

Øyavegen 5, 4270 ÅKREHAMN



Prisantydning
3 950 000,-

ÅKREHAMN

Sjarmerende og velholdt enebolig på kaien i Åkrehamn med garasje og innredet loft - Flere oppgraderinger fra ca. 2020

BRA-i/BRA Total: 106/157 m² / Tomt: 262.5m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 1905



Lys og fin stue/kjøkken i åpen løsning hvor moderne overflater er kombinert med gammel sjarm.



Kjøkkenet er pusset opp etter 2020 med malte fronter, ny benkeplate, nytt blandebatteri, nye hvitevarer, ny avtrekksvifte,

Nøkkelinfo

Adresse:	Øyavegen 5, 4270 ÅKREHAMN
Nåværende eier:	Anne Christin Raabe
Matrikelnummer:	Gnr. 15, bnr. 90 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer:	01260154
Oppdragsansvarlig/ Meglerforetak:	Daniel Gård Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA
Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1905
Bra total:	157m ²
BRA-i:	106 m ²
Antall soverom:	2
Etasje:	3
Energimerke:	Ikke angitt
Tomtestørrelse:	262.5m ²
Eierform:	Eiet
Parkering:	Parkering i eget gårdsrom og garasje.





Fantastisk flott vedovn - på mange måter stuens midtpunkt.

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 950 000

Omkostninger

Kr 119 240

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 4 069 240

Kommunale avgifter

Kr 17 353 per 2025

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

Info formuesverdi

Basert på prisantydning beregnes boligens formuesverdi til kr. 987 500,- når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdi skal ikke overstige:

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

Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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





Beskrivelse av bolig

Sjarmerende og velholdt enebolig på kaien i Åkrehamn med garasje og innredet loft - Flere oppgraderinger fra ca. 2020

Beskrivelse

Velkommen til Øyavegen 5!

En sjarmerende og innholdsrik bolig med garasje og flott beliggenhet ved kaien i Åkrehamn og nydelig utsikt mot sjøen. Her er gamle detaljer som synlige tømmervegger bevart, kombinert med moderne overflater.

Boligen ble renoverert rundt 1997 og er ytterligere oppgradert de senere årene. I 1. etasje finner du blant annet oppusset entré med nye fliser, modernisert bad med fliser og dusj, oppgraderte gulv- og veggoverflater i gang, nye gulvoverflater i stue/kjøkken, ny vedovn og en mer åpen løsning mot kjøkkenet som gir flott sjøutsikt også under matlagingen.

Loftet er oppgradert med malte gulvflater og helfliset bad. Etasjen er i dag innredet med et soverom, bad, stor loftstue og kott, men gir mulighet for flere soverom ved behov (dele opp loftstuen i flere soverom)

Innhold

Boligen er innredet over to plan og inneholder:

Første etasje: Entré, gang, bad, stue/kjøkken.

Loftsetasje: Loftstue, soverom, sovealkove, bad. (muligheter for å etablere flere soverom)

Underetasje: Grovrom

Garasje med innredet loft (loftet er ikke godkjent/omsøkt): Allrom, bad, hems.

Standard

Boligen holder gjennomgående god standard og fremstår velholdt og oppgradert gjennom tiden. Boligen kombinerer gammel sjarm som tømmerdetaljer, med moderne overflater.

Det opplyses at boligen ble renoverert i ca. 1997 med flere omfattende oppgraderinger som:

- Nytt elektrisk anlegg.
- Nye vannrør.
- Ny kledning og etterisolert.
- Nye vinduer.
- Nytt undertak, samt lagt skifer på nytt.
- Pusset opp alle rom innvendig.

Etter overtakelse har dagens eier oppgradert bla:

- Pusset opp entré med nye fliser. Varmekabler.
- Nye fliser på bad i hovedetasje, samt ny dusj + blandebatteri.
- Nye overflater (gulv,vegg og tak) i gangen i hovedetasje.
- Nye gulvoverflater i stuen, nyere flott vedovn, nyere varmepumpe og spotter.
- Åpnet opp vegg i kjøkken - slik at man får sjøutsikt mens man lager mat. Nye "backsplash" fliser, ny benkeplate, avtrekksvifte, hvitevarer, servant og spotter.
- Malt overflater i lofts etasje.
- Oppgradert flott helfliset baderom i loftsetasjen med vegghengt toalett, servantskap med blandebatteri og badekar. + opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
- Etablert nytt helfliset baderom (2022) på garasjeloftet med dusjhjørne, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og servantskap. Lagt opp nytt røropplegg (vann og avløp)(Rommet er ikke omsøkt/godkjent innredet).

- Etablert hems (sovealkove) på garasjeloftet med lukkevindu.
- Nyere vinduer og dør i garasjeloft (mot sør)
- Boligen og utvendig mur ble malt i 2023. Gjerde ble malt i 2023.
- Malt gulvoverflater og tak i kjeller.
- Installert El-bil lader i garasje.

Bygningsinformasjon

Bolig satt opp med solid tørrmurt grunnmur. Innvendig og utvendig pusset og malt. Reisverk på bolighus i tømmer og ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med skifer på tak.

Følgende momenter har fått tilstandsgrad 2 og 3 i tilstandsrapporten:

TG3:

10.2 - Varmtvannbereder: Eldre varmtvannstank i kjeller med rustavrenninger og høy risiko for lekkasje eller havari.

TG2:

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

Grunnmur er lødd stein fra ca. 1900 uten synlig fuktsikring og med antatt original drenering gir økt risiko for fuktpåvirkning, selv om muren fremstår stabil og uten registrerte setningsskader.

2.1 - Yttervegger: Yttervegger i tømret konstruksjon fra 1904 med kledning fra 1997 har manglende lufting og vannstokk helt ned mot grunnmur, noe som gir økt risiko for fuktpåvirkning selv om veggene fremstår stabile og uten skader.

3.1 - Vinduer og ytterdører: Vinduer og dører i tre fra 1997 har normal aldringsslitasje og skade ved låsekasse på ytterdør. Eldre to-lags vinduer har høyere energitap og lavere isolasjonsevne enn dagens løsninger, men det ble ikke registrert punkterte glass eller funksjonsavvik.

4.1 - Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak: Takkonstruksjon i tre, opprinnelig fra 1904 og renoveret i 1997, fremstår som stabil uten registrert nedbøy eller svikt. Innkledning gir usikkerhet om skjulte deler av konstruksjonen.

4.2 - Undertak, lekter og yttertekkning: Skifertak fra 1997 fremstår i normal stand uten registrerte avvik, men alder og skjulte konstruksjoner gir økt usikkerhet og moderat risiko for slitasje i beslag og overganger.

6.1 - Balkonger, verandaer og lignende: Terrassebord ligger for tett og gir redusert drenering, og balkong har tettesjikt av ukjent utførelse og alder. Dette gir økt risiko for fuktpåvirkning og skjulte skader, selv om konstruksjonene fremstår stabile.

7.1.1 - Bad, hovedetasje - overflate vegger og himling: Baderom med treverk i våtsone og manglende tilluft gir økt risiko for fuktpåvirkning.

7.1.2 - Bad, hovedetasje - overflate gulv: Baderomsgulv med fliser fra 2021 lagt på eldre flis, mangelfullt fall og utilstrekkelig membranoppbrett ved terskel gir økt risiko for fuktpåvirkning.

7.1.3 - Bad, hovedetasje - membran, tettesjiktet og sluk: Plastsluk og membran fra 1997 med synlig membran i sluk og ingen avvik ved fuktmåling. Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om skjulte forhold og membranens restlevetid.

7.2.3 - Bad, loftetasje - membran, tettesjiktet og sluk: Plastsluk fra antatt 1997 og membran fra 2021. Synlig membran i sluk og ved terskel, ingen avvik ved fuktmåling. Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om skjulte forhold.

7.3.1 - Bad garasjeloft - overflate vegger og himling: Baderom med ventilasjon kun via vindu og innvendig dør i våtsone gir økt risiko for fuktpåvirkning og redusert uttørking.

7.3.2 - Bad garasjeloft - overflate gulv: Lav terskelhøyde gir utilstrekkelig

membranoppbrett og økt risiko for fuktpåvirkning.

9.1.3 - Kjeller delvis under terreng - fuktmåling og ventilasjon: Grovkjeller med fukt i gulv og vegger, samt eldre råteskader og spor etter triplet borebille. Innkledde konstruksjoner gir usikkerhet om skadeomfang, men forholdene vurderes som TG2 da kjelleren ikke har rom for varig opphold og hovedkonstruksjoner delvis ble skiftet i 1997.

10.1 - WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 - Vann og avløpsrør hovedsakelig fra 1997 med skjulte strekk og normal aldring. Ingen lekkasjer registrert, men alder og begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om skjulte forhold.

