terreng Gulvets overflate:

Slitte overflater, begrenset tilkomst og risiko for skjulte fuktskader gir avvik fra dagens krav og økt usikkerhet.

10.1 - WC og innvendige vann- og avløpsrør:

Variierende alder på røranlegget, eldre kobber- og støpejernsrør og usikkerhet om restlevetid gir økt risiko.

10.5 - Ventilasjon:

Ventilasjonsløsningen består hovedsakelig av naturlig ventilasjon og punktvis mekaniske tiltak, og gir varierende luftutskifting og økt risiko for fuktproblemer.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1 - Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:

Drenering fra 1912, registrert fukt i mur og gulv, samt manglende fuktsikring gir høy risiko for skade.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

1.2 - Krypekjeller:

Fukt, mangelfull ventilasjon, biologisk vekst, eksponert isolasjon og manglende full inspeksjon gir høy risiko for skade.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

1.3 - Terrenghold:

Terrenghold inn mot bygning kombinert med registrert fuktgjennomslag i murvegger gir høy risiko for skade.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.3.3 Vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk:

Rommet mangler tettesjikt og tilfredsstillende dagens krav til fuktsikring. Vannførende installasjoner uten lekkasjesikring gir høy risiko for skade.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

9.1.3 - Kjeller delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon:

Påvist fukt i murvegger og gulv, biologisk vekst og innkledd konstruksjoner med manglende inspeksjonsmulighet gir høy risiko for skade.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Areal

BRA - i: 214 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 234 m²

TBA: 25 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje 1. etasje

BRA-i: 79 m² Kjeller: Gang, 2 boder, bad, 2 soverom, stue og vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 99 m² 1. etg: Gang, vindfang, bad, wc, kjøkken, 2 stuer og soverom

3. etasje

BRA-i: 36 m² Loft: Gang og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

25 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje 1. etasje
BRA-e: 20 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal oppmålt med laser. Gulvareal i loftsetasje avvik med oppmålt areal pga skråtak og lav takhøyde

Antall bad

2

Hvitevarer

Frittstående hvitevarer, på kjøkken, som står i boligen ved visning medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti på disse.

Innbo og løsøre

Alle fastmonterte skap og hyller av varig art medfølger kjøpet. Følger NEFs løsøreliste gjeldende fra 1. januar 2020. Vedlagt link: <https://nef.no/slik-kjoper-du-bolig/oversikt-over-losore-og-tilbehor-til-eiendommen/>

Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. 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.

Eneboligen er oppsatt med byggeår 1959.

Ifølge matrikelrapport mottatt fra kommunen er dette basert på tidspunkt for når bygningene er registrert som "fatt i bruk". Det må derfor påregnes at oppgitt byggeår kan avvike noe.

Det fremkommer ikke opplysninger om byggeår for påbygg.

Ifølge kommunen foreligger det kun fasade tegninger før og etter påbygg, samt byggetegning/rominndeling av påbygg. Kommunen har ikke opprinnelige bygningstegninger/rominndeling på eneboligen i sitt arkiv. Megler har derfor ikke anledning å få sjekket hva som opprinnelig var godkjent innredet i boligen.

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

Adgang til utleie

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Varmepumpe i spisestue.

I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

-Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Arbeid blir utført sjøl, jeg er faglært murer/fliser.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

-Ja, det er utført membran i hele bade. Sluk er fornyet og oppgardert.

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

-Ja, fukt på vinduskarmen i et vindu på etasje oppe.

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

-Ja, fukt og sprekker i pipen. Oppgradering anbefalt.

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

-Ja, sprekker i mur på kjelleren.

Info strømforbruk

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

Området

Tomt/beskaffenhhet

Eiendommen er pent opparbeidet med delvis asfaltert/gruset tun og resten består av gressplen, beplantning bestående av busker og trær, samt belegningsstein og skifer ved inngangspartiet. Deler av tomten rundt boligen er inngjerdet.

Det gjøres oppmerksom på at deler av hagearealet i retning nord/øst ikke inngår i eiendommen. Arealet benyttes i dag blant annet til plassering av trampoline og enkelte mindre bygg.

Det er tinglyst veirett fra eiendommen til hovedveg.

Eiendommen er ikke oppmålt og i matrikkel er grenser angitt som unøyaktige. Skylddeling som angir eiendommens grensebeskrivelse fra 1940 angir eiendommens grenser til å gi et tomteareal på ca 500 kvm. I kommunens karter er eiendom angitt til 634 kvm. Ved en evt ny oppmåling så må ny eier påregne avvik fra kommunens karter og i tomteareal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

634.6 kvm

Vei/vann/kloakk

Det er tinglyst veirett over G/Bnr. 32/135 og G/Bnr. 32/8. Det fremkommer i avtalen om bruksrett, "den som har bruksrett etter dette dokument skal delta forholdsmessig i kostnader med vedlikehold av vegen".

Offentlig vann via private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet egen septiktank.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og landlig område på Sandve, med nærhet til natur og sjø. Området er kjent for sine åpne landskap, gode solforhold og nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder.

Fra boligen er det kort vei til sjøen, hvor man finner flotte turmuligheter langs kysten, samt gode bade- og fiskemuligheter. Sandve og nærliggende områder byr på et rikt friluftsliv året rundt, enten man ønsker rolige turer, sykkelturner eller aktiviteter ved sjøen.

Adkomst

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

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område, men omfattes av kommunedelplanens arealdel tiliggende et LNF område.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er inneforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart.

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.

Servitutter

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

1149/32/36:

04.11.1940 - Dokumentnr: 1597 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1149 Gnr:32 Bnr:8

04.11.1940 - Dokumentnr: 1579 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:32 Bnr:8

09.06.2008 - Dokumentnr: 463316 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:32 Bnr:8

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:32 Bnr:135

Gjelder denne registerenheten med flere

Her har en veirett over 32/135 mot forholdsmessig vedlikeholdsplikt.

Budgivning

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

Fremgangsmåte ved budgivning

Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn

bud på hvilken som helst av Eiendomsmegler A sine eiendommer. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

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

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

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

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

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

Vedlegg

Vedlagt følger Takstrapport 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

Fast provisjon på kr 29 000,-
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Ben Inge Rasmussen
Eiendomsmegler
ben.inge@em-a.no
Tlf: 947 82 005

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 28.04.2026





- Spisestue med praktisk beliggenhet til kjøkken -



- Eldre og solid kjøkken med gode skap og benkeplass -



- Rommet kan også omgjøres til soverom -



- Romslig stue med flott sjøutsikt og utgang til terrasse -



- Området er kjent for sine åpne landskap, gode solforhold og nærhet til flotte tur områder -



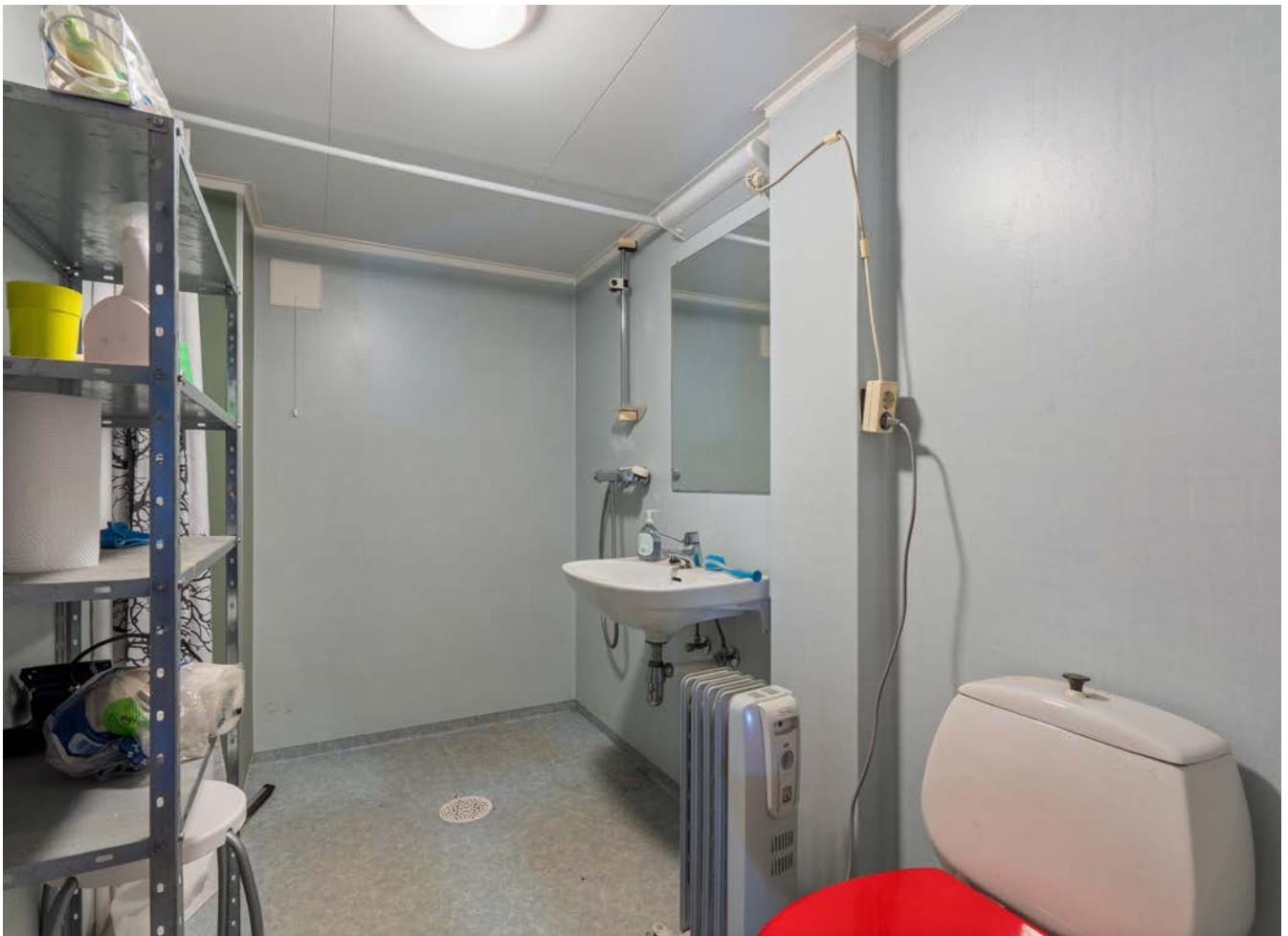
- Boligen har to stuer -



- Stor sørvendt terrasse -



- Stort og flott hovedbad fra 2016 -



- Bad i kjeller -



- Vaskerom med egen utgang -



- Soverom -



- Praktisk skyvedørgarderobe -



- Begge rom på loft har god plass -



- Hovedsoverom på hovedplan med god plass til dobbeltseng -



- Kjellerstue -



- Entre med fliser på gulv -



- Praktisk garderobeløsning på loft -



- Eiendommen ligger i et rolig og landlig område på Sandve, med nærhet til natur og sjø -



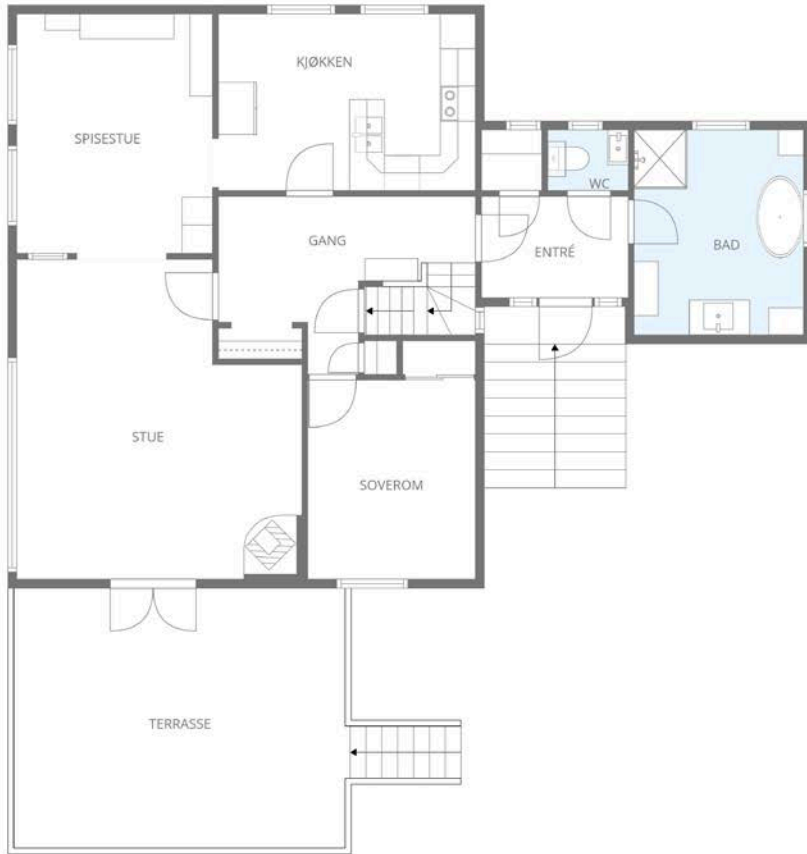


- Flott opparbeidet uteområde ved inngangsparti -



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.