10.5 - Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via vindusventiler gir varierende luftutskifting og økt risiko for fuktbelastning.

Areal

BRA - i: 106 m²

BRA - e: 51 m²

BRA totalt: 157 m²

TBA: 44 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 0 m² Ikke målbart areal da takhøyde er ca. 185 cm. Gulvareal er 32 m².

1. etasje

BRA-i: 58 m² Gang, stue/kjøkken og bad.

2. etasje

BRA-i: 48 m² Stue, bad og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

40 m²

2. etasje

4 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 m²

2. etasje

BRA-e: 23 m² Innredet loft (ikke omsøkt/godkjent)

Ikke målbare arealer

Kjeller har ikke målbart areal da takhøyde er ca. 185 cm. Gulvareal er 32 m².

Antall bad

2

TV/Internett/Bredbånd

Altibox

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger handelen. Frittstående kjøleskap medfølger handelen. (1,5 år gammel) Det gis av selger ingen garanti på disse.

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.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte bygningstegninger for boligen med enkelte avvik fra dagens bruk:

-Åpnet loftstuen, fra tidligere soverom. Ikke søknadspliktig.

Det foreligger godkjente og byggemeldte bygningstegninger for garasjen, men loftet er ikke godkjent innredet/omsøkt. Endret noe på fasaden på garasje (ikke søkt om)- satt inn dør, utvendig trapp, luftebalkong og flere vinduer mot sør (inngang garasjeloft).

Garasje er i følge matrikkelkart bygget over grense til nabo mot vest. Se vedlagt kart.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

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

Sammendrag selgers egenerklæring

-Flislagt bad oppe og nede, lagt ny membran bad oppe. Flislagt i entrè og "backsplash" fliser i kjøkken. Garasjeloft er flislagt av fagmann på dugnad. Bad oppe og nede er utført av Byggservice v/Darius Tomczyk.

-Lagt opp rør til badetrom på garasjeloftet. Utført av Norfloor Haugesund Frøland Flis og Bad AS.

-Gulv er noe skjeve.

-Hans Erik Elektro: La varmekabler bad oppe. Åkra Elektriske: Nytt sikringskap til garasjeloft. Ny kurs tavle hus til garasje - ny el-billader.

-Siden ca. 2022 har loftet på garasjen blitt brukt til utleie gjennom Karmøy kommune (flyktningstjenesten). Det har vært representanter fra kommunen her og godkjent loftet til utleie. Det presiseres at garasjeloftet ikke er godkjent innredet/søkt om. Leieprisen har vært på kr. 7000,- pr. mnd inkludert strøm og internett. Leieforholdet avsluttes 30.Juni 2026.

Området

Tomt/beskaffenhhet

Eiendommen er pent opparbeidet med skiferheller rundt inngangsparti, terrasser, gruset gårdstun og bakhage.

Garasje er i følge matrikkelkart bygget over grense til nabo mot vest. Se vedlagt kart.

Tomtetype

Eiet

Tomtstørrelse

262.5 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt på Åkra, med direkte nærhet til det meste. Beliggenheten har kort avstand til barneskole, ungdomsskole, videregående skole, barnehage, sentrum og kaien på Åkra.

Adkomst

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

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til bolig/forretning/kontor - i følge regulertingplanen "havneområde i Åkrehamn".

I kommuneplanen er eiendommen i område avsatt til sentrumsformål, nåværende.



Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Overtakelse

Overtakelse avklares i forbindelse med budgivning.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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:

1149/15/90:

29.05.1933 - Dokumentnr: 900191 - Elektriske kraftlinjer
GRUNNEIERERKLÆRING TIL KARMSUND KRAFTLAG.

26.06.1936 - Dokumentnr: 901829 - Elektriske kraftlinjer
KARMSUND KRAFTLAGS LINJENETT REG.26 06 36.
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1903 - Dokumentnr: 906024 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1149 Gnr:15 Bnr:45

29.10.1996 - Dokumentnr: 8404 - Målebrev

01.12.1997 - Dokumentnr: 10022 - Grensejustering

12.06.1907 - Dokumentnr: 900081 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:15 Bnr:45

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

Prosentprovisjon med 0,9 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhentning og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

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

Ansvarlig megler

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

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 05.06.2026





Vegg mot kjøkkenet er åpnet i senere tid - slik at du kan nyte den flotte utsikten og delta sosialt mens matlagingen pågår.



Installert varmepumpe i nyere tid.



Naturlig tv-krok.



Gang er også pent oppusset med nye gulv, vegg og takoverflater.



Fliser lagt i 2020 i entrè, god oppbevaring. Varmekabler i gulv.



Flott bad, oppusset i 2020 med nye fliser, dusjhjørne og blandebatteri.



Flotte detaljer - sjekk den flotte benkeplaten!



Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Romslig og luftig loftstue med god takhøyde. Gode muligheter for å sette opp vegger og etablere 2.stk soverom her.





Loftsetasjen er oppusset i form av maling på gulv, vegger og himling.



Mulighet for å etablere soverom nummer 3 i loftsetasjen? her med luftbalkong og nydelig sjøutsikt.



Utsikten fra luftbalkong i loftsetasjen.



Hovedsoverommet i loftsetasjen.



Sovealkove i loftetasjen.



Her har du god plass til flere biler i gårdstunet og i garasjen. Flott bakhage også.



Garasjeloftet er isolert og innredet (ikke omsøkt/godkjent). Rom benyttet som stue/kjøkken.



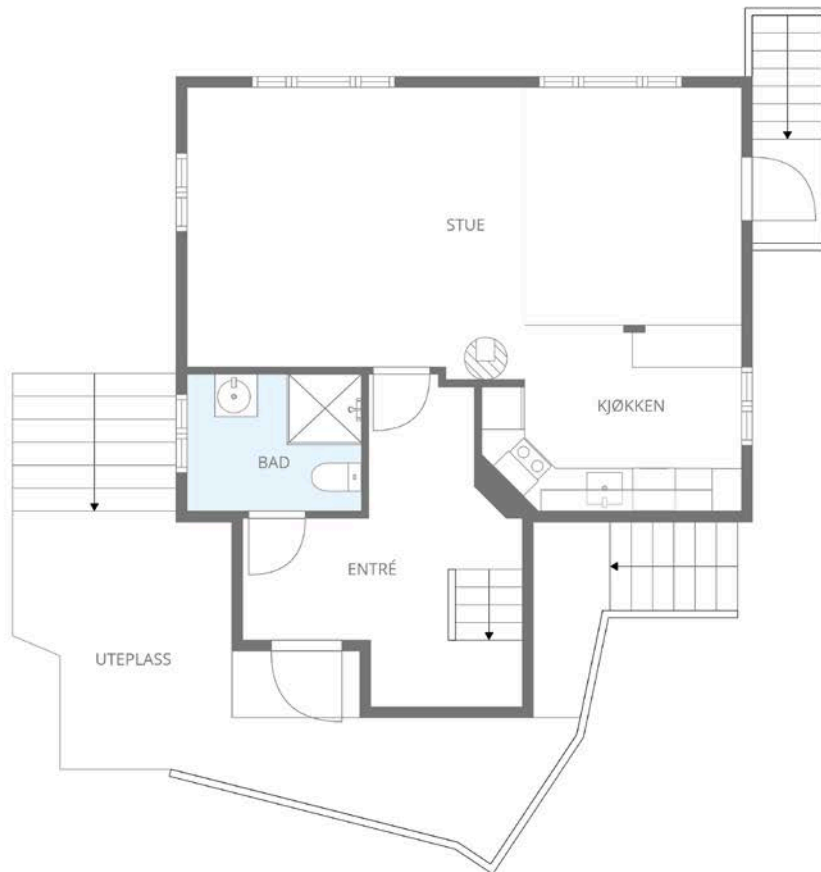
Det er etablert hems med lukkevindu, samt en enkel kjøkkeninnredning.