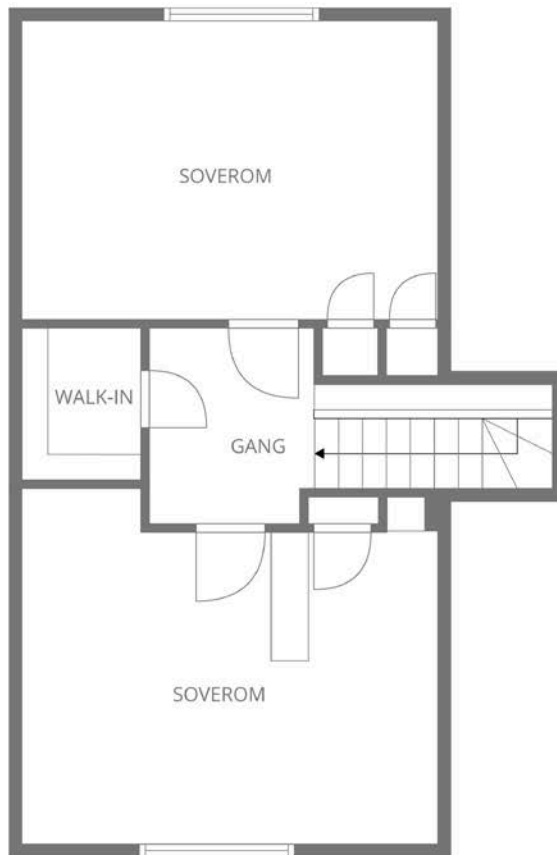


VESTBRIS

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.



- Plantegning hovedplan -



VESTBRIS

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.



- Plantegning loft -



EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

Lyngbakken 4 , 4272 SANDVE



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
1	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
16	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
5	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1	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.

Det 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:32, Bnr: 36
Hjemmelshaver:	Ellen Aline Mättig og Martin Sascha Graf-Mättig
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1959

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 26.2.2026**Forutsetninger:**

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.

Oppdragsgiver: Ellen Aline Mättig og Martin Sascha Graf-Mättig**Tilstede under befaringen:****Fuktmåler benyttet:** Protimeter**OM TOMTEN:**

Opparbeidet skrånende tomt med parkering i egen gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen oppført med støpt grunnmur. Reisverk i trekonstruksjon med liggende, noe stående trekledning. Saltakskonstruksjon med betongtakstein på tak.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fremstår som i bra stand ihht alder. Det registreres noen avvik med utbedrings/utskiftningsbehov.

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.

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

Boligen har parkett, laminat, tepper og fliser på gulv.

Taker med malte overflater, panel og himlingsplater.

Tapet og panel på vegger.

Baderom 1 etasje har fliser på vegg og gulv.

Baderom kjeller med vårtomstapet og våtromsbelegg

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	79			
1 etg	99			25
Loft	36			
SUM BYGNING	214			25
SUM BRA	214			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		20		
SUM BYGNING		20		
SUM BRA	20			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1 etasje:

Gang, vindfang, bad, wc, kjøkken, 2 stuer og soverom.

Loftsetasje:

Gang og 2 soverom

Kjelleretasje:

Gang, 2 boder, bad, 2 soverom og stue.

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

Areal oppmålt med laser. Gulvareal i loftsetasje avvik med oppmålt areal pga skråtak og lav takhøyde.

GARASJE / UTHUS:

Enkel garasje liggende i tilknytning til bolig. Ført opp med støpte vegger og dekke med overliggende terrasse.

Garasje er ikke ytterligere undersøkt.

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

21/04/2026

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Fundamenteringen er ikke vurdert i sin helhet da den ligger under bakkenivå, men deler av bygget er fundamentert direkte på synlig fjell i krypkjeller. På befaringstidspunktet ble det ikke registrert tegn til større setninger i bygget, og grunnforholdene vurderes samlet som stabile. Grunnmuren består av murverk, og det er registrert enkelte sprekker utvendig, men i mindre omfang. Boligen har drenering fra byggeår 1959, uten synlig knotteplast eller tegn til nyere dreneringstiltak. Dreneringsløsningen vurderes som opprinnelig og betydelig over forventet levetid. Det måles fukt i innvendige murvegger og i betonggulv.

Selv om deler av bygget står på fjell og det ikke er registrert setningsskader, er dreneringen opprinnelig og langt over teknisk levetid. Dette gir høy risiko for fuktinntrengning i grunnmur og gulv. Registrert fukt i murvegger og betonggulv bekrefter at dagens dreneringsløsning ikke fungerer tilfredsstillende. Sprekker i grunnmur er mindre, men i kombinasjon med mangelfull drenering øker de risikoen for videre fuktpåvirkning. Etter NS 3600 vurderes dette som et alvorlig avvik.

Årsak

Forholdene skyldes opprinnelig utførelse fra 1959, uten moderne dreneringssystemer eller fuktsikring. Dreneringens levetid er for langt overskredet, og manglende oppgraderinger har ført til fuktbelastning i mur og gulv. Sprekker i murverk kan skyldes alder, bevegelser i konstruksjonen eller fuktpåvirkning over tid.

Risiko:

Høy risiko for fuktinntrengning i grunnmur og gulv på grunn av mangelfull drenering.

Økt risiko for mugg, råte og skader i tilstøtende konstruksjoner.

Videre utvikling av sprekker i murverk ved vedvarende fuktbelastning.

Potensielt store utbedringskostnader dersom forholdene ikke håndteres.

Risiko for dårlig innemiljø i kjeller og tilstøtende rom.

Konsekvens:

Mulige omfattende fuktskader i murverk og gulvkonstruksjon. Redusert levetid for konstruksjoner under terreng.

Økt risiko for skader som utvikler seg skjult over tid. Betydelig behov for utbedringer for å sikre byggets fuktsikkerhet.

Anbefalt tiltak:

Etablere ny drenering rundt boligen med moderne løsninger og fuktsikring.

Vurdere utvendig isolering av grunnmur der dette er hensiktsmessig.

Reparere sprekker i murverk etter at fuktproblematikk er håndtert.

Følge opp fuktverdier i mur og gulv etter tiltak for å sikre ønsket effekt.

Vurdere tiltak for bedre ventilasjon og uttørking i kjellerområder.

Merknader:**TG 3** 1.2 Krypekjeller

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™

Boligen har krypkjeller under deler av bygningen, med tilkomst via luke mot nord. Krypkjelleren fremsto som mangelfullt ventilert, og det ble registrert fukt mot grunn samt fuktig luft. Det er observert noe svartsopp på overflater. Bjelkelaget er kledd med asfaltplater i underkant, men enkelte plater er løsnet, og isolasjon er synlig. Isolasjon er fjernet rundt avløpsrør og gjennomføringer til bad. Det var noe begrenset tilkomst på befaringstidspunktet, og krypkjelleren må undersøkes i sin helhet.

Vurdering

Krypkjelleren har flere forhold som samlet gir høy risiko for fuktskader og skader på bjelkelag og konstruksjoner. Mangelfull ventilasjon og fuktig luft gir dårlige uttørkingsforhold. Synlig svartsopp indikerer fuktproblematikk over tid. Løsnet kledning og eksponert isolasjon svekker konstruksjonens beskyttelse og kan føre til ytterligere fuktpåvirkning. Fjernet isolasjon rundt rørgjennomføringer gir økt risiko for kondens og luftlekkasjer. Etter NS 3600 vurderes dette som et alvorlig avvik.

Årsak:

Forholdene skyldes mangelfull ventilasjon, naturlig fukt fra grunnen, alder på konstruksjonen og tidligere inngrep som ikke er ferdigstilt eller lukket. Krypkjellere uten fuktsperre og med begrenset lufting er særlig utsatt for fuktproblemer. Løsnet asfaltplater og eksponert isolasjon kan skyldes fukt, bevegelser eller tidligere arbeid.

Risiko:

Høy risiko for fuktskader i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.
Risiko for mugg- og soppvekst som kan påvirke innemiljøet.
Mulig råteutvikling i treverk ved vedvarende fukt.
Økt risiko for skadedyr i fuktige og dårlig ventilerte krypkjellere.
Skjulte skader kan være til stede i områder som ikke var tilgjengelige.
Risiko for varmetap og kondens rundt rørgjennomføringer med manglende isolasjon.

Konsekvens:

Potensielt omfattende skader på bjelkelag, isolasjon og konstruksjoner over tid. Redusert levetid for treverk og økt risiko for kostbare utbedringer. Mulig negativ påvirkning på innemiljøet i boligen. Usikkerhet om skadeomfanget på grunn av manglende full inspeksjon.

Anbefalt tiltak:

Etablere bedre ventilasjon i krypkjelleren for å redusere fuktbelastning.
Fjerne biologisk vekst og vurdere tiltak for å hindre ny soppdannelse.
Utbedre eller skifte ut løsnet kledning og sikre isolasjon i underkant av bjelkelag.
Etterisolere og tette rundt rørgjennomføringer.
Vurdere etablering av fuktsperre eller tiltak mot grunnfukt.
Gjennomføre full inspeksjon av hele krypkjelleren.
Vurdere fagkyndig vurdering av bjelkelagets tilstand ved mistanke om råte.

Merknader:**TG 3** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Terrenget rundt boligen skråner ned mot bygningen, noe som gir naturlig fall inn mot grunnmur og øker risikoen for at overflatevann ledes mot konstruksjoner under terreng. Trappehals til kjeller ligger under terrengnivå, men det er etablert sluk i bunn for å håndtere overflatevann. Terrengforholdene avviker fra dagens krav om fall bort fra bygning og det registreres fuktgjennomslag i innvendige murvegger.

Vurdering:

Fall inn mot bygningen er et tydelig avvik fra dagens anbefalte løsninger og gir økt belastning på grunnmur og konstruksjoner under terreng. Registrert fuktgjennomslag i innvendige murvegger viser at terrengforholdene og dreneringssituasjonen ikke fungerer tilfredsstillende. Selv om sluk i trappehals gir en viss beskyttelse, er dette ikke tilstrekkelig når terrenget leder vann direkte mot bygget. Kombinasjonen av terrengfall og dokumentert fuktinntrengning vurderes som et alvorlig avvik etter NS 3600.