Bad fra 2022 på garasjeloftet (ikke omsøkt/godkjent). Helfliset, med vegghengt toalett, stort dusjhjørne (ståhøyde), opplegg til

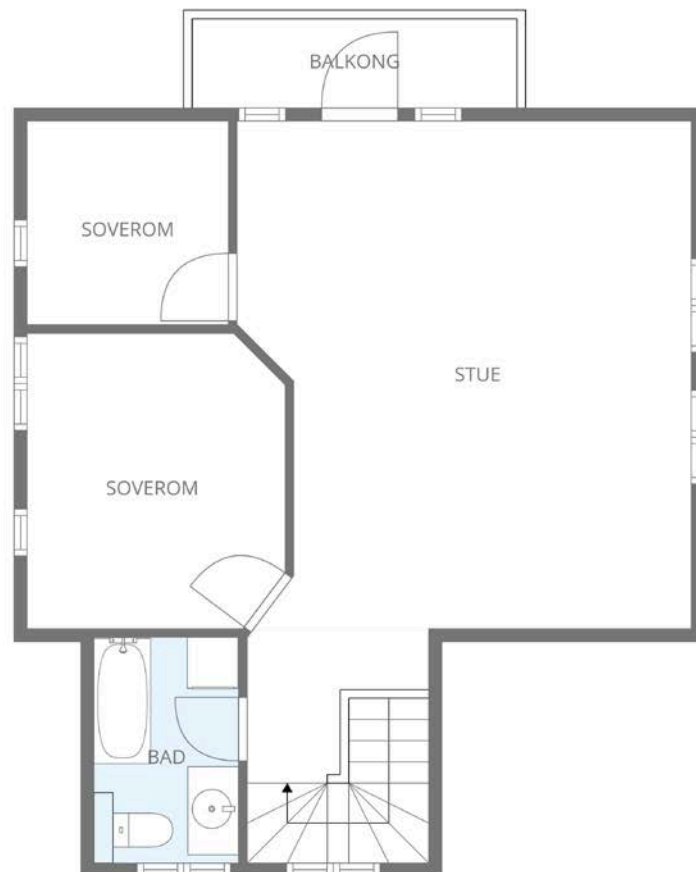


Koselig skjermet bakhage.



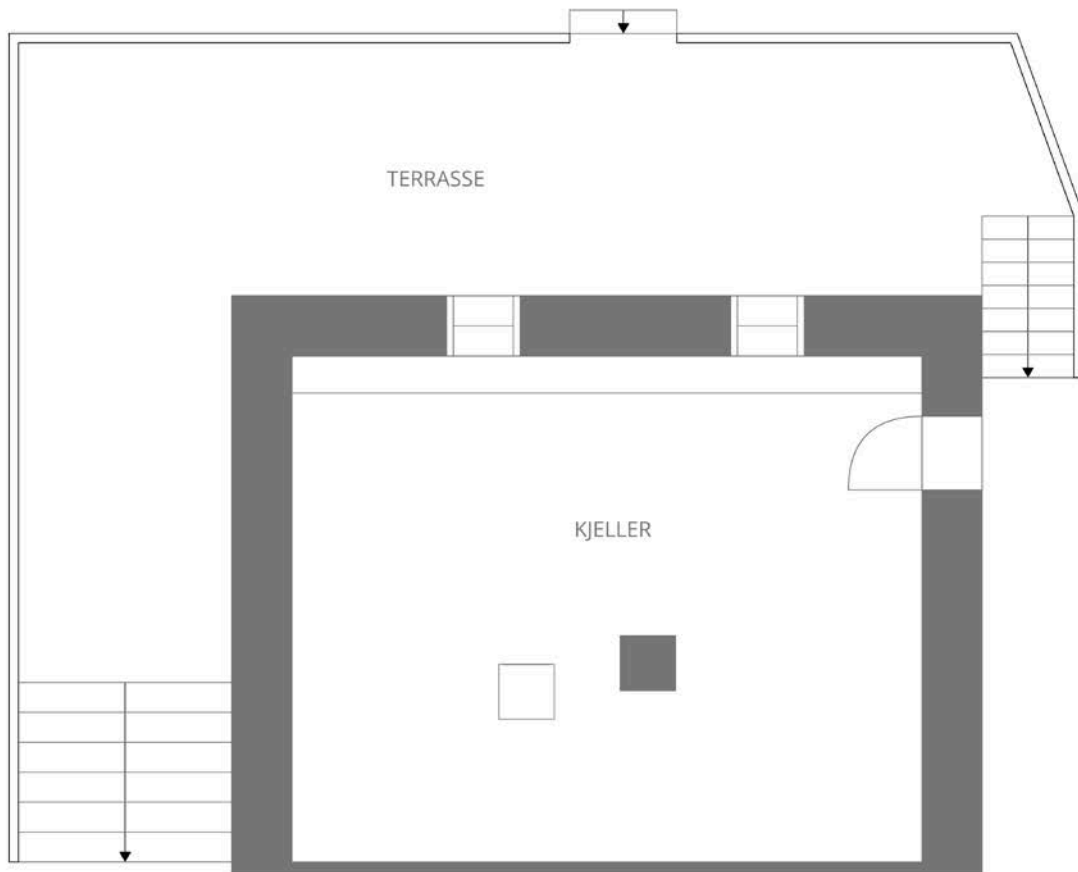
Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning. Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målbar, Og Kan Inneholde Feil.





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





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





Her kan du nyte sommerværet!







Karmøy kommune

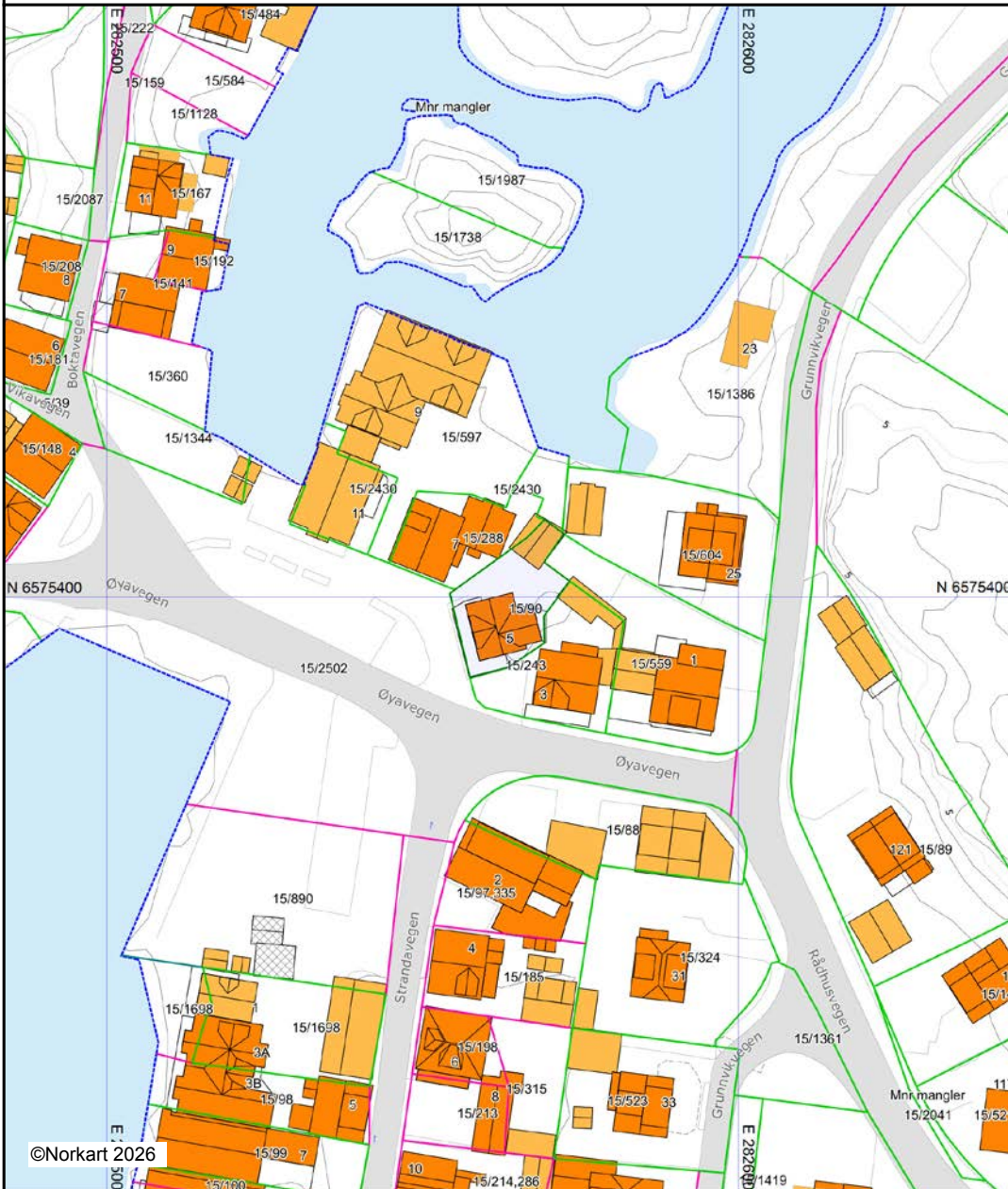
Grunnkart

Eiendom: 15/90
Adresse: Øyavegen 5
Dato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1000



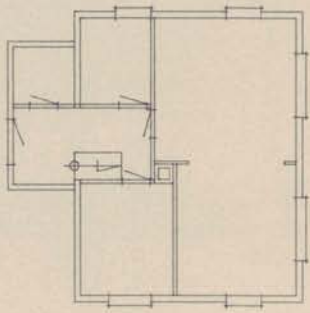
UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	

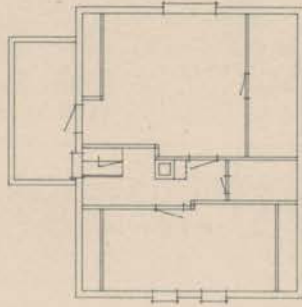


©Norkart 2026

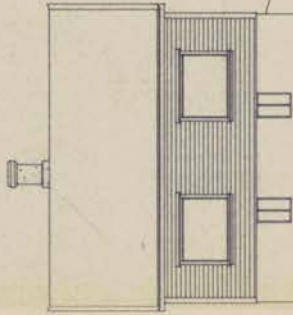
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.



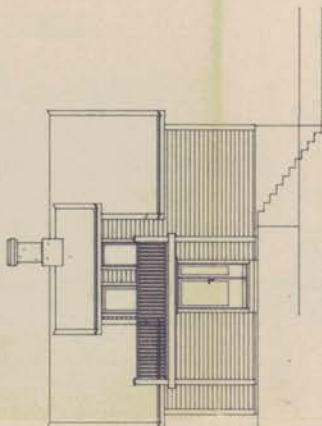
Plan Hovedetasje



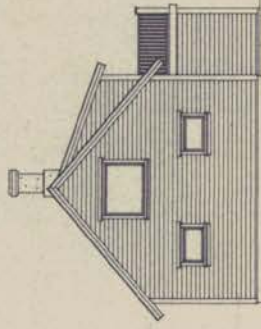
Plan Loftsetasje



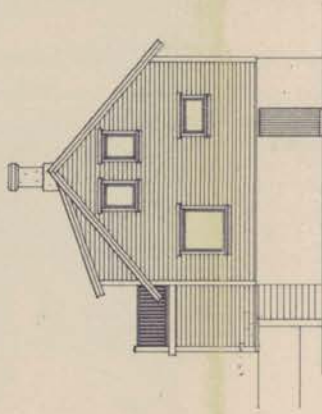
Fasade mot VEST



Fasade mot ØST



Fasade mot SØR



Fasade mot NORD

18.08.1997	Jakob Nilsen	1:100	Jakob Nilsen
Hemming Sandhøiland Ombygging - Bolighus - Eksistbygg G.nr.15 B.m.90 - Akra			970731 - 02

EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

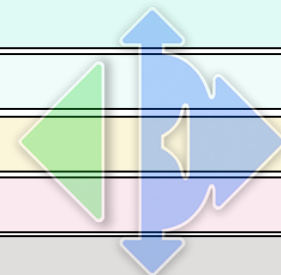
Øyavegen 5, 420 ÅKREHAMN



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
6	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
15	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
1	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT



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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:15, Bnr: 90
Hjemmelshaver:	Anne Christin Raabe
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	263 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1904

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	3.6.2026
----------------	----------

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:	Anne Christin Raabe
----------------	---------------------

Tilstede under befaringen:	Anne Christin Raabe
----------------------------	---------------------

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

OM TOMTEN:

Relativ flatt tom i nærhet til sjø. Opparbeidet med uteområder, parkering i egen gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig satt opp med solid tørrmurt grunnmur. Innvedig og utvendig pusset og malt. Reisverk på bolighus i tømmer og ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med skifer på tak.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fra 1904 er betydelig renovert i 1997. Fremstår som solid. De arbeider som er utført ifbm renovering fremstår som solid og som bra utført.

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 dokumentasjon på bolig for takstmann på befaringstidspunkt.

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

Gulver har laminat og tregulv.

Malt veggoverflater med tømmer og slette flater.

Tak har malte overflater med synlige trebjelker i enkelte rom.

Bad i 1 etasje har fliser på gulv, fliser i dusjhjørne og øvrige vegger med synlig tømmer.

Baderom på loft har fliser på gulv, vegg og i skråtak.

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
2 etg	58			
Loft	48			4
Kjeller				40
SUM BYGNING	106			44
SUM BRA	106			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje 1 etg		28		
Garasje loft		23		
SUM BYGNING		51		
SUM BRA	51			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

2 etasje:
Gang, stue/kjøkken og bad
Loft:
Stue, bad og 2 soverom

BRA-e:

Garasje med loft

MERKNADER OM AREAL:

Kjeller har ikke målbart areal da takhøyde er ca 185cm. Gulvareal i kjeller er 32 m2

GARASJE / UTHUS:

Garasje med 1 etasje og loft oppsatt med støpt mur og yttervegger i tre. Garasje har hybelleilighet på loft. Hybelleilighet er ikke søkt om og godkjent. Garasjen er ikke undersøkt i sin helhet, men baderom og vinduer er omtalt og vurdert i rapporten

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

04/06/2026

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 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 ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Beskrivelse

Boligens grunnmur er antatt fundamentert på fast fjell og komprimerte masser.

Boligen fra ca. 1900 har grunnmur av lødd stein, utvendig og innvendig pusset.

Garasjen har støpt grunnmur og såle.

Det er ingen synlig fuktsikring mot terreng.

Det registreres ingen større setninger eller sprekker i mur.

Dreneringen antas å være fra byggeåret, og det foreligger ingen opplysninger om senere utskifting eller forbedringer.

Vurdering

Grunnmuren av lødd stein fremstår som stabil uten tegn til setningsskader.

Manglende synlig fuktsikring og antatt original drenering innebærer at løsningen ikke tilfredsstiller dagens standard.

Alder på konstruksjonen (over 120 år) gir økt sannsynlighet for fuktpåvirkning over tid, selv om det ikke er registrert større avvik på befaringen.

Årsak

Opprinnelig byggeskikk fra ca. 1900

Drenering antatt fra byggeåret

Manglende fuktsikring mot terreng

Naturlig aldring av mur- og grunnkonstruksjoner

Risiko

Økt risiko for fuktinntrenging i grunnmur ved nedbør og tele

Risiko for fuktvandring gjennom murverk grunnet manglende fuktsikring

Lav risiko for setningsskader basert på dagens observasjoner

Konsekvens

Over tid kan fukt påvirke murverk, puss og innvendige overflater.

Fuktbelastning kan gi misfarging, avskalling av puss og redusert levetid på konstruksjonen dersom forholdene forverres.

Anbefalt tiltak

Videreføre normalt tilsyn med grunnmur og innvendige overflater

Vurdere forbedring av drenering og fuktsikring ved fremtidig oppgradering

Utbedre eventuelle pussavskallinger ved behov

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

Terrenget heller tilstrekkelig ut fra grunnmur.

Det er ikke opplyst om eller registrert større vannansamlinger inntil mur.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Beskrivelse

Boligen er et tømret hus fra 1904, med garasje av ukjent alder.

Boligen er utvendig kledd med liggende trekledning som opplyses å være ny i 1997.

Bygningsdelen er befat fra bakkenivå.

Det registreres ingen skader eller deformasjoner i yttervegger.

Det er ikke registrert tilstrekkelig lufting. Vannstokk går helt ned til grunnmur, og det registreres ingen luftespalter.

Vurdering

Ytterveggene fremstår stabile uten tegn til skjevheter eller deformasjoner.

Kledningen fra 1997 vurderes som i normal stand for alder, men manglende lufting og vannstokk helt ned mot grunnmur er et avvik fra dagens anbefalt byggeskikk.

Manglende luftespalter kan gi redusert uttørkingsevne og økt risiko for fuktpåvirkning over tid, særlig i eldre tømmerkonstruksjoner.

Årsak

Kledning montert uten tilstrekkelig lufting

Vannstokk ført helt ned mot grunnmur

Eldre byggeskikk og konstruksjonsprinsipper fra 1904

Risiko

Økt risiko for fuktansamling bak kledning

Redusert uttørkingsevne i tømmervegger

Potensiell risiko for råteutvikling over tid dersom forholdene vedvarer

Konsekvens

Fuktpåvirkning kan over tid gi skader på kledning, vannbord, bunnsvill og tømmerkonstruksjon.