Årsak:

Forholdene skyldes opprinnelig terrengutforming og manglende tilpasning til moderne krav om fall bort fra bygning. Eldre eiendommer har ofte terreng som leder vann mot grunnmur, og manglende dreneringsoppgraderinger forsterker problemet. Fuktgjennomslag i murvegger oppstår typisk når vanntrykket mot konstruksjonen blir for høyt over tid.

Risiko:

Høy risiko for fuktinntrengning i grunnmur og konstruksjoner under terreng.
Økt belastning på drenering og sluk, med risiko for overbelastning ved kraftig nedbør.
Risiko for mugg, saltutslag og skader i murverk og tilstøtende konstruksjoner.
Potensielt store utbedringskostnader dersom forholdene ikke håndteres.
Risiko for forverring av eksisterende fuktproblematikk.

Konsekvens

Mulige omfattende fuktskader i grunnmur og kjellerkonstruksjoner. Redusert levetid for murverk og økt risiko for skader som utvikler seg skjult over tid. Betydelig behov for utbedringer for å sikre byggets fuktsikkerhet og redusere vanntrykk mot konstruksjoner under terreng.

Anbefalt tiltak:

Etablere terrengfall bort fra bygningen for å redusere vannbelastning mot grunnmur.
Kontrollere og vedlikeholde sluk i trappehals for å sikre god funksjon.
Vurdere etablering av ny drenering og fuktsikring rundt boligen.
Følge opp fuktverdier i murvegger etter tiltak for å sikre ønsket effekt.
Vurdere utvendig isolering av grunnmur der dette er hensiktsmessig.

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

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.
Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
Det er utført stikktagning på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen har liggende og noe stående kledning av ulik alder og tilstand. Flere fasader fremstår som malingsslitte, og det er registrert enkelte råteskader. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting bak kledningen der dette er kontrollert, og museband mangler på deler av fasaden.

Vurdering:

Kledningen viser tydelige tegn til slitasje og manglende vedlikehold. Råteskader indikerer fuktpåvirkning over tid. Manglende lufting og fravær av museband avviker fra dagens anbefalte løsninger for fuktsikker og skadedyrssikker ytterveggskonstruksjon. Variasjon i alder og tilstand gir økt usikkerhet om restlevetid og skjulte skader. Etter NS3600 vurderes dette som avvik av betydning.

Årsak:

Forholdene skyldes normalt aldring, værbelastning og manglende vedlikehold. Manglende luftespalte og museband er typisk for eldre byggeskikk eller tidligere utskiftinger uten moderne detaljer. Råteskader oppstår gjerne der fukt blir stående i kledningen over tid.

Risiko:

Økt risiko for videre råteutvikling i kledning og underliggende konstruksjoner. Manglende lufting kan gi oppfukning av veggkonstruksjonen og redusert tørkeevne. Fravær av museband øker risikoen for inntrenging av skadedyr. Ulik alder og tilstand gjør det vanskelig å vurdere helhetlig restlevetid. Malingslitasje gir redusert beskyttelse mot vær og fukt.

Konsekvens:

Mulige skader på kledning og underliggende vindspærre og stendere. Økte fremtidige vedlikeholds- og utskiftingskostnader. Risiko for skadedyrintrengning og redusert teknisk levetid for fasaden.

Anbefalt tiltak:

Utbedre eller skifte skadede og råtesvekkede kledningsbord.
Etablere korrekt lufting bak kledningen der dette mangler.
Montere museband i nedre kant av kledningen.
Overflatebehandle fasaden for å sikre tilstrekkelig værbeskyttelse.
Vurdere helhetlig utskifting dersom tilstanden varierer betydelig.

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

Det er påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen har vinduer og dører i tre av ulike alder og tilstand. Det er montert nyere PVC-vinduer i stue og i soverom i 1. etasje. I kjelleretasjen finnes enkelte vinduer med enkeltglass, mens øvrige vinduer har tolags glass. Ytterdør og terrassedør er av tre. Det er registrert punktert glass i terrassedør, og ytterdøren har mangelfull utvendig belistning. Vindu i soverom på loft har noe fuktsvelling i innvendig foring, opplyst å skyldes at vinduet nylig sto åpent under snøvær. Flere eldre vinduer fremstår som slitte, med begynnende råteskader i enkelte rammer og karmen.

Vurdering:

Vinduer og dører har varierende alder og teknisk tilstand. Eldre vinduer viser tydelig slitasje og svekket overflatebehandling, og enkelte har begynnende råte. Punktert glass i terrassedør reduserer isolasjonsevnen og funksjonen. Enkeltglass i kjeller gir lavere energieffektivitet og økt kondensrisiko. Fuktsvelling i innvendig foring indikerer fuktpåvirkning, selv om årsaken kan være hendelsesbasert. Mangelfull belistning rundt ytterdør gir risiko for fuktinntrengning. Samlet vurderes dette som avvik av betydning etter NS 3600.

Årsak:

Forholdene skyldes normal aldring, værbelastning og manglende vedlikehold av eldre vinduer. Punktert glass oppstår ved svikt i forseglingen mellom glasslagene. Fuktsvelling i foring skyldes eksponering for fukt. Mangelfull belistning rundt ytterdør kan skyldes tidligere utskifting eller ufullstendig montering.

Risiko:

Videre råteutvikling i eldre vinduer og karmen.
Redusert isolasjonsevne og økt varmetap fra punktert glass og enkeltglass.
Økt risiko for fuktinntrengning rundt ytterdør på grunn av manglende belistning.
Mulig skjult fuktskade i vindusforinger og tilstøtende konstruksjoner.
Svekket funksjon og kortere restlevetid for eldre vinduer.

Konsekvens:

Mulige fremtidige utskiftingsbehov for flere vinduer og dører. Økte energikostnader og redusert komfort. Risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler dersom råte eller utettheter utvikler seg videre.

Anbefalt tiltak:

Utbedre eller skifte vinduer med råteskader.
Skifte punktert glass i terrassedør.
Etablere korrekt og tett belistning rundt ytterdør.
Vurdere utskifting av enkeltglassvinduer for bedre funksjon og energieffektivitet.
Følge med på vinduet med fuktsvelling for å sikre at det ikke utvikler seg til varig skade.

Merknader:**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen har takkonstruksjon i tre. Konstruksjonen er inspisert fra bakkenivå, via innvendige himlinger i innredede rom og fra luke til lagringsloft. Deler av takkonstruksjonen er lukket, og det kan ikke verifiseres om det er tilstrekkelig lufting. Synlige deler fremstår i generelt god stand. Det er registrert noe spor etter stripet borebiller i enkelte synlige treverk.

Vurdering:

Takkonstruksjonen fremstår visuelt tilfredsstillende der den er tilgjengelig, men store deler er skjult av himlinger og innkledninger. Manglende mulighet til å kontrollere lufting og skjulte deler av konstruksjonen gir økt usikkerhet om faktisk tilstand. Spor etter stripet borebiller indikerer tidligere eller mulig pågående aktivitet, selv om omfanget ikke kan fastslås. Etter NS 3600 skal slike forhold vurderes som avvik av betydning når inspeksjonsmuligheten er begrenset og det foreligger tegn til biologisk aktivitet.

Årsak:

Begrenset inspeksjonsmulighet skyldes innredede rom og lukkede konstruksjoner. Manglende dokumentasjon eller synlighet av lufting er typisk for eldre takkonstruksjoner. Spor etter stripet borebiller kan skyldes tidligere angrep eller naturlig forekomst i eldre treverk.

Risiko:

Skjulte skader i takkonstruksjonen kan ikke utelukkes.

Manglende eller utilstrekkelig lufting kan gi økt fuktbelastning og redusert levetid.

Stripet borebiller kan gi svekkelser i treverk dersom aktiviteten er pågående.

Eventuelle fukt- eller skadedyrskader kan utvikle seg uten å bli oppdaget på grunn av begrenset tilgang.

Konsekvens:

Mulig svekkelse av bærende deler over tid dersom fukt eller skadedyr påvirker treverket. Økt risiko for fremtidige vedlikeholds- og utbedringsbehov. Usikkerhet rundt konstruksjonens helhetlige tilstand og levetid.

Anbefalt tiltak:

Kontrollere takkonstruksjonen nærmere dersom det blir mulig å etablere bedre tilgang.

Vurderer tiltak for å sikre tilstrekkelig lufting dersom dette senere kan dokumenteres som mangelfullt.

Følge med på eventuelle tegn til borebilleaktivitet og vurdere faglig vurdering ved mistanke om pågående angrep.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen er tekket med betongtakstein. Taksteinene er av eldre, men ukjent alder. Renner er av plast. Pipa er i teglstein og ligger delvis inn mot takflaten. Ved sløys er det registrert noe ufagmessige avslutninger. Det ble målt noe fukt med fuktindikator i området rundt pipegjennomføringen. Renner har enkelte ufagmessige løsninger ved nedløpsrør.

Vurdering

Taktekkingens alder og ufagmessige detaljer ved sløys og nedløpsløsninger gir økt risiko for vanninntrengning. Fuktregistrering rundt pipegjennomføringen indikerer at tettingen ikke fungerer optimalt. Eldre takstein har redusert levetid og kan være mer sårbare for frost, slitasje og mekaniske skader. Samlet vurderes forholdene som avvik av betydning etter NS 3600.

Årsak:

Forholdene skyldes normalt aldring av takstein, tidligere utførelser som ikke følger dagens anbefalte løsninger, samt slitasje rundt gjennomføringer. Uheldige detaljer ved sløys og nedløp kan være resultat av tidligere reparasjoner eller manglende fagmessig utførelse. Fukt ved pipe kan skyldes uttetheter i beslag eller overgang mellom pipe og tak.

Risiko:

Økt risiko for vanninntrengning ved pipe og sløys.
Mulig skade på undertak og tilstøtende konstruksjoner ved vedvarende fuktbelastning.
Eldre takstein kan sprekke eller forskyve seg, spesielt ved værbelastning.
Uheldige løsninger ved renner og nedløp kan gi feil avrenning og vannpåslag mot fasade eller grunnmur.

Konsekvens:

Potensielle fuktskader i undertak, himlinger og konstruksjoner rundt pipe. Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader dersom lekkasjer utvikler seg. Redusert levetid for taktekking og tilhørende beslag.

Anbefalt tiltak:

Kontrollere og utbedre tetting rundt pipe og sløys.
Vurdere utskifting eller forbedring av renner og nedløpsløsninger.
Følge opp taksteinenes tilstand og vurdere utskifting dersom flere skader oppdages.
Gjennomføre en helhetlig vurdering av takets tilstand av fagperson.

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

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploff.
Det er påvist lekkasjer, fukt skjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Boligen har lagringsloft med tilkomst via luke i trapp. Bygningsdelen var ikke tilgjengelig for full inspeksjon på befaringstidspunktet, da loftet ble brukt til lagring og det kun var begrenset gulvareal tilgjengelig for ferdsel. Store deler av konstruksjonen kunne derfor ikke vurderes.
Punktet må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2

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.
Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen har terrasse plassert over et støpt garasjedekke. Dekket fremstår som solid, men er ikke tekket eller overflatebehandlet. Vannavrenning kunne ikke vurderes da dette best kontrolleres under nedbør. Rekkverk i tre har behov for vedlikehold. Trapp ned fra terrassen mangler rekkverk og har et fall/sprang på ca. 1,5 meter.

Vurdering:

Manglende overflatebehandling på terrassedekket gir økt risiko for vannopptak og fuktbelastning over tid, spesielt når avrenningsforholdene ikke kan verifiseres. Rekkverket har vedlikeholdsbehov, og manglende rekkverk på trapp med betydelig høydeforskjell utgjør et sikkerhetsavvik. Terrassen ligger over et konstruktivt viktig dekke, og manglende kontroll av avrenning gir usikkerhet om fuktsikkerheten. Etter NS 3600 vurderes dette som avvik av betydning.