Manglende lufting kan redusere levetiden på både kledning og underliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak

Etablere tilstrekkelig lufting ved fremtidig utskifting eller større vedlikehold av kledning

Vurdere tiltak for å løfte vannstokk fra grunnmur for å bedre lufting og drenering

Videreføre normalt tilsyn med fasade og overganger mot grunnmur

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

Boligen har vinduer og dører i tre fra 1997.
Garasjen har to vinduer og én dør i PVC fra 2023.
Vinduer har 2? lags glass.
Det er ikke registrert punkterte glass.
Utvalgte vinduer og dører er funksjonstestet og fungerte som tiltenkt.
Det registreres noe utvendig slitasje.
Ytterdør har skade innvendig ved låskasse.

Vurdering

Vinduer og dører i tre fra 1997 fremstår i normal teknisk stand for alder, med forventet slitasje på utvendige overflater. PVC? vinduer og dør i garasje fra 2023 vurderes som tilnærmet nye.
Skade ved låskasse på ytterdør er et lokalt avvik, men påvirker ikke funksjon.

Eldre trevinduer med 2? lags glass har lavere isolasjonsevne enn dagens vinduer, noe som gir økt varmetap, særlig i kalde perioder. Dette kan medføre trekkfølelse og høyere energiforbruk. Slitasje på tetningslister kan ytterligere redusere tetthet over tid.
Ingen punkterte glass eller fuktavvik ble registrert ved befaringen.

Årsak

Naturlig aldring og bruksslitasje på trevinduer fra 1997
Mekanisk påvirkning ved låskasse på ytterdør
Normal værpåkjenning på utvendige flater

Risiko

Økt risiko for slitasje i beslag og treverk på grunn av alder
Lokal risiko for videre skade rundt låskasse dersom dette ikke utbedres
Lav risiko for fuktinntrenging basert på dagens observasjoner
Økt risiko for energitap og redusert komfort grunnet eldre 2? lags vinduer

Konsekvens

Redusert levetid på trevinduer ved manglende vedlikehold
Estetiske og funksjonelle konsekvenser ved ytterdør dersom skade utvikler seg
Eldre trevinduer med 2? lags gir økt varmetap, særlig i kalde perioder. Dette kan føre til trekkfølelse, høyere energiforbruk og redusert termisk komfort.

Anbefalt tiltak

Utføre normalt vedlikehold og oppsmøring av vinduer
Utbedre skade ved låskasse på ytterdør
Videreføre tilsyn med treverk og overflater

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er i tre.

Bygningsdelen er befart fra bakkenivå og fra innvendig himling.

Det er ikke registrert større svikt eller nedbøy i konstruksjonen.

Konstruksjonen er opprinnelig fra 1904, og det opplyses at taket ble renoverert i 1997.

Eventuelle utskiftninger eller endringer i konstruksjonen kan ikke påvises, da denne er innkledd.

Vurdering

Takkonstruksjonen fremstår stabil uten tegn til nedbøy eller svekket bæreevne.

Renoveringen i 1997 tilsier at deler av konstruksjonen kan være oppgradert, men dette kan ikke verifiseres grunnet innkledning.

Alder på opprinnelig konstruksjon (over 120 år) gir en iboende usikkerhet knyttet til skjulte deler som ikke kan inspiseres.

Årsak

Opprinnelig takkonstruksjon fra 1904

Konstruksjonen er innkledd og ikke fullt inspiserbar

Risiko

Moderat risiko knyttet til skjulte forhold som ikke kan vurderes uten destruktive inngrep

Lav risiko for konstruksjonssvikt basert på dagens observasjoner

Konsekvens

Skjulte skader eller svekkelser kan ikke utelukkes, men det er ingen indikasjoner på forhold som påvirker bæreevne eller funksjon basert på tilgjengelig inspeksjon.

Anbefalt tiltak

Videreføre normalt tilsyn

Ingen tiltak nødvendig basert på dagens funn

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

Undertaket antas å være i fra 1997

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

Boligen er utvendig tekket med skifer.
Pipen er i stål og heltekket over tak.
Takrenner er i plast.
Bygningsdelen er befart fra bakkenivå og fra innvendige himlinger.
Det opplyses at taket ble tekket og skifer lagt på nytt i 1997.

Vurdering

Skifertak har lang levetid, og tekking fra 1997 vurderes som i normal teknisk stand for alder.
Det er ikke registrert avvik som svikt, nedbøy eller tegn til lekkasje ved befaring.
Stålpipen fremstår funksjonell, men alder tilsier at beslag og overganger bør følges opp som del av normalt vedlikehold.
Takrenner i plast har begrenset levetid sammenlignet med skifer og bør følges opp for slitasje over tid.
Alder på tekking (ca. 29 år) innebærer at taket er i midtre del av forventet levetid, og skjulte forhold under skifer kan ikke vurderes uten destruktive inngrep.

Årsak

Naturlig aldring av taktekking og beslag
Skjulte konstruksjoner som ikke kan inspiseres uten inngrep
Tekking fra 1997 nærmer seg midtre del av forventet levetid

Risiko

Moderat risiko for slitasje i beslag og overganger grunnet alder
Risiko for skjulte forhold under skifer som ikke kan avdekkes ved visuell kontroll
Lav risiko for lekkasje basert på dagens observasjoner

Konsekvens

Eventuelle skader i undertak eller beslag kan utvikle seg over tid uten synlige symptomer.
Aldersrelatert slitasje kan gi lekkasjer ved kraftig nedbør dersom beslag eller innfestinger svekkes.

Anbefalt tiltak

Videreføre normalt tilsyn med beslag, renner og overganger
Kontrollere takrenner og nedløp jevnlig for slitasje
Ingen akutte tiltak nødvendig basert på dagens funn

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

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

Boligen har innredet loft, og innredningen ble etablert i 1997.

Konstruksjonen er innkledd på innsiden helt opp til møne, og det er derfor ingen direkte tilgang til kaldtloft eller takkonstruksjon.

Tilstrekkelig lufting i konstruksjonen kan ikke påvises, da hele konstruksjonen er innkledd.

Det er ingen synlige spor etter fuktskjolder i tilgjengelige overflater.

Vurdering

Innredet loft med full innkledning gir begrensede inspeksjonsmuligheter.

Manglende mulighet til å verifisere lufting innebærer en iboende usikkerhet, særlig i eldre bygg hvor opprinnelig konstruksjon kan være fra før 1997.

Fravær av synlige fuktmerker er positivt, men skjulte forhold kan ikke vurderes uten destruktive inngrep.

Årsak

Loft innredet og innkledd i 1997

Konstruksjonen er helt lukket og ikke inspiserbar

Normal byggeskikk ved innredning av eldre loft

Risiko

Moderat risiko for mangelfull lufting i takkonstruksjonen

Risiko for skjulte fukt- eller kondensskader som ikke kan avdekkes visuelt

Lav risiko for pågående skade basert på dagens observasjoner

Konsekvens

Manglende lufting kan over tid gi kondensproblemer, redusert uttørkingsevne og risiko for skjulte skader i undertak, sperrer eller isolasjon.

Skjulte forhold kan utvikle seg uten synlige symptomer i innvendige flater.

Anbefalt tiltak

Videreføre normalt tilsyn med innvendige overflater

Vurdere etablering av inspeksjonsmulighet ved fremtidig oppgradering

Ingen akutte tiltak nødvendig basert på dagens funn

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 som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

Boligen har balkong og terrasse i tre.

Tilkomst til balkong er fra loftsetasje, mens terrasse har tilkomst via trapp fra stue og fra bakkenivå.

Terrasse og balkong er bygget opp i solid materiell i tre.

Tredekker har noe behov for vedlikehold, og terrassebord ligger noe tett med mangelfull spalte.

På balkong i loftsetasje er det montert tettesjikt av ukjent utførelse og alder.

Vurdering

Konstruksjonene fremstår generelt stabile, men det registreres forhold som avviker fra anbefalt byggeskikk.

Terrassebord som ligger for tett gir redusert drenering og uttørking, noe som øker risiko for fuktpåvirkning og forkortet levetid.

Tettesjikt på balkong har ukjent utførelse og alder, og funksjon kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep.

Treverk har normalt vedlikeholdsbehov, og dagens tilstand tilsier behov for overflatebehandling og forbedring av spalteavstand.

Årsak

Terrassebord lagt med for liten spalte

Tettesjikt av ukjent type og alder

Naturlig aldring og værpåkjønning på utvendige trekonstruksjoner

Risiko

Moderat risiko for fuktansamling og redusert uttørking i terrassebord

Risiko for skjulte lekkasjer eller svekket funksjon i tettesjikt på balkong

Økt risiko for råteutvikling ved vedvarende fuktpåvirkning

Konsekvens

Mangelfull drenering kan gi fuktpåvirkning, deformasjoner og redusert levetid på terrassebord og underliggende konstruksjoner.

Tettesjikt av ukjent utførelse kan over tid gi lekkasjer som ikke er synlige fra overflaten.

Anbefalt tiltak

Etablere korrekt spalteavstand mellom terrassebord ved fremtidig vedlikehold

Overflatebehandle treverk for å forlenge levetid

Vurdere nærmere kontroll av tettesjikt på balkong ved mistanke om lekkasje

Videreføre normalt tilsyn

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

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

Baderom har fliser på vegger i dusjsone, mens øvrige vegger består av malt synlig tømmer.
Tak er slett malt med synlige trebjelker.
Rommet inneholder søylevask, dusjhjørne med glassvegger og toalett på sokkel.
Rommet er ventilert via ventil i vegg, og det er ingen tilluft under dørbblad.
Det er treverk i våtsone.
Overflater fremstår som i bra stand.

Vurdering

Baderommet har en kombinasjon av flislagte og malte overflater, hvor synlig tømmer i våtsone avviker fra dagens anbefalt byggeskikk.
Manglende tilluft under dørbblad gir redusert ventilasjonseffektivitet, noe som kan påvirke fukttransport og uttørking.
Treverk i våtsone har begrenset fuktbestandighet og økt risiko for fuktopptak over tid.
Overflatene fremstår ellers i god stand uten synlige fuktsymptomer.

Årsak

Treverk og malt tømmer brukt i våtsone
Manglende tilluft under dørbblad
Ventilasjon kun via veggventil
Eldre byggeskikk og materialbruk

Risiko

Økt risiko for fuktopptak i treverk i våtsone
Risiko for kondens og redusert uttørking grunnet mangelfull tilluft
Risiko for skjulte fuktpåvirkninger som ikke er synlige i overflater

Konsekvens

Treverk i våtsone kan over tid gi fuktskader, misfarging, deformasjoner og redusert levetid på materialene.
Mangelfull ventilasjon kan forsterke fuktbelastningen og gi risiko for skjulte skader i konstruksjon eller overflater.

Anbefalt tiltak

Etablere tilluft under dørbblad for bedre ventilasjon
Følge opp treverk i våtsone med jevnlig tilsyn
Vurdere tiltak for bedre fuktbeskyttelse ved fremtidig oppgradering

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

Baderom har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg.
Fliser fra 2021 er montert oppå eksisterende flis fra 1997.
Det er registrert noe fall mot sluk, men ikke i henhold til dagens krav om 1:100.
Membran er ikke trukket tilstrekkelig opp på terskel.

Vurdering

Gulvet har fall mot sluk, men ikke tilstrekkelig etter dagens krav, noe som gir redusert avrenning og økt risiko for vannansamling.
At nye fliser er lagt oppå eldre flis innebærer usikkerhet rundt underliggende membrans tilstand og oppbygning.
Manglende oppbrett av membran ved terskel er et avvik fra anbefalt utførelse og gir økt risiko for fuktvandring mot tilstøtende konstruksjoner.
Det er ikke registrert synlige fuktskader i overflater.

Årsak

Fallforhold som ikke tilfredsstillt dagens krav
Ny flis lagt på eksisterende flis uten dokumentasjon på membran
Mangelfullt oppbrett av membran ved terskel

Risiko

Økt risiko for vannansamling og redusert uttørring
Risiko for fuktvandring ved terskel grunnet manglende membranoppbrett
Risiko for skjulte skader i underliggende sjikt som ikke kan vurderes visuelt

Konsekvens

Mangelfullt fall og utilstrekkelig membranoppbrett kan over tid gi fuktpåvirkning i konstruksjon, særlig ved terskel og overgang mot tilstøtende rom.
Skjulte skader kan utvikle seg uten synlige symptomer i overflater.

Anbefalt tiltak

Videreføre normalt tilsyn med overflater og terskelområde
Vurdere utbedring av membran og fall ved fremtidig rehabilitering
Ingen akutte tiltak nødvendig basert på dagens observasjoner

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

Baderommet har plastsluk og membran fra 1997.

Membran er synlig i sluk.

Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da rommet er omsluttet av tømmervegger.

Det er fuktmålt i aktuelle områder med fuktindikator, samt fuktmålt i underkant ved synlig sluk i kjeller. Ingen avvik registrert.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider.

Vurdering

Synlig membran i sluk er positivt, men membranens alder (1997) og manglende dokumentasjon gir usikkerhet om oppbygning og utførelse.

Tømmervegger rundt rommet gjør at fuktmåling i tilstøtende konstruksjoner ikke kan utføres uten destruktive inngrep.

Fuktmålinger i tilgjengelige områder viser ingen avvik, men skjulte forhold kan ikke vurderes.

Alder på membran (ca. 29 år) tilsier at den er nær eller over forventet levetid.

Årsak

Membran og sluk fra 1997

Manglende dokumentasjon på utførelse

Tømmervegger som begrenser inspeksjonsmuligheter

Risiko

Moderat risiko for aldringsrelaterte svekkelser i membran

Risiko for skjulte fuktforhold som ikke kan avdekkes uten inngrep

Lav risiko for pågående lekkasje basert på dagens målinger

Konsekvens

Eldre membran kan over tid miste elastisitet og tetthet, noe som kan gi fuktvandring i konstruksjon uten synlige symptomer.

Manglende inspeksjonsmulighet i tilstøtende konstruksjoner gir usikkerhet om eventuelle skjulte skader.

Anbefalt tiltak

Videreføre normalt tilsyn

Vurdere full oppgradering av våtrom ved fremtidig rehabilitering

Ingen akutte tiltak nødvendig basert på dagens funn

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse

Baderom fra 2021 har fliser på vegger og i skråtak.

Rommet inneholder seksjon med servant, badekar og vegghengt toalett.

Rommet er ventilert via elektrisk vifte i vegg, med tilluft under dørbblad.

Vurdering

Baderommet fremstår som nytt og moderne med flislagte overflater og god teknisk standard.

Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende med både mekanisk avtrekk og tilluft under dørbblad.

Ingen synlige avvik eller forhold som indikerer fuktproblemer ble registrert ved befarings.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 1 7.2.2 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse

- Baderom har fliser på gulv.
- Det er registrert tilstrekkelig fall mot sluk.
- Det er synlig membran, og denne er trukket tilstrekkelig opp på dørterskel.

Vurdering

- Gulvet fremstår teknisk godt utført med tilfredsstillende fall og korrekt membranoppbrett ved terskel.
- Synlig membran i sluk er positivt og gir god indikasjon på riktig utførelse.
- Det er ikke registrert forhold som indikerer fuktproblemer eller avvik i gulvets oppbygning.

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

- Membranen er fra 2021
- 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™

Beskrivelse

Baderommet har plastsluk antatt fra 1997, og membran fra 2021.

Det er synlig membran i sluk og synlig membranoppbrett ved dørterskel.

Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da veggene består av tømmerkonstruksjon.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

Det er fuktmålt med fuktindikator i aktuelle områder, og det er ikke registrert avvik.

Vurdering

Synlig membran i sluk og korrekt oppbrett ved terskel er positivt og indikerer riktig utførelse i synlige deler. Kombinasjonen av eldre sluk (1997) og nyere membran (2021) gir likevel usikkerhet rundt tilkobling og overgang mellom nytt og gammelt sjikt.

Manglende dokumentasjon gjør at utførelsesmetode og detaljløsninger ikke kan verifiseres.

Tømmervegger begrenser muligheten for fuktmåling i tilstøtende konstruksjoner, og skjulte forhold kan ikke vurderes uten destruktive inngrep.

Fuktmålinger i tilgjengelige områder viser ingen avvik.

Årsak

Eldre plastsluk kombinert med nyere membran

Ukjent detaljutførelse i overgang sluk membran

Manglende dokumentasjon på utførte arbeider

Tømmerkonstruksjon som begrenser inspeksjonsmuligheter

Risiko

Moderat risiko for overgangsproblemer mellom sluk og membran

Risiko for skjulte fuktforhold som ikke kan avdekkes visuelt

Lav risiko for pågående lekkasje basert på dagens målinger

Konsekvens

Over tid kan overgang mellom sluk og membran være sårbar dersom utførelsen ikke er korrekt.

Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg skjult i konstruksjon uten synlige symptomer.

Anbefalt tiltak

Videreføre normalt tilsyn

Vurdere utskifting av sluk ved fremtidig rehabilitering

Ingen akutte tiltak nødvendig basert på dagens funn

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

Baderom har fliser på vegger og i skråtak.
Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett, dusjnise og seksjon med servant.
Rommet er ventilert via vindu.
Det er innvendig dør i våtsone.