Årsak:

Forholdene skyldes manglende overflatebehandling, normal aldring av treverk og mangelfull sikring av trapp. Værforhold og slitasje kan ha påvirket rekkverket. Manglende rekkverk på trapp kan skyldes tidligere endringer eller ufullstendig utførelse.

Risiko:

Risiko for vannansamling og fuktpåvirkning av betongdekket ved mangelfull avrenning.

Økt risiko for skader på dekke over tid uten overflatebehandling.

Fallfare på grunn av manglende rekkverk ved trapp.

Videre forringelse av treverk ved manglende vedlikehold.

Konsekvens:

Mulige fuktskader i betongdekket og tilstøtende konstruksjoner. Redusert levetid for terrassekonstruksjonen.

Økt risiko for personskade ved bruk av trapp uten rekkverk. Behov for vedlikehold og eventuelle utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Etablere overflatebehandling eller tekking av terrassedekket for å redusere fuktbelastning.

Kontrollere avrenning ved nedbør og utbedre eventuelle svakheter.

Utbedre og vedlikeholde rekkverket.

Montere rekkverk på trapp for å ivareta sikkerhet.

Følge opp tilstanden på treverk og øvrige detaljer jevnlig.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad 1 etasje****TG 2** 7.1.1 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™

Baderommet har fliser på vegger og malte overflater i himling. Rommet inneholder badekar, dusjnise med glassvegg og seksjon med servant. Ventilasjon skjer via elektrisk vifte i vegg. Det er ingen tilluft under dørbblad. Innvendig dør står innenfor våtsone, men er delvis beskyttet av glassvegg.

Vurdering:

Ventilasjonen er begrenset som følge av manglende tilluft, noe som kan redusere luftutskifting og øke fuktbelastningen i rommet. Innvendig dør plassert i våtsone er ikke i tråd med anbefalte løsninger, selv om glassvegg gir noe beskyttelse. Overflater og installasjoner fremstår ellers som funksjonelle, men avvikene vurderes som forhold av betydning etter NS 3600.

Årsak

Forholdene skyldes opprinnelig utførelse uten tilstrekkelig tilrettelegging for lufttilførsel, samt plassering av dør i våtsone. Dette er vanlig i eldre eller ombygde våtrom hvor dagens krav ikke var gjeldende ved utførelse.

Risiko:

Redusert ventilasjon kan gi økt fuktbelastning og risiko for kondens og muggvekst.

Dør i våtsone kan få fuktskader over tid, selv med delvis beskyttelse.

Manglende tilluft kan svekke effekten av mekanisk avtrekk.

Potensiell påvirkning på innemiljø og levetid for materialer.

Konsekvens:

Mulige fuktskader på dørbblad, karm og tilstøtende overflater. Økt behov for vedlikehold og risiko for redusert funksjon i ventilasjonssystemet. Potensiell forkortet levetid for enkelte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:

Etablere tilluft, eksempelvis ved å tilpasse dørbblad eller terskel.

Vurdere tiltak for bedre beskyttelse av dør i våtsone.

Kontrollere at ventilasjonsviften fungerer tilfredsstillende og har tilstrekkelig kapasitet.

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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™

Baderommet har flislagt gulv. Arbeidet er utført av dagens eier, som er utdannet flislegger. Det registreres fall mot sluk, men fallet er ikke i samsvar med dagens krav til våtrom. Membran er ikke tilstrekkelig trukket opp på terskel, og oppkant mangler i nødvendig høyde.

Vurdering:

Avvikene gjelder både fallforhold og membranoppbygging. Selv om gulvet har noe fall, oppfyller det ikke dagens funksjonskrav til avrenning. Manglende membranoppkant ved terskel reduserer konstruksjonens evne til å holde tilbake vann ved lekkasje eller opphopning av vann på gulvet.

Årsak:

Forholdene skyldes utførelse etter praksis som ikke følger dagens krav til våtrom, samt mangelfull membranoppbygging ved terskel

Risiko:

Økt risiko for vannvandring til tilstøtende rom ved lekkasje.
Fare for fuktskader i konstruksjoner dersom vann ikke ledes effektivt til sluk.
Redusert robusthet ved eventuelle fremtidige lekkasjer eller vannansamlinger.

Konsekvens:

Mulige fuktskader i gulvkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler. Skader kan utvikle seg skjult over tid og medføre kostbare utbedringer dersom lekkasje oppstår.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å etablere forskriftsmessig fall mot sluk og sikre korrekt membranoppkant ved terskel. Tiltak bør utføres av kvalifisert fagperson, og en full oppgradering av gulvet kan være nødvendig for å oppnå dagens krav til våtrom.

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

Membranen er fra 2016

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Badet er fra ca. 2016 og renovert av dagens eier, som er flislegger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Det er plastsluk med synlig membran, men membranens oppbygging og utførelse kan ikke verifiseres. Det er ikke tatt hull i tilstøtende konstruksjoner, da området vender mot yttervegg og vegg mot toalett med skjulte vannrørsføringer. Det er utført fuktmåling ved gjennomføringer for vann- og avløpsrør i krypkjeller. Ingen avvik som følge av fukt fra baderom

Vurdering:

Selv om sluket er synlig og membranen kan observeres i overgangen, gir manglende dokumentasjon og manglende innsyn i membranoppbyggingen usikkerhet om utførelsen. Når tilstøtende konstruksjoner ikke kan kontrolleres, og membranens oppbygging ikke kan verifiseres, foreligger det et avvik etter NS 3600. Fuktmåling i kjeller gir kun punktvis informasjon og avdekker ikke nødvendigvis skjulte skader i gulvkonstruksjonen.

Årsak:

Begrenset inspeksjonsmulighet skyldes lukkede konstruksjoner og skjulte rørføringer. Manglende dokumentasjon er vanlig ved egeninnsats eller renovering uten krav om uavhengig kontroll. Ukjent membranoppbygging er et typisk forhold i våtrom hvor det ikke foreligger FDV-dokumentasjon eller bilder fra utførelsen.

Risiko:

Risiko for lekkasje i overgang mellom sluk og membran dersom utførelsen ikke er fagmessig. Skjulte fuktskader i gulvkonstruksjonen kan ikke utelukkes. Fukt kan vandre til underliggende etasjer eller tilstøtende konstruksjoner uten å bli oppdaget. Punktvis fuktmålinger gir begrenset informasjon om helhetlig tilstand. Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet om våtrommets tekniske levetid.

Konsekvens:

Mulige fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner dersom sluktilkoblingen ikke er tett. Potensielt behov for omfattende utbedringer ved lekkasje. Redusert levetid for våtrommet og økt usikkerhet om konstruksjonens faktiske tilstand.

Anbefalt tiltak:

Følge med på eventuelle symptomer på lekkasje, som misfarging, lukt eller fukt i underliggende rom. Vurdere nærmere kontroll dersom det oppstår mistanke om lekkasje. Ved fremtidig oppgradering av våtrom bør sluk og membran skiftes og dokumenteres i henhold til dagens krav.

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

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Baderommet i kjelleretasje er av eldre utførelse, med våtromstapet på vegger og malte plater i himling. Rommet inneholder dusjnische med forheng, servant med blandebatteri og toalett på sokkel. Ventilasjon skjer via klaffventil i vegg, og det er ingen tilluft under dørblad. Veggene fremstår som hele og i god stand, men det registreres noe oppsprekk i himlingen.

Vurdering:

Overflater og løsninger er av eldre type og gir ikke samme fuktsikkerhet som moderne våtrom. Våtromstapet og malte himlingsplater har begrenset motstand mot langvarig fuktbelastning, og dusjforheng gir økt vannsprut mot vegger og gulv. Oppsprekk i himling kan indikere bevegelser eller fuktpåvirkning. Ventilasjonen er begrenset, og manglende tilluft reduserer luftutskiftingen ytterligere. Etter NS 3600 vurderes dette som avvik av betydning.

Årsak:

Forholdene skyldes opprinnelig byggeskikk og materialvalg fra tiden våtrommet ble etablert. Eldre våtrom har ofte begrenset ventilasjon, svakere fuktsikring og materialer som ikke tåler direkte vannpåvirkning over tid. Oppsprekk i himling kan skyldes fukt, temperaturvariasjoner eller alder.

Risiko:

Økt risiko for fuktbelastning på vegger og himling på grunn av eldre materialer og dusjforheng. Redusert ventilasjon kan føre til kondens, muggvekst og dårlig tørkeevne. Oppsprekk i himling kan utvikle seg og gi risiko for fuktinntrengning. Potensielle skjulte fuktskader i vegger og gulv kan ikke utelukkes. Eldre løsninger gir generelt kortere levetid og høyere vedlikeholdsbehov.

Konsekvens:

Mulige fuktskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid. Økt risiko for mugg og dårlig innemiljø. Redusert levetid for våtrommet og behov for fremtidig oppgradering for å oppnå dagens standard for fuktsikring og ventilasjon.

Anbefalt tiltak:

Etablere tilluft, eksempelvis ved å tilpasse dørblad eller terskel.
Forbedre ventilasjonen for å redusere fuktbelastning.
Følge med på oppsprekk i himling og vurdere utbedring.
Planlegge oppgradering av overflater og fuktsikring ved fremtidig renovering.

Merknader:**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

EIERSKIFTERAPPORT™

Baderommet har våtromsbelegg på gulv. Belegget er klemt i sluk og brettet opp langs vegg. Det er ikke oppgitt ytterligere dokumentasjon på utførelsen, og øvrige deler av gulvkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering:

Våtromsbelegg som er korrekt klemt i sluk og ført opp langs vegg gir normalt god fuktsikring, men uten innsyn i underliggende oppbygging kan ikke utførelsen verifiseres. NS 3600 krever vurdering av membranoppbygging og tilslutninger, og når dette ikke kan kontrolleres, foreligger det usikkerhet om tetthet og levetid. Eldre eller ukjent utførelse gir økt risiko for svakheter i overganger og detaljer.

Årsak:

Begrenset inspeksjonsmulighet skyldes at gulvkonstruksjonen er lukket. Ukjent oppbygging er vanlig i våtrom hvor dokumentasjon ikke foreligger eller hvor arbeidet er utført uten krav om uavhengig kontroll. Overganger mellom sluk og belegg er kritiske punkter som ikke kan vurderes uten destruktive inngrep.

Risiko:

Risiko for lekkasje i overgang mellom belegg og sluk dersom utførelsen ikke er fagmessig.

Skjulte fuktskader i gulvkonstruksjonen kan ikke utelukkes

Eventuell fuktvandring kan nå tilstøtende konstruksjoner.

Ukjent oppbygging gir usikkerhet om våtrommets tekniske levetid.

Konsekvens:

Mulige fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner dersom sluktilkoblingen ikke er tett. Potensielt behov for omfattende utbedringer ved lekkasje. Redusert forutsigbarhet for vedlikehold og levetid.

Anbefalt tiltak:

Følge med på eventuelle tegn til lekkasje, som misfarging, lukt eller fukt i underliggende rom.

Vurdere nærmere kontroll dersom det oppstår mistanke om lekkasje.

Ved fremtidig renovering bør gulvets oppbygging dokumenteres og utføres etter dagens krav.

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

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Våtromsbelegget fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt. Det er ikke tatt hull i tilstøtende konstruksjoner for fuktmåling, da aktuelt område vender mot mur og yttervegg. Konstruksjonene bak veggene er dermed ikke tilgjengelige for kontroll.

Vurdering

Når våtrommets tettesjikt ligger skjult bak overflater og tilstøtende konstruksjoner ikke kan åpnes, kan membranoppbygging, fuktforhold og eventuelle skader ikke verifiseres. Mur- og yttervegger kan være utsatt for fuktvandring uten synlige symptomer. NS 3600 krever vurdering av risiko når kontrollmuligheten er begrenset, og forholdet vurderes som avvik av betydning.

Årsak

Begrenset inspeksjonsmulighet skyldes at veggene vender mot mur og yttervegg, hvor hulltaking ikke er hensiktsmessig. Dette er vanlig i våtrom hvor konstruksjonen er lukket og det ikke foreligger dokumentasjon på oppbygging.

Risiko:

Skjulte fuktskader i veggkonstruksjon kan ikke utelukkes.
Fuktvandring i mur eller yttervegg kan forekomme uten synlige tegn.
Eventuelle svakheter i overgang mellom gulvbelegg og vegg kan utvikle seg uten å bli oppdaget.
Usikkerhet om tettesjiktets levetid og funksjon.

Konsekvens:

Mulige fuktskader i vegger og tilstøtende konstruksjoner over tid. Økt risiko for behov for fremtidige utbedringer dersom lekkasje eller fuktvandring oppstår. Redusert forutsigbarhet for våtrommets tekniske levetid.

Anbefalt tiltak:

Følge med på eventuelle symptomer på fukt, som misfarging, lukt eller endringer i overflater.
Vurdere nærmere kontroll dersom det oppstår mistanke om lekkasje.
Ved fremtidig renovering bør oppbygging og tettesjikt dokumenteres og utføres etter dagens krav.

Merknader:**7.3 Vaskerom kjeller****Ingen** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Punktet er tatt med i samlet vurdering i punkt 7.1.3

Merknader:**Ingen** 7.3.2 Overflate gulv

Punktet er tatt med i samlet vurdering i punkt 7.1.3

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Vaskerommet er bygget opp uten tettesjikt og er ikke innredet som våtrom. Veggene består av åpne murflater som vender ut mot terreng, og gulvet er av betong. Himlingen består av malt panel. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder.

Vurdering

Rommet har ikke fuktsikring eller membranløsninger som tilfredsstillers dagens krav til våtrom. Åpne murvegger og betonggulv tåler normalt fukt bedre enn organiske materialer, men manglende tettesjikt gir økt risiko ved lekkasje eller langvarig fuktbelastning. Vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder representerer potensielle lekkasjepunkter. Rommet er funksjonelt som vaskerom, men ikke bygget for å håndtere vannsprut eller lekkasje på en kontrollert måte. Etter NS 3600 vurderes dette som avvik av betydning.

Årsak:

Forholdene skyldes opprinnelig utførelse uten krav om våtromsstandard. Mange eldre vaskerom er bygget uten membran, sluk eller fuktsikring, og er ikke tilpasset dagens forventninger til vannpåvirkning og lekkasjesikring.

Risiko:

Økt risiko for fuktinntrengning i murvegger som vender mot terreng.
Betonggulv uten fall eller sluk kan gi vannansamling ved lekkasje.
Varmtvannsbereder og vaskemaskin kan gi lekkasjer som ikke ledes kontrollert bort.
Mulig utvikling av fukt, mugg eller saltutslag i murvegger ved langvarig fuktpåvirkning.
Redusert levetid for installasjoner og overflater.

Konsekvens:

Potensielle fuktskader i mur og betong, samt økt risiko for skader på tilstøtende konstruksjoner. Behov for utbedringer dersom lekkasje oppstår. Rommet tilfredsstillers ikke dagens krav til våtrom og har begrenset fuktsikkerhet.

Anbefalt tiltak:

Vurdere etablering av lekkasjesikring, eksempelvis vannstoppventil eller oppsamlingskar under bereder.
Kontrollere at vaskemaskinens avløp og tilkoblinger er sikre.
Følge med på murvegger for tegn til fukt eller saltutslag.
Ved fremtidig oppgradering bør rommet bygges etter dagens våtromskrav dersom det skal håndtere vannsprut eller lekkasjer.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken 1 etasje****TG 2** 8.1 Kjøkken 1 etasje

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™

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat. Det er servant med blandebatteri. Innredningen fremstår som hel og i god bruksstand, med normale bruksmerker i tråd med alder. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Det er utført fuktkontroll med fuktindikator i områder hvor det normalt kan forekomme fuktvandring, herunder i underskap under vask, rundt oppvaskmaskin og på gulv ved sokkellist. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier. Det er observert enkelte avvik i skjøter på benkeplaten.

Vurdering:

Innredningen fungerer som forventet for alder og type, men avvik i skjøter på benkeplate kan gi økt risiko for fuktinntrengning over tid. Laminatbenkeplater er sårbare i skjøter og utsatte områder, og skader eller åpninger kan redusere levetiden. Selv om fuktkontroll ikke avdekket forhøyede verdier, gir slike skjøteavvik et relevant risikopunkt.

Årsak:

Forholdene skyldes normal aldring og bruksslitasje på innredning og benkeplate. Skjøter i laminat kan åpne seg over tid som følge av fukt, temperaturvariasjoner eller mekanisk belastning. Manglende kontroll av hvitevarer er normalt når disse ikke inngår i tilstandsrapportens omfang.

Risiko:

Fuktinntrengning i benkeplate ved åpne eller svake skjøter.
Gradvis forringelse av benkeplate og tilstøtende innredning ved gjentatt fuktbelastning.
Økt vedlikeholdsbehov over tid.

Konsekvens:

Mulige fuktskader i benkeplate og underskap dersom vann trenger inn i skjøter. Redusert levetid for innredningen og behov for utskifting eller reparasjon på sikt.

Anbefalt tiltak:

Tette eller utbedre skjøter i benkeplate for å redusere risiko for fuktinntrengning.
Kontrollere hvitevarer for lekkasjer og funksjon.
Følge med på fuktutsatte områder, spesielt rundt vask og oppvaskmaskin.
Vurdere utskifting av benkeplate dersom avvikene utvikler seg.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Kjeller delvis under terreng****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen har kjellertasje som er delvis under terreng. Veggene består i hovedsak av åpne murvegger mot terreng, mens baderommet er en innkledd konstruksjon som også ligger delvis under terreng. Kjelleretasjens vegger kunne ikke befares i sin helhet på grunn av omfattende lagring i rommene.

Vurdering:

Murvegger under terreng er utsatt for fuktpåvirkning, og når deler av veggene ikke er tilgjengelige for inspeksjon, øker usikkerheten om faktisk tilstand. Innkledd konstruksjoner under terreng har høyere risiko for skjult fukt, spesielt når dreneringsforhold og fuktsikring ikke kan verifiseres. Begrenset tilkomst gjør at eventuelle skader eller fuktproblemer kan være skjult. Etter NS 3600 vurderes dette som et avvik av betydning.

Årsak:

Forholdene skyldes opprinnelig konstruksjon med murvegger mot terreng, kombinert med innkledd flater som hindrer inspeksjon. Lagring langs vegger er en vanlig årsak til manglende tilkomst og begrenset kontrollmulighet.

Risiko:

Risiko for skjult fuktinntrengning i murvegger under terreng.
Økt risiko for fukt- og muggproblemer bak innkledd konstruksjoner.
Eventuelle skader kan utvikle seg uten synlige symptomer på grunn av manglende tilkomst.
Usikkerhet om dreneringsforhold og fuktsikring rundt kjellervegger.

Konsekvens:

Mulige fuktskader i murverk og innkledd konstruksjoner. Redusert levetid for materialer under terreng.
Potensielt behov for utbedringer dersom skjulte skader avdekkes ved senere inspeksjon.

Anbefalt tiltak:

Frigjøre vegger for å muliggjøre full inspeksjon av kjelleretasjen.
Kontrollere fuktforhold i murvegger når tilkomst er etablert.
Vurdere tiltak for bedre fuktsikring dersom det avdekkes fuktproblemer.
Unngå innkledd konstruksjoner under terreng uten dokumentert fuktsikring.

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

EIERSKIFTERAPPORT™

Kjelleretasjens overflater består av tepper, belegg og laminat. Overflatene fremstår som slitte. Det var begrenset befaringsmulighet på grunn av omfattende lagring i rommene, og store deler av gulv og vegger kunne derfor ikke inspiseres. De innkledde overflatene som var tilgjengelige for befarings hadde ingen synlige fuktskader, men skjulte skader kan ikke utelukkes.

Vurdering:

Overflater av tepper, belegg og laminat i kjellerrom under terreng er generelt utsatt for fuktpåvirkning, og slitasje kan forsterkes av varierende fuktforhold. Tepper og laminat kan holde på fukt og skjule underliggende skader. Begrenset tilkomst gjør at tilstanden ikke kan vurderes i sin helhet, og det er usikkerhet knyttet til om det foreligger skjulte fukt- eller overflateskader. Selv om tilgjengelige flater ikke viser synlige fuktmerker, er dette ikke tilstrekkelig til å avkrefte fuktproblematikk. Etter NS 3600 vurderes dette som et avvik av betydning.

Årsak:

Forholdene skyldes normal aldring og bruksslitasje, kombinert med at kjellerrom ofte har høyere fuktbelastning enn øvrige etasjer. Lagring langs vegger og gulv hindrer inspeksjon og kan bidra til dårligere lufting og økt risiko for fuktansamling.

Risiko:

Risiko for skjulte fuktskader under tepper, belegg og laminat.
Risiko for mugg- eller luktutvikling dersom fukt blir stående under organiske materialer.
Eventuelle skader kan utvikle seg uten synlige symptomer på grunn av manglende tilkomst.
Redusert levetid for overflater ved vedvarende fuktpåvirkning.

Konsekvens:

Mulige fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner. Potensielt behov for utskifting av overflater dersom skjulte skader avdekkes. Usikkerhet om faktisk tilstand på grunn av manglende inspeksjonsmulighet.

Anbefalt tiltak:

Frigjøre gulvflater og vegger for å muliggjøre full inspeksjon.
Kontrollere fuktforhold i gulv og vegger når tilkomst er etablert.
Vurdere utskifting av slitte overflater, spesielt tepper og laminat i fuktutsatte kjellerrom.
Sikre god ventilasjon og lufting for å redusere risiko for fuktansamling.

Merknader:**TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Kjelleretasjen er delvis under terreng. Enkelte vegger er utlektet og beslått med panel og plater, mens øvrige vegger består av åpne murflater. Det er også områder med åpne murgulv. Åpne muroverflater er kontrollert med fuktindikator, og det registreres fukt både i gulv og på vegg. I «vedbod» er det observert noe svartsopp på overflater. Innkledde overflater er ikke ytterligere undersøkt, da det allerede er påvist avvik i tilgjengelige områder.

Vurdering:

Registrert fukt i både murvegger og gulv viser at konstruksjonene under terreng er utsatt for aktiv fuktbelastning. Forekomst av svartsopp bekrefter at fuktproblematikken har pågått over tid. Når deler av veggene er utlektet og innkledd, øker risikoen for skjulte skader betydelig, spesielt når det allerede foreligger avvik i tilgjengelige områder. Utlektede og platekledde konstruksjoner under terreng er særlig utsatt for mugg, råte og skjult fukt. Kombinasjonen av påvist fukt, biologisk vekst og manglende inspeksjonsmulighet vurderes som et alvorlig avvik etter NS 3600.

Årsak:

Forholdene skyldes naturlig fuktbelastning mot konstruksjoner under terreng, kombinert med manglende eller eldre drenerings- og fuktsikringsløsninger. Innkledde vegger hindrer uttørking og inspeksjon, og kan forsterke fuktproblematikk over tid. Svartsopp oppstår typisk ved vedvarende fukt og dårlig ventilasjon.

Risiko:

Høy risiko for skjulte fuktskader bak innkledde konstruksjoner.
Risiko for mugg- og råteutvikling i treverk og organiske materialer.
Risiko for forverring av eksisterende fuktproblematikk ved fortsatt fuktbelastning.
Potensielt store utbedringskostnader dersom skader avdekkes senere.
Risiko for dårlig innemiljø dersom fukt og mugg sprer seg til øvrige deler av boligen.

Konsekvens:

Mulige omfattende skader i murverk, gulv og innkledde konstruksjoner. Redusert levetid for materialer under terreng. Betydelig usikkerhet om skadeomfanget på grunn av manglende tilkomst og dokumentert fukt i tilgjengelige områder. Potensiell negativ påvirkning på innemiljøet.

Anbefalt tiltak:

Fjerne innkledninger under terreng for å avdekke faktisk tilstand.
Gjennomføre full fuktteknisk vurdering av kjelleretasjen.
Vurdere tiltak for drenering og utvendig fuktsikring.
Utbedre skader og etablere løsninger som tillater uttørking og inspeksjon.
Fjerne biologisk vekst og iverksette tiltak for å hindre ny soppdannelse.
Unngå nye innkledninger under terreng uten dokumentert fuktsikring.

Merknader:

Beskrevne avvik må sees i sammenheng med avvik på grunnmur, drenering og terrengfall

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

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast og støpejern. Noe av vann- og avløpsrørene er av nyere dato, mens øvrige deler fremstår som eldre installasjoner. Det foreligger ikke dokumentasjon på full utskifting eller helhetlig oppgradering av rørsystemet.

Vurdering:

Kombinasjonen av eldre kobberrør og støpejernsavløp sammen med nyere rørføringer gir et system med varierende alder og tilstand. Eldre kobberrør kan være utsatt for tæring, og støpejern kan ha redusert innvendig diameter som følge av korrosjon. Nyere rørdeler reduserer risikoen noe, men helheten vurderes som usikker når deler av anlegget er av eldre dato. Det er ikke registrert lekkasjer, men alder og materialtype tilsier økt risiko. Etter NS 3600 vurderes dette som et avvik av betydning.

Årsak

Forholdene skyldes opprinnelig rørinstallasjoner som ikke er skiftet ut i sin helhet. Eldre rørmaterialer har begrenset levetid, og delvise utskiftinger gir et system med ulik teknisk restlevetid. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å fastslå nøyaktig alder og tilstand.

Risiko:

Risiko for tæring i eldre kobberrør.

Risiko for korrosjon og innsnevring i støpejernsavløp.

Ulik alder på rør kan gi uforutsigbar levetid og økt vedlikeholdsbehov.

Potensielle lekkasjer i skjøter mellom eldre og nyere rørdeler.

Risiko for følgeskader ved lekkasje, spesielt i konstruksjoner under terreng.

Konsekvens:

Mulige lekkasjer i eldre rørdeler kan føre til fuktskader i vegger, gulv og konstruksjoner. Utskifting av rør kan bli nødvendig på sikt, og delvis utskifting kan medføre økte kostnader ved fremtidige arbeider.

Anbefalt tiltak:

Vurdere rørinspeksjon av støpejernsavløp for å avdekke eventuell korrosjon.

Kartlegge alder og omfang av nyere rørføringer.

Planlegge gradvis utskifting av eldre rør for å redusere risiko for lekkasje.

Kontrollere synlige rør jevnlig for tegn til tæring eller fukt.

Merknader:**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder av nyere dato lokalisert på vaskerom i kjelleretasje.

Bereder fremstår som hel og i bra stand

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen ventileres via klaffventiler i yttervegger og gjennom vinduer. Det er elektrisk avtrekk på bad i 1. etasje, klaffventil på bad i kjelleretasjen og mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator.

Vurdering:

Ventilasjonen baserer seg i hovedsak på naturlig lufting gjennom ventiler og vinduer, supplert med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad i 1. etasje. Naturlig ventilasjon gir begrenset og varierende luftutskifting, spesielt i perioder med lite temperaturforskjell eller vind. Klaffventil på bad i kjeller gir begrenset avtrekkseffekt, og kjellerrom under terreng har generelt høyere behov for styrt ventilasjon. Løsningen vurderes som funksjonell, men ikke i tråd med dagens krav til luftutskifting og fukthåndtering. Etter NS 3600 vurderes dette som et avvik av betydning.

Årsak

Forholdene skyldes opprinnelig byggeskikk med naturlig ventilasjon, kombinert med punktvis oppgraderinger som ikke utgjør et helhetlig system.

Risiko:

Varierende og til tider utilstrekkelig luftutskifting.
Risiko for fuktoppbygging i våtrom, spesielt i kjelleretasje.
Risiko for dårlig luftkvalitet i perioder med lite trekk.
Økt risiko for mugg- og luktproblemer i rom under terreng.
Avhengighet av manuell lufting via vinduer.

Konsekvens:

Mulig redusert inneklime og økt risiko for fuktproblemer i utsatte rom. Ventilasjonsløsningen tilfredsstillende ikke dagens krav til luftutskifting og fukthåndtering, og kan medføre behov for oppgraderinger.

Anbefalt tiltak:

Vurdere etablering av mekanisk avtrekk i kjelleretasje for bedre fukthåndtering.
Kontrollere og vedlikeholde eksisterende ventiler for å sikre god luftgjennomstrømning.
Vurdere balansert ventilasjon ved større oppgraderinger for å sikre stabil luftkvalitet.
Sørge for tilstrekkelig lufting i våtrom etter bruk.

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringskap.

Det registreres noe løse ledninger i kjelleretasje

Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

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

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

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget.

Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	TG2 – Avvik som malingssslitasje, råteskader, manglende lufting og fravær av museband gir økt risiko og avviker fra dagens krav og anbefalte løsninger etter NS 3600. Forholdene vurderes samlet til TG2.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 – Variasjon i alder og tilstand, råteskader, punktert glass, mangelfull belistning og fuktpåvirkning gir avvik fra dagens krav og anbefalte løsninger etter NS3600, og forholdene vurderes samlet til TG2.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 – Begrenset inspeksjonsmulighet, manglende verifisering av lufting og registrerte spor etter stripet borebiller gir avvik fra dagens krav og økt usikkerhet. Forholdet vurderes samlet til TG2 i henhold til NS3600.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	TG2 – Eldre takteking, ufagmessige detaljer ved sløys og nedløp, samt registrert fukt ved pipegjennomføring gir avvik fra dagens krav og økt risiko. Forholdet vurderes samlet til TG2 i henhold til NS 3600.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 – Manglende rekkverk, vedlikeholdsbehov og usikkerhet rundt vannavrenning gir avvik fra dagens krav og økt risiko. Forholdet vurderes samlet til TG2 i henhold til NS 3600.
7.1.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 – Manglende tilluft, redusert ventilasjon og dør plassert i våtsone gir avvik fra dagens anbefalte løsninger og økt risiko. Forholdet vurderes samlet til TG2 i henhold til NS 3600.
7.1.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	TG2- Gulvet har fall mot sluk, men ikke nok til å oppfylle dagens krav til avrenning. I tillegg er membranen ikke trukket høyt nok opp ved terskelen. Disse avvikene gir økt risiko for at vann kan trenge ut av baderommet ved lekkasje eller vannansamling. vurdert til TG2.
7.1.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Manglende dokumentasjon, ukjent membranoppbygging, manglende kontroll av tilstøtende konstruksjoner og usikkerhet rundt sluktilkobling gir avvik fra dagens krav og økt risiko. Forholdet vurderes samlet til TG2 i henhold til NS 3600.
7.2.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	TG2 – Eldre materialer, begrenset ventilasjon, manglende tilluft og oppsprekk i himling gir avvik fra dagens anbefalte løsninger og økt risiko. Forholdet vurderes samlet til TG2 i henhold til NS 3600.
7.2.2	Bad kjeller Overflate gulv

FIERSKIFTERAPPORT™

	TG2 – Ukjent oppbygging, manglende kontrollmulighet og kritiske overganger som ikke kan verifiseres gir avvik fra dagens krav og økt risiko. Forholdet vurderes samlet til TG2 i henhold til NS 3600.
7.2.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Manglende kontroll av tilstøtende konstruksjoner og usikkerhet om tettesjiktets oppbygging gir avvik fra dagens krav og økt risiko. Forholdet vurderes samlet til TG2 i henhold til NS 3600.
8.1	Kjøkkenen 1 etasje Kjøkkenen 1 etasje
	TG2 – Avvik i skjøter på benkeplate og usikkerhet knyttet til hvitevarer gir økt risiko for fuktpåvirkning. Forholdet vurderes samlet til TG2
9.1.1	Kjeller delvis under terreng Veggene og himlingens overflater
	TG2 – Manglende tilkomst til deler av kjellervegger og risiko for skjult fukt i innkledde konstruksjoner gir avvik fra dagens krav og økt usikkerhet. Forholdet vurderes samlet til TG2 i henhold til NS 3600.
9.1.2	Kjeller delvis under terreng Gulvets overflate
	TG2 – Slitte overflater, begrenset tilkomst og risiko for skjulte fuktskader gir avvik fra dagens krav og økt usikkerhet. Forholdet vurderes samlet til TG2 i henhold til NS 3600.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 – Varierende alder på røranlegget, eldre kobber- og støpejernsrør og usikkerhet om restlevetid gir økt risiko. Forholdet vurderes samlet til TG2 i henhold til NS 3600.
10.5	Ventilasjon
	TG2 – Ventilasjonsløsningen består hovedsakelig av naturlig ventilasjon og punktvis mekaniske tiltak, og gir varierende luftutskifting og økt risiko for fuktproblemer. Forholdet vurderes samlet til TG2 i henhold til NS 3600.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3 – Drenering fra 1959, registrert fukt i mur og gulv, samt manglende fuktsikring gir høy risiko for skade. Forholdet vurderes samlet til TG3 i henhold til NS 3600.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
1.2	Krypekjeller
	TG3 – Fukt, mangelfull ventilasjon, biologisk vekst, eksponert isolasjon og manglende full inspeksjon gir høy risiko for skade. Forholdet vurderes samlet til TG3 i henhold til NS 3600.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
1.3	Terrengforhold
	TG3 – Terrengfall inn mot bygning kombinert med registrert fuktgjennomslag i murvegger gir høy risiko for skade. Forholdet vurderes samlet til TG3 i henhold til NS 3600.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.3.3	Vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 – Rommet mangler tettesjikt og tilfredsstillende ikke dagens krav til fuktsikring. Vannførende installasjoner uten lekkasjesikring gir høy risiko for skade. Forholdet vurderes samlet til TG3 i henhold til NS 3600.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.3	Kjeller delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 – Påvist fukt i murvegger og gulv, biologisk vekst og innkledde konstruksjoner med manglende inspeksjonsmulighet gir høy risiko for skade. Forholdet vurderes samlet til TG3 i henhold til NS 3600.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260044	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ellen Aline Mättig	Martin Sascha Graf-Mättig
Gateadresse	
Lyngbakken 4	
Poststed	Postnr
SANDVE	4272
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	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind forsikring
Polise/avtalenr.	41110063

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
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 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
- Beskrivelse
- 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
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- 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

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

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

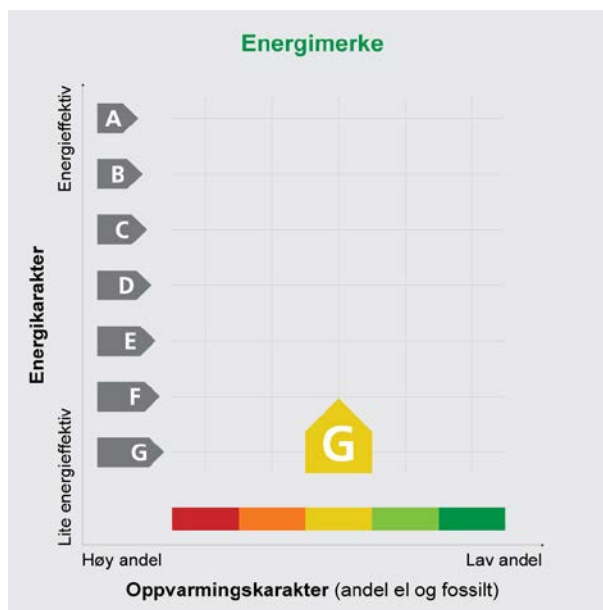
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen Mättig	962163ae39c61ea72e594 9cda410a933243704d4	21.02.2026 16:53:04 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Graf Mättig	df2e6252de109f488659a 29979104eaab88c1a93	22.02.2026 16:20:38 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Lyngbakken 4
Postnr	4272
Sted	SANDVE
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	32
Bnr.	36
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	11813852
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2016-680047
Dato	23.06.2016



Eier	Henriette Opheim
Innmeldt av	Henriette Opheim

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Installere solvarmeanlegg
- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Isolere varmtvannsrør
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets kamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	227
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljering varmesystem:	Elektrisk kjel Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat 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 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lyngbakken 4

Postnr/Sted: 4272 SANDVE

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 23.06.2016 10:09:08

Energimerkenummer: A2016-680047

Ansvarlig for energiattesten: Henriette Opheim

Energimerking er utført av: Henriette Opheim

Gnr: 32

Bnr: 36

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 11813852

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 13: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 14: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rønett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak 17: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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



Eiendomskart for eiendom 1149 - 32/36//



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

- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfaste ----- Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ○ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊗ Grensepunkt - kors ⊠ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|---|---|---|

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	634,60 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6566276	Øst	282450	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6566275,8	282466,82	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,93		
2	6566280,16	282460,89	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,36		
3	6566284,5	282455,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,13		
4	6566286,82	282450,47	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,30		
5	6566268,97	282441,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,80		
6	6566264,2	282440,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,00		
7	6566260,18	282452,44	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,69		
8	6566254,72	282469,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,81		
9	6566272,96	282475,31	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,18		
10	6566275,19	282468,65	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,02		

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HEIMTUN	Beregnet areal	634.6
Etablert dato	04.11.1940	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	08.11.2017 09.11.2017	17/4379 - kvalitetsheving		32/16, 32/28, 32/36, 32/73
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	29.04.2015 07.05.2015	15/476-oppmålingssak 14/4113-delingsvedtak		32/8, 32/36, 32/70
Skylddeling Skylddeling	04.11.1940			32/8, 32/36

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6566276	282450	0	Ja	634.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MÄTTIG ELLEN ALINE F140676****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kvilhaugvegen 24 4274 STOL	Bosatt (B)
GRAF-MÄTTIG MARTIN SASCHA F210174****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LYNGBAKKEN 4 4272 SANDVE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Lyngbakken 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4272 SANDVE	Kirkesogn	06100502 Ferkingstad
Grunnkrets	501 Vikra	Tettsted	4703 Sandve
Valgkrets	1 Skudeneshavn		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11813852		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	11.11.1959
2	22546228		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 11813852: Enebolig (111), Tatt i bruk 11.11.1959

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	245
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	245
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	11.11.1959	11.11.1959	

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lyngbakken 4	H0101	32/36	245	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	37	0	37	0	0	0
H01	1	107	0	107	0	0	0
K01	0	101	0	101	0	0	0

2: Bygning 22546228: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

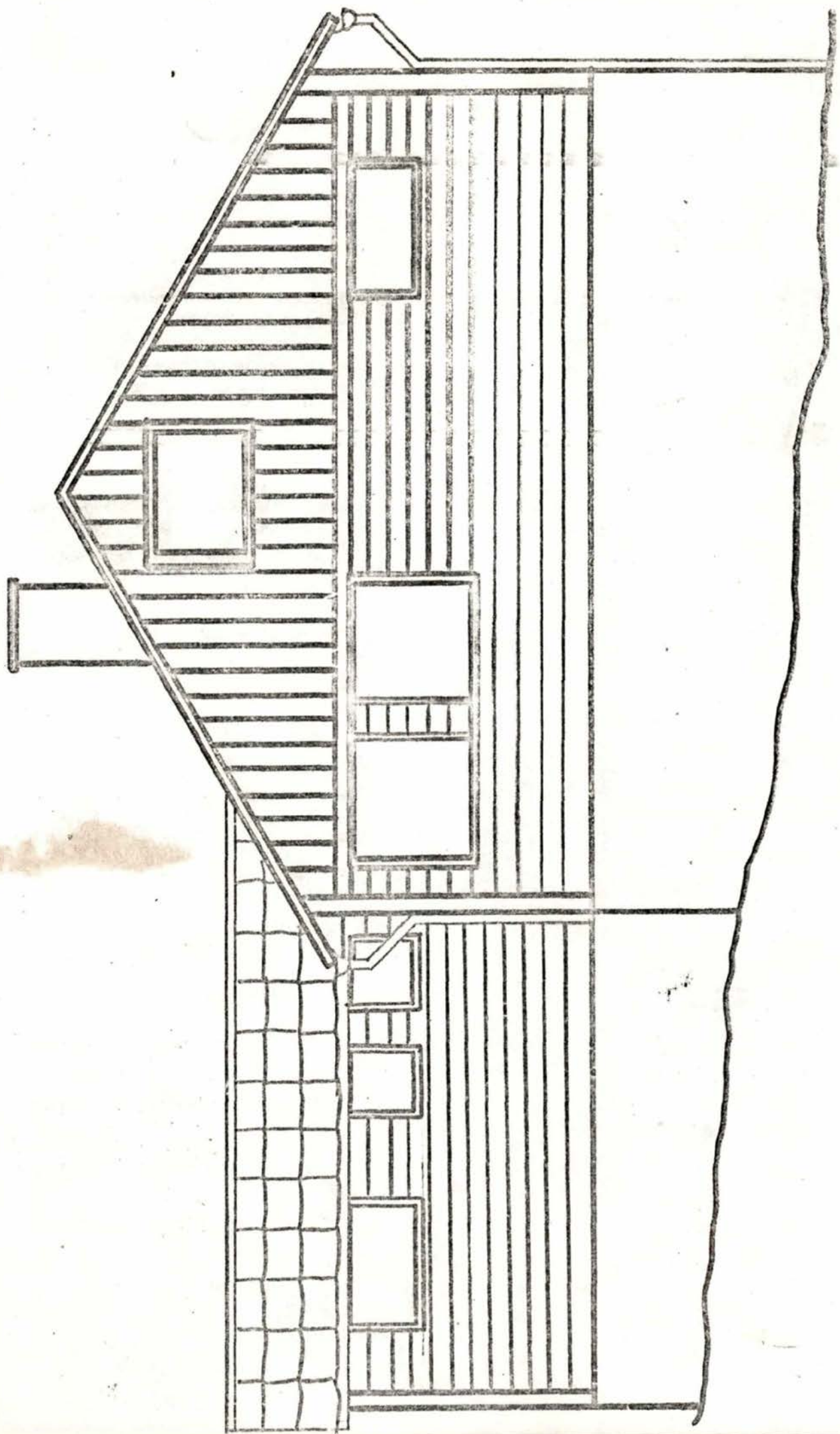
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		16.06.2003	

Brukenheter

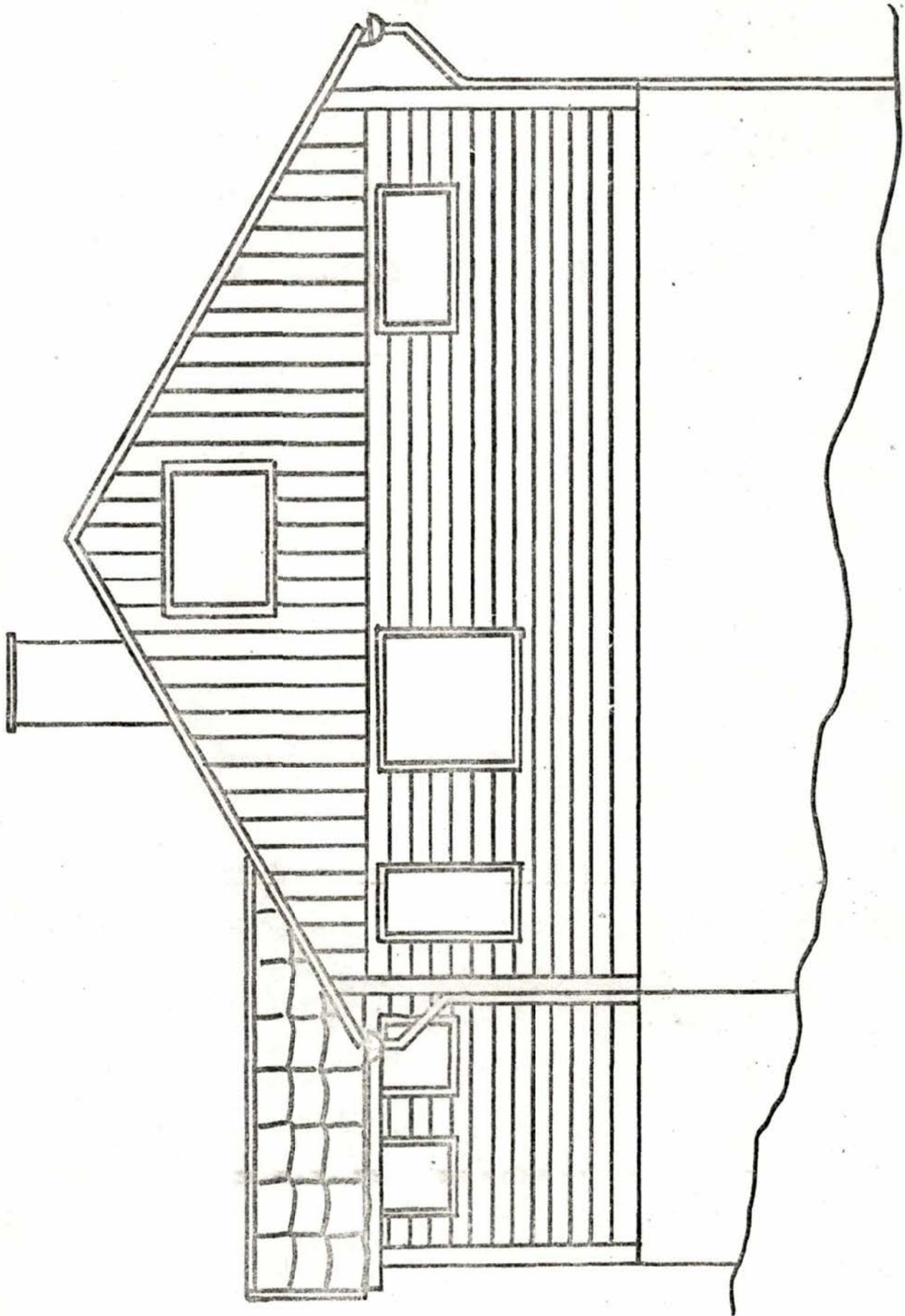
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	32/36	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	18	18	0	0	0

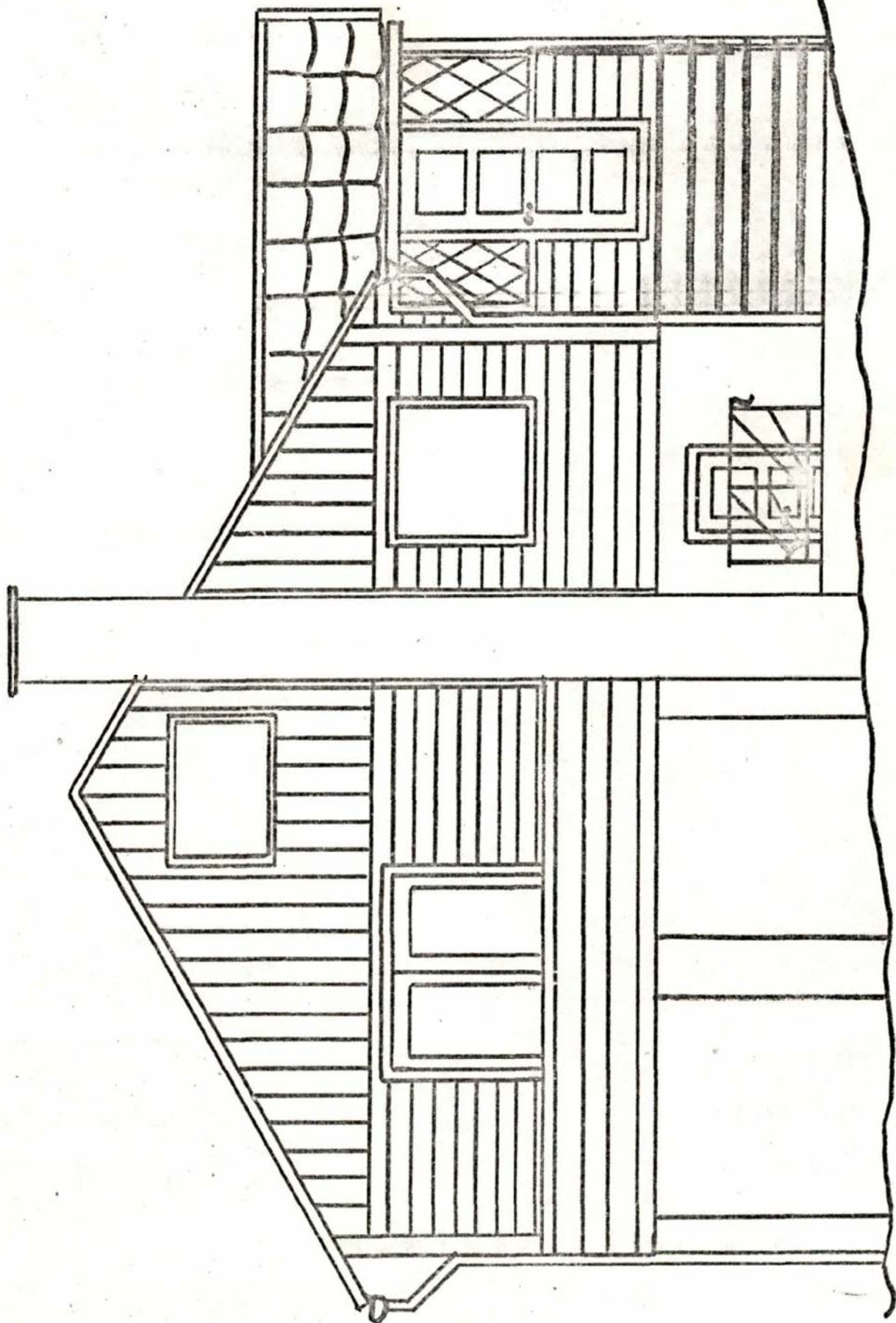


Ny fasade mot nord 1:50

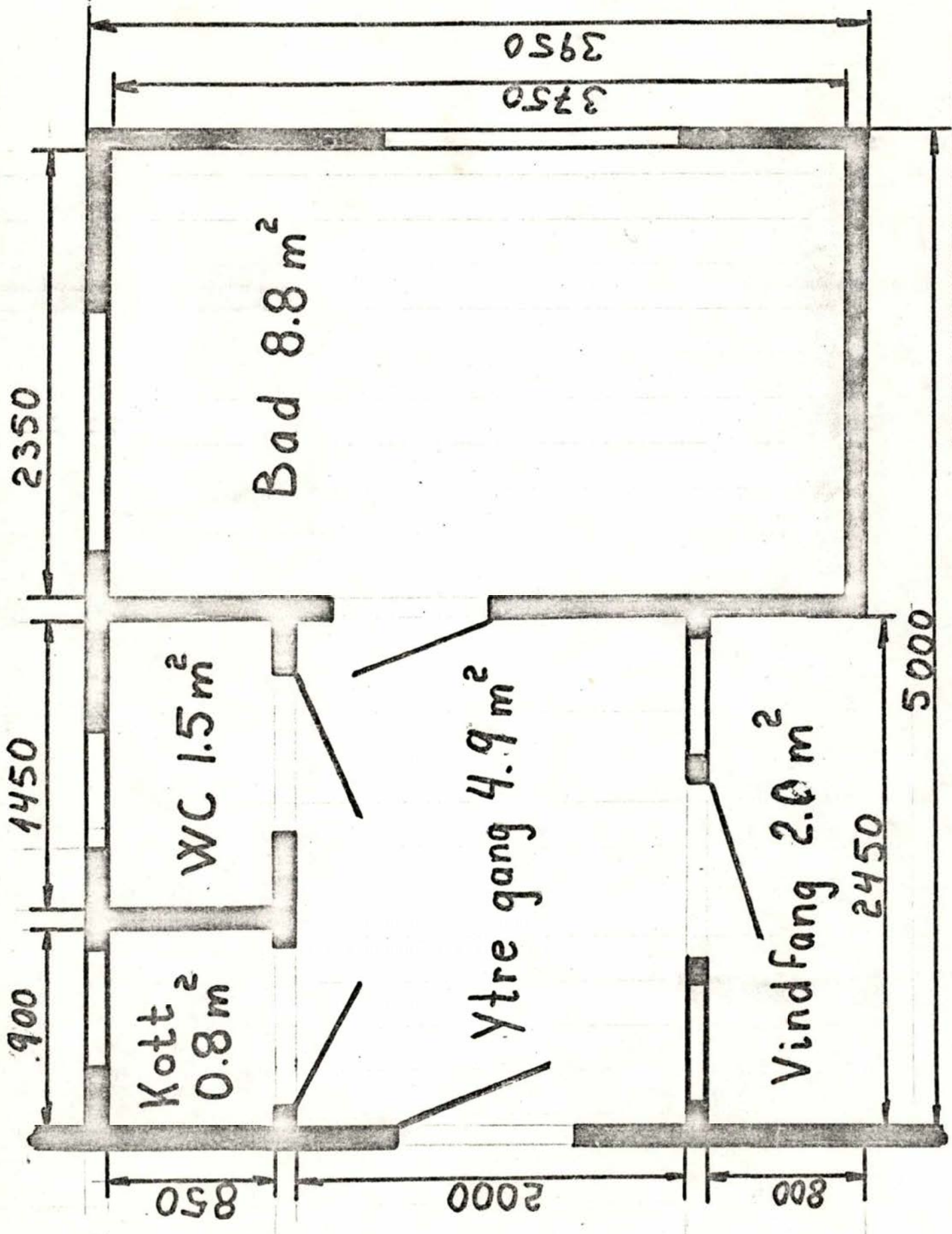


Fasade mot nord

1:50



Fasade mot sør 1:50



2350

1450

900

Kott²
0.8 m²

WC 1.5 m²

Bad 8.8 m²

2000

Ytre gang 4.9 m²

Vindfang 2.0 m²

2450

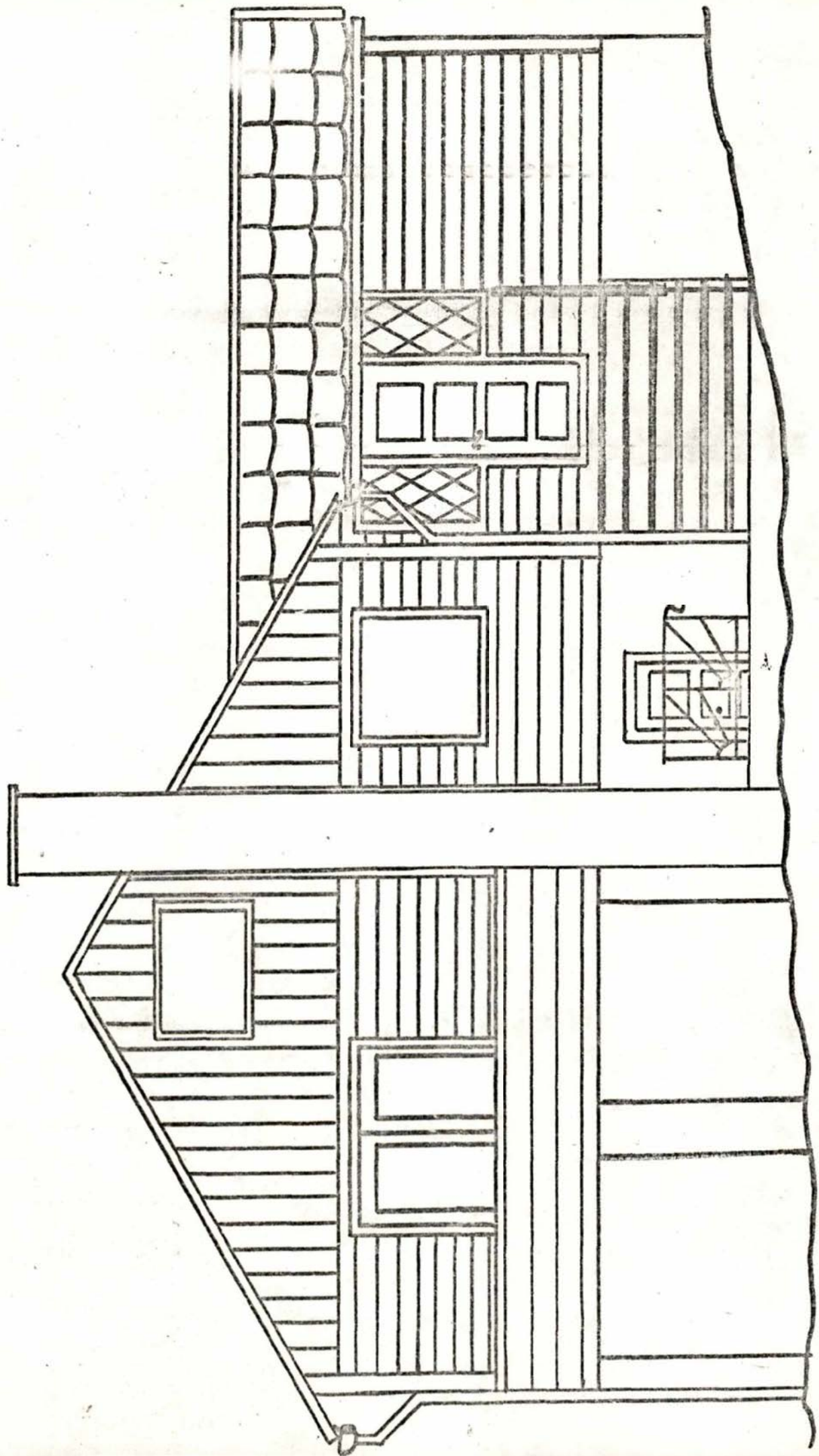
5000

3750

3950

850

800



Ny fasade mot sør

1:50

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.

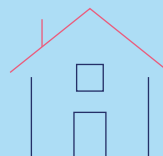
Hva koster forsikringen?

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

LYNGBAKKEN 4, 4272 SANDVE

Gnr. 32, Bnr. 36 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01260044 Ben Inge Rasmussen, +47 947 82 005

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