Vurdering

Baderommet har moderne overflater, men ventilasjon kun via vindu gir begrenset og brukeravhengig luftutskifting.
Plassering av innvendig dør i våtsone avviker fra anbefalt byggeskikk og kan gi økt fuktbelastning på dørbblad og karm.
Flislagte overflater vurderes som robuste, men ventilasjonsløsningen gir usikkerhet knyttet til uttørkingsevne, spesielt i perioder med lav lufting.

Årsak

Ventilasjon kun via vindu
Innvendig dør plassert i våtsone
Normal bruksslitasje og fuktbelastning i våtrom

Risiko

Risiko for kondens og redusert uttørking ved utilstrekkelig lufting
Økt risiko for fuktopptak i dørbblad og karm grunnet plassering i våtsone
Normal risiko for slitasje i våtsoner over tid

Konsekvens

Mangelfull ventilasjon kan gi økt fuktbelastning og risiko for skjulte fuktpåvirkninger i konstruksjon eller overflater.
Dør i våtsone kan over tid få fuktskader, deformasjoner eller redusert levetid.

Anbefalt tiltak

Vurdere etablering av mekanisk avtrekk for bedre ventilasjon
Følge opp dørbblad og karm for tegn til fuktpåvirkning
Videreføre normalt tilsyn

Merknader:**TG 2** 7.3.2 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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

Baderom har fliser på gulv, og overflatene fremstår som hele.

Fall er målt med laser, og det registreres fall mot sluk i henhold til dagens krav.

Terskel ligger tilnærmet i samme høyde som overflate flis, og membran er derfor ikke trukket tilstrekkelig opp.

Krav til membranoppbrett er minimum 15 mm, mens topp terskel er målt til ca. 12 mm over topp sluk.

Vurdering

Selv om fallforholdene er tilfredsstillende, er terskelhøyden for lav i forhold til sluknivå.

Dette innebærer at membranoppbrettet ikke oppfyller dagens krav, og det gir økt risiko for fuktvandring ved vannbelastning.

Overflatene fremstår ellers som hele uten synlige fuktsymptomer, men avviket ved terskel er et teknisk forhold som gir TG2.

Årsak

Terskelhøyde under anbefalt nivå

Membranoppbrett ikke iht. krav

Opprinnelig utførelse som ikke følger dagens byggeskikk

Risiko

Risiko for fuktvandring ved terskel ved høy vannbelastning

Risiko for skjulte fuktpåvirkninger i overgang mot tilstøtende konstruksjoner

Normal risiko for slitasje i våtsoner over tid

Konsekvens

Lav terskel og utilstrekkelig membranoppbrett kan over tid gi fuktpåvirkning i konstruksjon, særlig ved overgang mot tilstøtende rom.

Skjulte skader kan utvikle seg uten synlige symptomer i overflater.

Anbefalt tiltak

Videreføre normalt tilsyn med gulv og terskelområde

Vurdere utbedring av membranoppbrett ved fremtidig rehabilitering

Ingen akutte tiltak nødvendig basert på dagens observasjoner

Merknader:**TG 1** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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.

Beskrivelse

Baderommet har sluk og membran fra 2021.

Det er synlig membran i sluk.

Det er fuktmålt i etasjen under rundt synlige rørføringer, og det er ikke registrert avvik.

Vurdering

Sluk og membran er av nyere dato og vurderes som teknisk gode.

Synlig membran i sluk indikerer korrekt utførelse i synlige deler.

Fuktmåling i etasjen under rundt rørføringer gir god indikasjon på at det ikke foreligger lekkasje eller fuktvandring.

Ingen forhold som tilsier økt risiko for skade.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1997

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat.

Innredningen er fra 1997 og er overlakkert.

Det er servant med blandebatteri og mekanisk avtrekk via ventilator.

Innredningen fremstår som hel og i god stand, med normale bruksmerker i henhold til alder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll med fuktindikator ga ingen utslag på unormale fuktverdier i risikoområder.

Vurdering

Innredningen vurderes som funksjonell og i normal teknisk stand for alder.

Overlakkerte fronter fremstår jevne og uten tegn til skader.

Benkeplate i laminat har normal slitasje, men ingen registrerte avvik.

Fuktmåling i risikoområder (underskap, oppvaskmaskinsonen, sokkelområder) viser ingen indikasjoner på lekkasje eller fuktvandring.

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

Bygningsdelen er samlet vurdert i punkt 9.1.3

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen er samlet vurdert i punkt 9.1.3

Merknader:**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

Det er grovkjeller liggende delvis under terreng.
Kjelleretasjen har ingen rom for varig opphold.
Vegger og gulv har betongoverflater; vegger er pusset og malt, gulv er malt.
Det er påvist fukt i gulv og på vegg, og fukt i treverk er målt til 15,6%.
Ventilasjonen er begrenset til ventil i eldre plassbygd ytterdør.
Det er synlige spor av stripet borebille og råteskader i gamle bjelker.
Boligen ble renoveret i 1997, og i den forbindelse ble deler av bjelkelaget erstattet med ny bærende konstruksjon mot 2. etasje. Dette er delvis synlig, men det kan ikke verifiseres at alle bærende konstruksjoner er skiftet, da deler er innkledd.
Gammelt treverk med råteskader er ikke fjernet.

Vurdering

Kjelleren har tydelige fuktbelastninger i både gulv og vegger, noe som er forventet i eldre konstruksjoner under terreng, men som likevel representerer et avvik.
Fuktmåling i treverk viser 15,6%, som ligger i området hvor risiko for biologisk aktivitet øker.
Synlige råteskader og spor etter stripet borebille i eldre bjelker indikerer biologisk nedbrytning over tid.
Selv om deler av bjelkelaget ble skiftet i 1997, er det ikke mulig å verifisere om alle bærende elementer er erstattet, og innkledd konstruksjoner gir usikkerhet om tilstanden.
Ventilasjonen er mangelfull, noe som forsterker risiko for fukt og biologisk aktivitet.

Årsak

Naturlig fuktbelastning i kjeller delvis under terreng
Eldre konstruksjoner med råteskader og insektangrep
Mangelfull ventilasjon
Innkledde bjelker som hindrer full inspeksjon
Gammelt treverk med skader er ikke fjernet

Risiko

Høy risiko for videre råteutvikling i eldre bjelker
Risiko for aktiv eller tidligere insektangrep (stripet borebille)
Risiko for skjulte skader i innkledd bjelker og konstruksjoner
Risiko for fuktvandring og økt biologisk aktivitet ved fortsatt høy fuktbelastning
Risiko for redusert bæreevne i eldre konstruksjoner som ikke er skiftet

Konsekvens

Fukt og biologisk nedbrytning kan over tid svekke konstruksjoner og gi behov for omfattende utbedringer.
Innkledde bjelker gjør at skadeomfanget ikke kan fastslås uten destruktive inngrep.
Råteskader og insektangrep i bærende treverk kan påvirke stabilitet og sikkerhet dersom skadene utvikler seg.

Anbefalt tiltak

Etablere bedre ventilasjon for å redusere fuktbelastning
Vurdere destruktiv kontroll av innkledd bjelker for å avklare skadeomfang
Fjerne og erstatte gammelt treverk med råteskader
Vurdere tiltak mot treborende insekter ved behov
Videreføre jevnlig tilsyn med fukt og konstruksjoner

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1997
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget systerne.
Det er spalte på innebygget systerne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

I garasjen er det vannrør i plast.

Vann- og avløpsrør i boligen er opplyst å være fra 1997, mens rørføringer i garasje er fra 2021.

Det meste av rørføringer er skjult, men det er noe synlig i garasje og kjeller.

Det er ikke påvist noen pågående lekkasje.

Vurdering

Røranlegget i boligen har en alder som nærmer seg eller overstiger forventet levetid for både kobberrør og avløpsrør fra 1990? tallet.

Synlige rørstrekk i garasje og kjeller fremstår uten avvik, men skjulte rørføringer kan ikke vurderes uten inngrep.

Aldersforskjellen mellom rør i bolig (1997) og garasje (2021) gir et anlegg med varierende restlevetid.

Ingen tegn til lekkasje ble registrert ved befarings.

Årsak

Røranlegg fra 1997 med normal aldring

Skjulte rørstrekk som ikke kan inspiseres

Ulik alder på rør i bolig og garasje

Risiko

Moderat risiko for aldringsrelaterte lekkasjer i kobberrør fra 1997

Risiko for skjulte skader i rørføringer som ikke er tilgjengelige

Normal risiko for slitasje i avløpsrør over tid

Konsekvens

Eldre rørføringer kan over tid utvikle lekkasjer som kan gi fukt- og vannskader i konstruksjoner.

Skjulte strekk gjør at eventuelle lekkasjer kan utvikle seg uten synlige symptomer.

Anbefalt tiltak

Videreføre normalt tilsyn med synlige rørstrekk

Vurdere utskifting av eldre kobberrør ved fremtidig rehabilitering

Kontroll av overganger mellom nytt og gammelt røranlegg ved service

Merknader:**TG 3** 10.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

Det står en varmtvannstank på ca. 100 liter i kjeller, av ukjent men eldre årgang.

I garasjen er det en vegghengt varmtvannstank på ca. 40 liter, antatt fra 2021.

På den eldre berederen i kjeller registreres rustavrenninger rundt inntaksventil, men berederen fungerte som tiltenkt ved befarings.

Vurdering

Den eldre varmtvannstanken i kjeller har en alder som tilsier at den er klart over forventet teknisk levetid.

Rustavrenninger ved inntaksventil indikerer aktiv eller tidligere korrosjon, og dette øker risikoen for lekkasje eller plutselig havari betydelig.

Nyere bereder i garasje fremstår uten avvik, men hovedrisikoen ligger i den eldre enheten.

Samlet vurderes tilstanden som alvorlig, da korrosjon på eldre beredere ofte utvikler seg raskt og uten forvarsel.

Årsak

Naturlig aldring og korrosjon i eldre bereder

Slitasje rundt koblingspunkter

Utdatert teknisk standard og materialslitasje

Risiko

Høy risiko for lekkasje eller havari i eldre bereder

Risiko for vannskader i kjeller ved svikt

Risiko for akutt svikt uten forvarsel ved videre korrosjonsutvikling

Konsekvens

Lekkasje fra eldre bereder kan gi betydelige vannskader i kjellerområdet.

Korrosjon kan føre til plutselig havari, noe som kan medføre akutt skadeomfang og behov for strakstiltak.

Berederen vurderes å være ved eller over slutten av sin funksjonelle levetid.

Anbefalt tiltak

Utskifting av eldre bereder i kjeller anbefales snarest

Kontrollere koblingspunkter og rørtilkoblinger ved utskifting

Videreføre normalt tilsyn med nyere bereder i garasje

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

Bolighus fra 1904 har naturlig ventilasjon med enkelte ventiler i yttervegg, men er i hovedsak ventilert via ventiler i vindu.

Baderom har elektrisk avtrekksvifte, og kjøkken har mekanisk avtrekk via ventilator.
Inneklimaet fremsto som bra på befaringstidspunktet.

Vurdering

Naturlig ventilasjon er vanlig i eldre boliger, men gir begrenset og brukeravhengig luftutskifting sammenlignet med moderne mekaniske systemer.

At både bad og kjøkken har mekanisk avtrekk er positivt og bidrar til bedre fukt- og lukttransport, men hovedventilasjonen i boligen er fortsatt av eldre type og av varierende effektivitet.

Selv om inneklimaet opplevdes som godt ved befaring, vurderes ventilasjonsløsningen som mindre robust enn dagens krav og standarder.

Årsak

Opprinnelig byggeskikk fra 1904

Naturlig ventilasjon uten balansert system

Ventilasjon hovedsakelig via vindusventiler

Mekanisk avtrekk kun i våtrom og kjøkken

Risiko

Risiko for varierende luftutskifting gjennom året

Risiko for kondens og redusert uttørking i perioder med lav lufting

Risiko for fuktbelastning i rom uten mekanisk avtrekk

Normal risiko for lukt- og fuktproblemer ved manglende gjennomlufting

Konsekvens

Ventilasjonen kan være utilstrekkelig i perioder, noe som kan gi økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.

Over tid kan dette påvirke inneklima og enkelte bygningsdeler, spesielt i rom med høy fuktproduksjon.

Anbefalt tiltak

Videreføre god gjennomlufting

Vurdere etablering av mekanisk avtrekk i flere rom ved behov

Kontrollere og holde ventiler åpne for å sikre tilstrekkelig luftutskifting

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

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

El. Anlegget er skjult.

Sikringskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget.

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

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

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 – Grunnmur av lødd stein fra ca. 1900 uten synlig fuksikring og med antatt original drenering gir økt risiko for fuktpåvirkning, selv om muren fremstår stabil og uten registrerte setningsskader.
2.1	Yttervegger
	TG2 – Yttervegger i tømret konstruksjon fra 1904 med kledning fra 1997 har manglende lufting og vannstokk helt ned mot grunnmur, noe som gir økt risiko for fuktpåvirkning selv om veggene fremstår stabile og uten skader.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 – Vinduer og dører i tre fra 1997 har normal aldringsslitasje og skade ved låskasse på ytterdør. Eldre 2? lags vinduer har høyere energitap og lavere isolasjonsevne enn dagens løsninger, men det ble ikke registrert punkterte glass eller funksjonsavvik.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 – Takkonstruksjon i tre, opprinnelig fra 1904 og renoverert i 1997, fremstår stabil uten registrert nedbøy eller svikt. Innkledning gir usikkerhet om skjulte deler av konstruksjonen.
4.2	Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 – Skifertak fra 1997 fremstår i normal stand uten registrerte avvik, men alder og skjulte konstruksjoner gir økt usikkerhet og moderat risiko for slitasje i beslag og overganger.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 – Terrassebord ligger for tett og gir redusert drenering, og balkong har tettesjikt av ukjent utførelse og alder. Dette gir økt risiko for fuktpåvirkning og skjulte skader, selv om konstruksjonene fremstår stabile.
7.1.1	Bad 2 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 – Baderom med treverk i våtsone og manglende tilluft gir økt risiko for fuktpåvirkning.
7.1.2	Bad 2 etasje Overflate gulv
	TG2 – Baderomsgulv med fliser fra 2021 lagt på eldre flis, mangelfullt fall og utilstrekkelig membranoppbrett ved terskel gir økt risiko for fuktpåvirkning.
7.1.3	Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Plastsluk og membran fra 1997 med synlig membran i sluk og ingen avvik ved fuktmåling. Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om skjulte forhold og membranens restlevetid.
7.2.3	Bad loft Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

	TG2 – Plastsluk antatt fra 1997 og membran fra 2021. Synlig membran i sluk og ved terskel, ingen avvik ved fuktmåling. Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om skjulte forhold.
7.3.1	Bad garasje Overflate vegger og himling
	TG2 – Baderom med ventilasjon kun via vindu og innvendig dør i våtsone gir økt risiko for fuktpåvirkning og redusert uttørring
7.3.2	Bad garasje Overflate gulv
	TG2 – Lav terskelhøyde gir utilstrekkelig membranoppbrett og økt risiko for fuktpåvirkning.
9.1.3	Kjeller delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 – Grovkjeller med fukt i gulv og vegger, samt eldre råteskader og spor etter stripet borebille. Innkleddede konstruksjoner gir usikkerhet om skadeomfang, men forholdene vurderes som TG2 da kjelleren ikke har rom for varig opphold og hovedkonstruksjoner delvis ble skiftet i 1997.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 – Vann- og avløpsrør hovedsakelig fra 1997 med skjulte strekk og normal aldring. Ingen lekkasjer registrert, men alder og begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om skjulte forhold.
10.5	Ventilasjon
	TG2 – Naturlig ventilasjon via vindusventiler gir varierende luftutskifting og økt risiko for fuktbelastning

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

10.2	Varmtvannsbereder
	TG3 – Eldre varmtvannstank i kjeller med rustavrenninger og høy risiko for lekkasje eller havari.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260154	
Selger 1 navn	
Anne Christin Raabe	
Gateadresse	
Øyavegen 5	
Poststed	Postnr
ÅKREHAMN	4270
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	2
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	KLP
Polise/avtalenr.	127655081

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
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Ja, kjøpt og installert av Åkra Elektriske.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

Beskrivelse

Diverse oppussing i hus.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Oppussing av leilighet over garasje.

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

Beskrivelse

Har vært utført tilstandsrapport ifbm salg nå

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

Beskrivelse

Siden ca. 2022 har loftet på garasjen blitt brukt til utleie gjennom Karmøy kommune (flyktningstjenesten). Det har vært representanter fra Kommunen her og godkjent loftet til utleie. Det presiseres at garasjeloftet ikke er godkjent innredet/søkt om. Leieprisen har vært på kr. 7000,- pr.mnd inkludert strøm og internett. Leieforholdet avsluttes 30.Juni 2026.

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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
Anne Christin Raabe	f3efdfdaec25b5cefb62ed 5a06b046e79f833a9a	04.06.2026 11:35:08 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>

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.

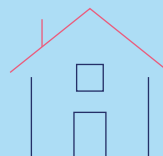
Hva koster forsikringen?

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

ØYAVEGEN 5, 4270 ÅKREHAMN

Gnr. 15, Bnr. 90 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01260154 Daniel Gård, +47 466 23 945

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

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

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

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

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter