



Sevlandvegen 10, 4275 SÆVELANDSVIK



Prisantydning
1 990 000,-

SÆVELANDSVIK

Sjarmerende og innholdsrik enebolig i Sævelandsvik - Herlig bakhage med gode solforhold - 2 varmepumper - 2 bad .

BRA-i/BRA Total: 200/200 m² / Tomt: 628.9m²
Antall soverom: 4 / Byggeår: 1959



Pen kjøkkeninnredning i heltre fra ca år. 2000. Her har du godt med benke, skap og hylleplass.



God plass til frokostbord i kjøkkenrommet.

Nøkkelinfo

Adresse: Sevlandvegen 10, 4275 SÆVELANDSVIK
Nåværende eier: Jarle Kristiansen
Matrikelnummer: Gnr. 12, bnr. 229 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01260137
**Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak:** Daniel Gård
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1959
Bra total: 200m²
BRA-i: 200 m²
Antall soverom: 4
Etasje: 3
Energimerke: Ikke angitt E
Tomtestørrelse: 628.9m²
Eierform: Eiet

Parkering: Parkering i eget gårdsrom.





Koselig og romslig stue med vedovn.



Nyere stor varmepumpe.

Økonomi

Prisantydning

Kr 1 990 000

Omkostninger

Kr 70 240

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 2 060 240

Kommunale avgifter

Kr 20 495 per 2025

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

Info formuesverdi

Basert på prisantydning beregnes boligens formuesverdi til kr. 497 500,- 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 innholdsrik
enebolig i Sævelandsvik - Herlig
bakhage med gode solforhold - 2
varmepumper - 2 bad .

Beskrivelse

Velkommen til Sevlundvegen 10 - En eldre sjarmerende murbolig med kjekk/solrik bakhage. Fra eiendommen er det kort gangavstand til Sævelandsvik barneskole, barnehage, bussforbindelse begge retninger og "På Kaien".

Boligen er innredet over tre etasjer.

I hovedetasjen er det blant annet to nyere varmpumper (2025) - i tillegg vedovn. Diverse vinduer er skiftet gjennom tidene i blant annet stue, yttergang, bad, baderom, tv-stue, soverom, vaskekjeller og "kjøkkenrom i kjeller". Automatsikringer - de gamle 10 amp sikringene er skiftet til 13 amp.

Hovedsoverommet er pusset opp og isolert i senere tid. Soverom nummer 2 i loftsetasjen er også pusset opp og isolert.

Boligen har 2 baderom med varmekabler i gulv.

Velkommen til visning!

Innhold

Boligen er innredet over 3 plan og inneholder:

Underetasje: Gang, stue/kjøkken, bad, bod og disp.rom

Første etasje: Vindfang, gang, bad, soverom, kjøkken og stue

Loftsetasje: Gang, 2 boder og 3 soverom.

Standard

Boligen holder gjennomgående eldre standard, med diverse oppgraderinger og jevnlig vedlikehold.

-Vinduer er skiftet:

Stue sør

Tv-stue

Yttergang

Soverom sør

Baderom første etasje

Vaskekjeller

Kjøkkenrom i kjeller

-2 stk. nyere varmpumper i hovedetasjen.

-Pusset opp gang og tv-stue.

-Hovedsoverom, soverom i nord/vest er pusset opp og isolert. Bod i loftsetasje er også isolert og pusset opp med nye vegg og takplater.

-Automatsikringer - 13 amp minimum. Nytt inntak - 3 fas.

-Tv-stue har gulvvarme.

Bygningsinformasjon

Bolig oppført med støpt grunnmur og teglsteinsmur over to etasjer pluss loft. Fasade er utvendig pusset.

Saltakskonstruksjon i tre med skifer på tak.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.3 Terrengforhold

– Terrengfall mot bolig på oversiden gir vesentlig risiko for større fuktbelastning og krever tiltak.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige

kostnadsklasser.

2.1 Yttervegger

– Større setningsskader i mur over terrassevindu og mindre skader på sørside utgjør et vesentlig

avvik som krever tiltak.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

– Terrasse over rom med tidligere lekkasje, riss i dekke og manglende inspeksjonsmulighet utgjør et

vesentlig avvik med betydelig risiko for gjentakende skade.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.1.2 Bad kjeller Overflate gulv

– Baderom fra 1992 med manglende fall, bom i fliser, løse sokkelfliser og manglende membranoppbrett utgjør et vesentlig avvik med høy risiko for lekkasje.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.1.3 Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk

– Sluk og tettesjikt fra 1992 uten synlig membran ved kritiske punkter utgjør et vesentlig avvik med

høy risiko for lekkasje og skjulte skader.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.2.2 Bad 1 etasje Overflate gulv

– Motfall på gulv, sprukne fliser og skader ved terskel utgjør et vesentlig avvik med høy risiko for

lekkasje og skjulte skader.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.2.3 Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk

– Sluk og tettesjikt fra 1992 uten synlig membran ved kritiske punkter utgjør et vesentlig avvik med

høy risiko for lekkasje og skjulte skader.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

9.1.1 Kjelleretasje delvis under terreng Veggenes og himlingens overflater

– Utlekede vegger mot terreng med fuktskjolder og begynnende råte utgjør et vesentlig avvik med

høy risiko for skjulte skader og videre skadeutvikling.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

9.1.2 Kjelleretasje delvis under terreng Gulvets overflate

– Gulv med sandavretting, plater og belegg, registrerte avvik i undergulv og nedsig utgjør et vesentlig

avvik med høy risiko for skjulte fuktskader.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

9.1.3 Kjelleretasje delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon

– Svært høye fuktverdier i vegger og gulv i kjeller utgjør et vesentlig avvik med høy risiko for skjulte

skader, råte og mugg.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Areal

BRA - i: 200 m²

BRA totalt: 200 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 68 m² Gang, stue/kjøkken, bad, bod og disp.rom

1. etasje

BRA-i: 84 m² Vindfang, gang, bad, soverom, kjøkken og stue

2. etasje

BRA-i: 48 m² Gang, 2 boder og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Gulvareal i loftsetasje avviker fra oppmålt areal pga skråtak

Antall bad

2

TV/Internett/Bredbånd

Internett gjennom Telenor.

Hvitevarer

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

Integrert kjøleskap opplyses fra eier at har ikke vært i bruk på over 15 år - kun brukt til tørrvarer.

Innbo og løsøre

Taklampe over stuebord medfølger ikke handelen.

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 ikke bygningstegninger i Kommunens arkiv. Dette er ikke uvanlig for boliger bygget før 1965 (før kommunesammenslåingen). Megler har med dette ikke mulighet å sjekke hva som er godkjent innredet.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

Boligen har installert varmepumpe (2.stk) 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

- Som følge av sprekke i betongdekket i balkong loftsetasje (bad ligger like under), er det fuktighet i innvendig takkonstruksjon på badet. På bad i underetasjen er det oppdaget antydning til fukt i plate ved blandebatteri.
- Delvis tett avløp fra vaskekjeller. Forsikrings sak - det ble gravt opp og skiftet avløpsrør mot septiktanken.
- Ser tegn til fuktighet i kjellerstue.
- Før tv-suten ble pusset opp var det lekkasje i tak over denne del. Dette er utbedret som egeninnsats med bla: Demonterte noen skiferpanner i berørt område - og skiftet ut materialer som var berørt og bygget på ny.
- Manglende feieluke på loftet. Når jeg fyrer med ved drypper det noe vann langs pipen i loftsetasjen.
- Små sprekker i mur nord og vest side. Større sprekker som krever utbedring ved balkong over vindu i loftsetasjen mot nord. Ved hagen i øst er tre stk. av støttemurene i dårlig forfatning ved sprekker. Deler av mur i vestre grense (nedenfor hekk), har begynt å løsne og mangler deler av muren. Støttemur ved inngangsparti er skeiv.
- Fornyet til automatsikringer og oppgradert sikringer. De fleste sikringer er i dag minimum 13 amp. (10 amp. ble skiftet til 13 amp.). Fornyet hovedinntaket til 3-fas. Hans Erik Einarsen har hatt diverse el-arbeid med enkelte rom som er pusset opp gjennom tidene.
- Eier har gjort diverse snekker arbeidet på egeninnsats gjennom tiden. Dette har ikke noe med konstruksjonen å gjøre - mer småting.
- Kjelleretasjen er innredet, men dette ble gjort tidligere enn 80-tallet.
- Eier er opplyst at VA- anlegget skal oppgraderes gjennom veien inn mot Sævelandsvik/Mannes.

Området

Tomt/beskaffenhhet

Arealet er innhentet fra matrikkelkart og har lille heltrukne grenselinjer - noe som kan ansees som mindre nøyaktig. Avvik kan forekomme ved en ny oppmåling. Skylddeling datert 15.01.1957 er innhentet og ser ut til å stemme sånn noenlunde med kartet.

Eiendommen er opparbeidet med hage i vest og øst, singlet gardsrom, diverse støttemurer, terrasseplattning og noe beplantning.

Tomtetype

Eiet

Tomtестørrelse

628.9 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann via private stikkledninger. Privat avløp/septik.

Beliggenhet

Eiendommen har sentral beliggenhet i Sævelandsvik med kort gangavstand til barneskole, barnehage, bussforbindelse. Ellers kort avstand til handlemuligheter på "Thon senter Åkra" og idrettsanlegget i Åkrehamn.

Adkomst

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

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål i kommuneplanen. Ifølge kommuneplan er to stk. tomter som grenser vest for eiendommen ubebygde og regulert til bolig.



Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Overtakelse

Overtakelse avklares i forbindelse med budgivning.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

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

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Servitutter

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

15.01.1957 - Dokumentnr: 130 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:1149 Gnr:12 Bnr:3

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

Budgivning

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

Fremgangsmåte ved budgivning

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

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

eiendommen.

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

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

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

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

Vedlegg

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

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 2,2 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgjebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

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 27.05.2026



Nyere stor varmepumpe.



I gangen og tv-stue er det oppgradert med nye gulvoverflater.



Dette rommet er i nyere tid oppusset. Rommet blir idag benyttet som tv-stue, men kan også fint brukes som soverom. Stort



Utgang fra tv.stue. Uteområdet er pent og solrikt (sør/vest vendt).



Baderom i første etasje.



Bad i underetasjen.



Enkelt grovkjøkken i kjelleretasjen. Nyere vinduer.



Rom benyttet som kjellerstue i enkel eldre standard.



Eiendommen har en herlig bakhage med gode solforhold.

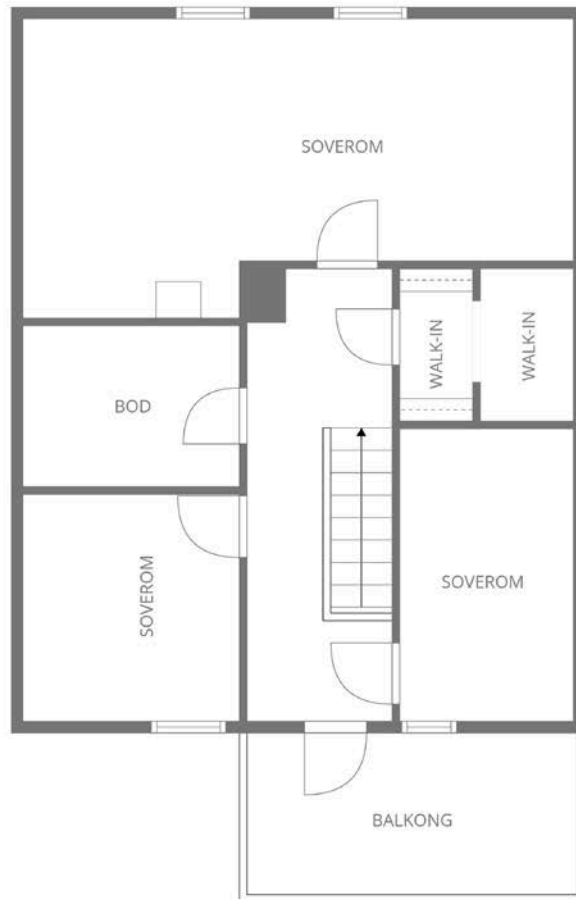


Inngangspartiet til hovedetasjen.



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.





Karmøy kommune

Ledningskart

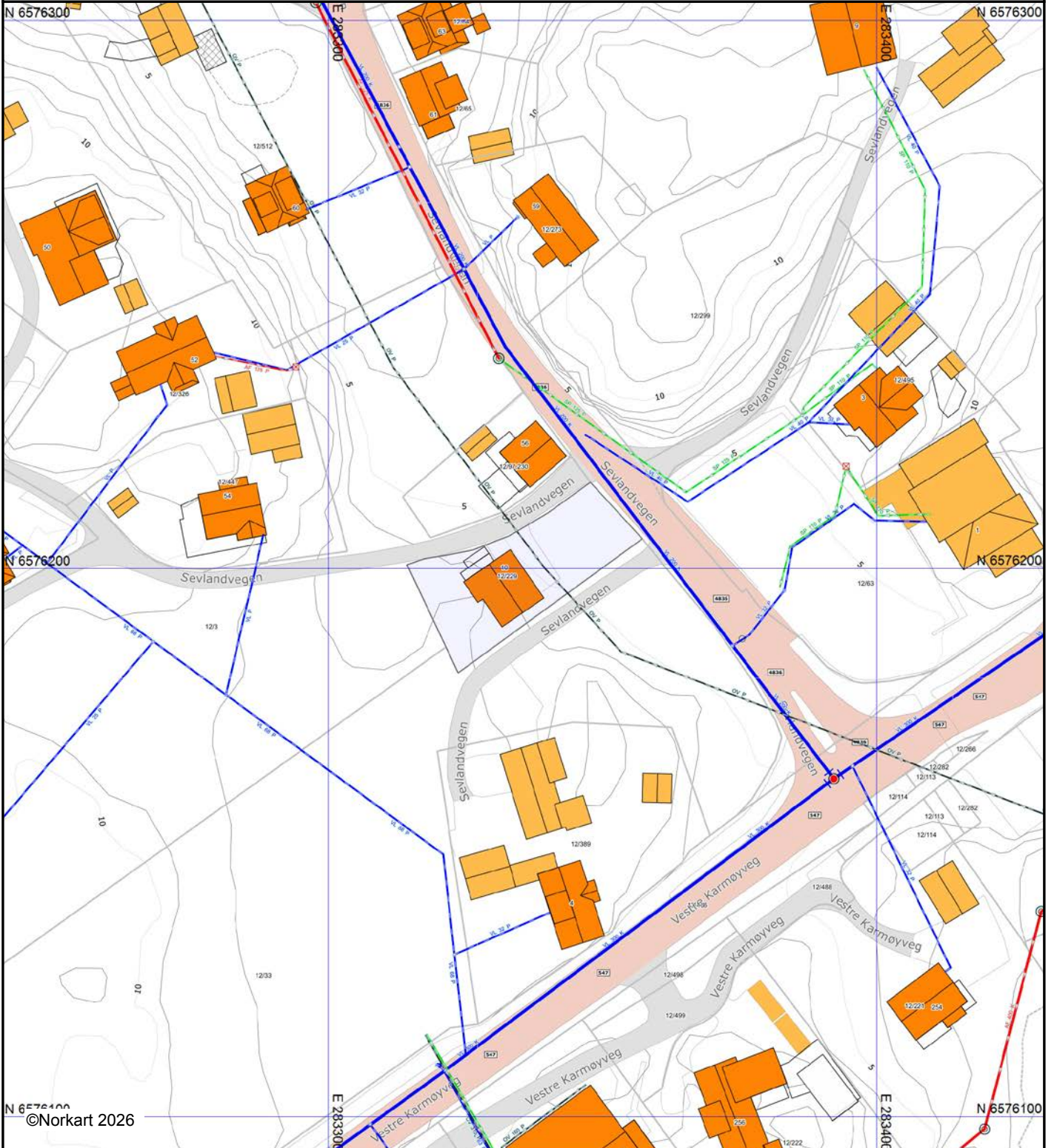
Eiendom: 12/229
Adresse: Sevlandvegen 10
Utskriftsdato: 15.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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



©Norkart 2026

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

EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

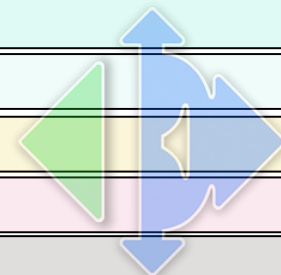
Sevlandvegen 10, 4275 SÆVELANDSVIK



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
1	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
12	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
10	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:12, Bnr: 229
Hjemmelshaver:	Jarle Kristiansen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1959

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	21.5.2026
----------------	-----------

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

Forutsetninger:

Oppdragsgiver:	Jarle Kristiansen
----------------	-------------------

Tilstede under befaringen:	Jarle Kristiansen
----------------------------	-------------------

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

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Bolig oppført med støpt grunnmur og teglsteinsmur over to etasjer pluss loft. Fasade er utvendig pusset. Saltakskonstruksjon i tre med skifer på tak.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som solid bygget og i bra stand ihht alder. Det registreres noe skjevheter i etasjeskiller og avvik på fasade. Innvendig så fremstår kjelleretasje med behov for renovering/oppgradering. Begge baderom noe utgått på dato og har behov for utskiftninger.

Øvrige etasjer og rom fremstår som i bra stand med bruksmerker ihht alder. Noe utbedringer må påregnes

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):

Tepper, parkett, belegg og laminat på gulv.

Tapet og panel på vegger.

Himlingsplater, panel og malte takoverflater.

Baderom har fliser på gulv og våtromspanel på vegg. Hmlingsplater i tak.

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	68			
1 etg	84			
Loft	48			12
SUM BYGNING	200			12
SUM BRA	200			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Kjeller:

Gang, stue/kjøkken, bad, bod og disp. rom

1 etasje:

Vindfang, gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

Loftsetasje:

Gang, 2 boder og 3 soverom.

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Gulvareal i loftsetasje avviker fra oppmålt areal pga skråtak

GARASJE / UTHUS:

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

27/05/2026

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Beskrivelse:

Boligen fra 1959 med støpt grunnmur og dobbel teglsteinsmur som utvendig er pusset og malt.

Fundamenteringen ligger nedgravd, og det er derfor begrenset mulighet for visuell kontroll.

Dreneringen antas å være fra byggeåret, og det er ingen synlig knotteplast langs grunnmuren.

Det er målt fukt i kjeller.

Vurdering:

Yttervegger av tegl med pusset overflate er en robust konstruksjon, men dreneringen er av opprinnelig alder og vurderes å være utlevd.

Manglende fuktsikring (knotteplast/topplis) og registrert fukt i kjeller indikerer redusert funksjonsevne og økt risiko for fuktpåvirkning mot grunnmur og kjellerkonstruksjoner.

Det er ikke registrert konstruksjonsskader, men forholdene tilsier TG2 på grunn av alder, manglende oppgraderinger og dokumentert fukt.

Årsak:

Drenering fra 1959 med sterkt redusert funksjon.

Manglende moderne fuktsikring.

Fuktinntrenging i kjeller som følge av aldrende dreneringssystem.

Risiko:

Økt risiko for videre fuktinntrenging i kjeller.

Potensiell skade på overflater, materialer og innredning over tid.

Risiko for mugg- og luktproblematikk ved vedvarende fukt.

Konsekvens:

Redusert brukskvalitet i kjeller.

Økt behov for vedlikehold og mulige utbedringer.

Potensielt behov for tiltak på drenering og fuktsikring.

Anbefalt tiltak:

Vurdere utskifting/oppgradering av drenering.

Etablere knotteplast og topplis ved eventuell oppgraving.

Overvåke fuktverdier i kjeller og vurdere tiltak innvendig ved behov.

Kontrollere nedløp, terrengfall og øvrig overflatevannshåndtering.

Merknader:**TG 2** 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har krypkjeller under vindfang og baderom. Krypkjelleren følger terrenget, og det er kun deler av rommet som lar seg befare. Ved bruk av fuktindikator måles det noen forhøyede verdier mot murvegg og mot grunn. Det registreres ingen forhøyede verdier i treverk. Krypkjeller er ikke ventilert

Vurdering:

Krypkjelleren har begrenset tilgjengelighet, og deler av konstruksjonen kan ikke inspiseres. Forhøyede fuktverdier mot mur og grunn indikerer fuktpåvirkning fra terreng, noe som er vanlig i eldre krypkjellere uten moderne fuktsikring. Det er positivt at treverk ikke viser forhøyede verdier, men fukt mot mur og grunn innebærer likevel økt risiko for fremtidige fuktproblemer, lukt eller mikrobiell aktivitet dersom forholdene vedvarer. Samlet vurderes bygningdelen til TG2.

Årsak:

Naturlig fuktpåvirkning fra terreng.
Begrenset ventilasjon og inspeksjonsmuligheter.
Manglende moderne fuktsperre mot grunn.

Risiko:

Risiko for økt fuktbelastning over tid.
Potensiell utvikling av lukt, mugg eller råte dersom forholdene forverres.
Begrenset innsyn gjør at skjulte avvik ikke kan utelukkes.

Konsekvens:

Redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov.
Mulig påvirkning på inneklima ved vedvarende fukt.

Anbefalt tiltak:

Overvåke fuktverdier jevnlig.
Vurdere forbedret ventilasjon i krypkjeller.
Kontrollere terrengfall og overflatevannshåndtering rundt boligen.
Vurdere etablering av fuktsperre eller tiltak mot jordfukt dersom forholdene forverres.

Merknader:**TG 3** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Terrenget heller ned mot bolig på oversiden, mens øvrige sider har tilstrekkelig avrenning bort fra grunnmur.

Vurdering:

Terrengfall inn mot bygningen på oversiden medfører en klar risiko for vannansamling og fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner.

Selv om øvrige sider har tilfredsstillende avrenning, vil vannpresset fra oversiden kunne overstige kapasiteten til eldre dreneringssystemer og gi økt risiko for fuktinntrenging.

Forholdet vurderes som et vesentlig avvik, da terrengfall mot bygning er i strid med anbefalte løsninger og kan gi betydelige fuktproblemer over tid.

Bygningsdelen vurderes til TG3.

Årsak:

Terreng faller inn mot bygningen på oversiden.

Økt vannbelastning mot grunnmur ved nedbør og snøsmelting.

Manglende terrengtilpasning for å lede vann bort fra konstruksjonen.

Risiko:

Betydelig risiko for fuktinntrenging i grunnmur og kjeller/underetasje.

Risiko for skader på overflater, konstruksjoner og innredning.

Potensiell utvikling av mugg, lukt og dårlig inneklimate.

Konsekvens:

Økt belastning på dreneringssystemet.

Større fuktskader og redusert brukskvalitet i underetasje.

Behov for omfattende tiltak dersom forholdet ikke utbedres.

Anbefalt tiltak:

Etablere fall bort fra grunnmur på oversiden gjennom terrengjustering.

Vurdere avskjæringsgrøft, drenerer eller annen overflatevannshåndtering.

Kontrollere dreneringens kapasitet og funksjon.

Overvåke fuktverdier innvendig i utsatte områder.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 3** 2.1 Yttervegger

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligens utvendige fasader består av pusset og malt teglsteinsmur. Fasader er befart fra bakkenivå.
Det er registrert større setningsskader i mur over vindu på terrasse
Noen mindre setningsskader på sørside
Øvrige deler av fasaden fremstår som i bra stand

Vurdering:

Registrerte større setningsskader over vindu på terrasse vurderes som et vesentlig avvik, da slike skader kan indikere bevegelser i konstruksjonen, svekkelse i bærende murverk eller mangelfull lastfordeling. Mindre setningsskader på sørside understøtter at det foreligger bevegelse i murverket, selv om omfanget varierer.
Skadene krever nærmere vurdering av fagkyndig og potensielt utbedringstiltak av konstruktiv karakter. På grunn av skadeomfang og risiko for videre utvikling settes bygningsdelen til TG3.

Årsak:

Setningsbevegelser i grunn eller fundament.
Aldersrelatert svekkelse i murverk.
Mulig påvirkning fra fuktbelastning.

Risiko:

Risiko for videre sprekkdannelser og økende skadeomfang.
Potensiell svekkelse av murverkets bæreevne lokalt.
Risiko for vanninntrenging i skadede områder.
Estetiske skader og redusert fasadekvalitet.

Konsekvens:

Behov for reparasjon av murverk og puss.
Mulig behov for vurdering av konstruksjon og fundamentering.
Økte vedlikeholdskostnader dersom tiltak utsettes.

Anbefalt tiltak:

Få utført fagkyndig vurdering av setningsskadene.
Reparere skadet murverk og puss.
Vurdere årsaksforhold som drenering, terrengfall eller fundamentbevegelser.
Overvåke fasaden for videre utvikling av sprekker.

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har vinduer og dører av ulik alder og stand.

Det registreres datostempler fra 1959– 2018, og det opplyses at vindu og terrassedør i soverom i 1. etasje er fra ca. 2022. Disse uten datostempling.

Ytterdører er av eldre, men ukjent alder, og ytterdør i 1. etasje er noe deformert i utvendig sross.

Det registreres sprekke og punktert glass i vindu på kjøkken

Fuktskjolder og slitasje på innsiden og utsiden av eldre vinduer

Vurdering:

Vinduer og dører har betydelig variasjon i alder, og flere av de eldre enhetene viser tydelige tegn på slitasje, inkludert fuktskjolder og svekket overflatebehandling.

Punktert glass og sprekke i kjøkkenvindu er et avvik som påvirker isolasjonsevne og funksjon, men vurderes ikke som et konstruktivt kritisk forhold.

Deformasjon i ytterdørens sross indikerer redusert tetthet og behov for vedlikehold.

Samlet sett vurderes tilstanden som mindre til middels avvik, og bygningsdelen settes til TG2.

Årsak:

Aldersslitasje på vinduer fra flere tiår.

Punktering og sprekke i glass som følge av alder og bevegelser.

Fuktskjolder som følge av kondens og slitasje.

Deformasjon i ytterdør grunnet fukt og alder.

Risiko:

Redusert isolasjonsevne og økt varmetap.

Risiko for videre forringelse av treverk og beslag.

Potensiell vanninntrenging i skadet vindu.

Estetisk forringelse.

Konsekvens:

Økt vedlikeholdsbehov.

Mulig behov for utskifting av enkelte vinduer og dører.

Redusert komfort og energieffektivitet.

Anbefalt tiltak:

Utskifting av kjøkkenvindu med sprekke og punktert glass.

Vurdere utskifting eller rehabilitering av eldre vinduer med fuktskjolder og slitasje.

Reparere eller skifte ytterdør med deformert sross.

Generelt vedlikehold av øvrige vinduer og dører.

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Takkonstruksjon i tre er befart fra bakkenivå, fra himlinger på loft og fra kaldt loft. Det er ingen tegn til større nedbøyninger eller konstruksjonssvikt. Det er registrert spor etter stripet borebille (mott) i treverk, men i lite omfang.

Vurdering:

Takkonstruksjonen fremstår som stabil uten tegn til nedbøyning eller svekkelser. Registrerte spor etter stripet borebille vurderes som begrenset i omfang, men tilstedeværelsen innebærer likevel et avvik som krever oppfølging. Selv om angrepet ikke vurderes som aktivt eller omfattende, gir funnet en økt risiko for fremtidig skadeutvikling, og bygningsdelen settes til TG2.

Årsak:

Naturlig aldring av treverk.
Tidligere aktivitet av stripet borebille.
Normal fukt- og temperaturpåvirkning over tid.

Risiko:

Risiko for videre utvikling av insektangrep dersom forholdene ligger til rette. Potensiell svekkelse av treverk på sikt. Skjulte deler kan være påvirket uten at dette er synlig ved befaring.

Konsekvens:

Økt behov for overvåkning av takkonstruksjonen.
Mulig behov for behandling dersom aktivitet oppdages.

Anbefalt tiltak:

Overvåke treverk for nye spor etter borebille.
Vurdere fagkyndig vurdering dersom omfanget øker.
Sikre god ventilasjon på loft for å redusere risiko for skadedyr.

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

Undertaket antas å være i fra 1959

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.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen er utvendig tekket med skifer fra byggeår 1959.

Teglsteinspipe er heltekket over tak med stålbeslag.

Takrenner i plast.

Bygningsdelen er befart fra bakkenivå.

Skifer ligger tilsynelatende bra.

Det opplyses om tidligere lekkasje på tak mot sør, men dette er utbedret. Det er synlige spor innvendig, men tørt på befaringstidspunktet.

Det registreres rustrenninger på stålbeslag rundt pipe

Pipe er innkledd med treverk på 3 sider i enkelte etasjer (teglpipe skal ha 3 synlige sider iht. krav)

Renninger på pipe på loft, men tørt ved befaring

Takrennenedløp er ført ned i terreng på oversiden, men avsluttet over bakkenivå på nedsiden

Vurdering:

Skifertaket er fra 1959 og befinner seg i sen del av forventet levetid, selv om skiferen visuelt ligger bra.

Tidligere lekkasje og synlige renninger viser at taket har vært utsatt for fuktbelastning, men forholdet fremstår stabilt nå.

Pipebeslaget viser rust, noe som er vanlig når beslag nærmer seg eller passerer sin normale levetid på 20–30 år.

Innkledning av teglpipe med treverk er et regelavvik uavhengig av alder.

Takrenner i plast har normalt 20–30 års levetid, og avslutning over bakkenivå på nedsiden gir risiko for sprutvann mot grunnmur.

Samlet vurderes forholdene som mindre til middels avvik, og bygningsdelen settes til TG2.

Årsak:

Taktekking og pipe fra 1959 i sen levetidsfase.

Rustutvikling på beslag som følge av alder og eksponering.

Feil innkledning av teglpipe.

Mangelfull håndtering av takvann på nedsiden.

Risiko:

Risiko for nye lekkasjer dersom beslag og pipe ikke følges opp.

Risiko for fuktpåvirkning mot grunnmur ved nedløp som avsluttes over bakken.

Potensiell brannteknisk risiko ved innkledd teglpipe.

Videre rustutvikling kan svekke beslagets funksjon.

Konsekvens:

Økt vedlikeholdsbehov.

Mulig behov for utbedring av pipebeslag og innkledning.

Potensiell fuktbelastning på konstruksjoner ved mangelfull avrenning.

Anbefalt tiltak:

Kontrollere og eventuelt utbedre pipebeslag med rustrenninger.

Fjerne innvendig trekledning rundt teglpipe slik at tre sider er synlige iht. krav.

Følge med på tidligere lekkasjepunkt for å sikre at tiltak holder.

Forlenge nedløp på nedsiden slik at vann ledes bort fra grunnmur.

Generelt ettersyn av tak, beslag og renner.

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

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

Det er 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 ventilerings av yttertaket.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har innredet loft med kryploft over.
Kryploft har tilkomst via luke og stige i gang.
Det er ikke gulv på kryploft, og bygningsdelen er derfor befart fra luke og via innvendige himlinger i loftsetasje.
Det er ventil i gavlside på kryploft.
Det kan ikke påvises tilstrekkelig lufting av innkleddede konstruksjoner, men det er ingen tegn til kondensskader på underside.
Det opplyses at det er etablert luftespalter der det er påført ny panel, og at diffusjonssperre er montert.
Det er ikke påvist luftespalter i underpanel ved takfot utvendig.

Vurdering:

Kryploftet har begrenset tilgjengelighet, og store deler av konstruksjonen kan ikke inspiseres.
Manglende dokumenterbar lufting i innkleddede konstruksjoner gir en økning i normal risiko, selv om det ikke er registrert kondens- eller fuktskader.
Ventil i gavl gir noe lufting, men fravær av synlige luftespalter ved takfot utvendig er et avvik fra anbefalt løsning.
Etablerte luftespalter bak ny panel og diffusjonssperre er positivt, men samlet sett foreligger det usikkerhet rundt luftestrøm og fuktransport i konstruksjonen.
Forholdet vurderes som mindre til middels avvik, og bygningsdelen settes til TG2.

Årsak:

Begrenset inspeksjonsmulighet i kryploft.
Manglende dokumenterbar lufting ved takfot.
Innkleddede konstruksjoner uten full oversikt over luftespalter.

Risiko:

Risiko for kondensdannelse i perioder med høy fuktbelastning.
Risiko for skjulte fukt- eller muggskader over tid.
Redusert uttørkingsevne ved mangelfull lufting.

Konsekvens:

Økt behov for overvåkning av himlinger og overflater.
Potensielt behov for tiltak dersom fuktproblematikk oppstår.

Anbefalt tiltak:

Kontrollere lufting ved takfot og vurdere etablering av dokumenterbare luftespalter.
Overvåke himlinger og innvendige overflater for tegn til kondens.
Sikre at ventil i gavl holdes åpen og fungerer som tiltenkt.
Vurdere fagkyndig vurdering dersom det oppstår misfarging eller lukt.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 3** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.
Det er påvist skader i tettesjiktet.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har terrasse i mur med tilkomst fra gang i loftsetasje.
Terrassen er malt og tett med betongprodukter.
Det er registrert riss i betongdekket
Tidligere lekkasje fra betongdekke, med synlige spor i himling på bad
Ingen forhøyede fuktverdier i underkant på bad ved befaring
Himling på bad er ikke åpnet etter lekkasje

Vurdering:

Terrasse over rom er en høyrisikokonstruksjon, og tidligere lekkasje med synlige fuktsymptomer i himling viser at tettesjiktet har sviktet.
Selv om det nå er tørt og det ikke ble målt forhøyede fuktverdier, er det ikke mulig å verifisere tilstanden til membran/tettesjikt eller eventuelle skjulte skader, da himlingen ikke er åpnet.
Riss i betongdekket øker risikoen for gjentakende lekkasje, spesielt ved frost/tinging og nedbør.
Kombinasjonen av tidligere skade, riss, manglende inspeksjonsmulighet og konstruksjonstype gjør at forholdet vurderes som vesentlig avvik.
Bygningsdelen settes til TG3.

Årsak:

Tidligere lekkasje gjennom betongdekke.
Riss i overflate som kan gi vanninntrenging.
Manglende inspeksjon av himling etter skade.
Terrasse over rom med høy skadefrekvens og begrenset uttørkingsevne.

Risiko:

Betydelig risiko for ny lekkasje ved nedbør.
Risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen og i badet under.
Risiko for mugg, råte og følgeskader dersom lekkasje gjentar seg.
Økte kostnader ved utsatt utbedring.

Konsekvens:

Mulig behov for full rehabilitering av tettesjikt/membran.
Potensielle skader på himling, overflater og konstruksjoner i badet under.
Redusert brukskvalitet og økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak:

Fagkyndig vurdering av terrassekonstruksjonen.
Vurdere åpning av himling på bad for å avdekke eventuelle skjulte skader.
Utbedre riss og vurdere rehabilitering av tettesjikt.
Overvåke himling og overflater for nye tegn til fukt.

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

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderommet er fra 1992 og har våtromspanel på vegger og malte/folierte plater i tak. Rommet inneholder seksjon med servant, dusjkabinett og toalett på sokkel. Ventilasjon skjer via elektrisk vifte til grovkjeller, og det er ingen tilluft under dørblad. Det registreres fuktmerker i tak
Fuktmerker på vegg bak dusjkabinett

Vurdering:

Baderommet har en alder på over 30 år, og er dermed i sen del av forventet levetid for våtrom. Registrerte fuktmerker i tak og bak dusjkabinett viser at rommet har vært utsatt for fuktbelastning, men det er ikke påvist aktive lekkasjer eller symptomer på pågående skade. Ventilasjonsløsningen er ikke optimal, og manglende tilluft gir økt risiko for kondens og fuktoppbygging. Kombinasjonen av alder, fuktmerker og ventilasjonsavvik vurderes som mindre til middels avvik, men ikke som et vesentlig avvik.
Bygningsdelen settes til TG2.

Årsak:

Aldersslitasje på våtrom fra 1992.
Kondens og fuktbelastning over tid.
Mangelfull ventilasjon og manglende tilluft.
Dusjkabinett kan skjule fuktpåvirkning bak installasjonen.

Risiko:

Risiko for skjulte fuktmerker bak dusjkabinett.
Risiko for kondensskader i himling ved fortsatt mangelfull ventilasjon.
Økt risiko for skadeutvikling grunnet alder.

Konsekvens:

Økt behov for vedlikehold og overvåkning.
Mulig behov for rehabilitering på sikt.
Potensielle følgeskader dersom ventilasjon ikke forbedres.

Anbefalt tiltak:

Overvåke fuktmerkene i tak og bak dusjkabinett.
Etablere forsvarlig tilluft til rommet.
Vurdere fagkyndig vurdering dersom fuktmerkene utvikler seg.
Planlegge rehabilitering av våtrommet på sikt grunnet alder.

Merknader:**TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderom fra 1992 har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg.
Gulvet er tilnærmet flatt, og fall er ikke iht. dagens krav om 1:100.
Det registreres bom i fliser enkelte steder
Løse sokkelfliser langs vegg
Manglende tilstrekkelig oppbrett på membran ved terskel

Vurdering:

Baderommet er over 30 år gammelt og har dermed klart overskredet forventet levetid for våtrom.
Manglende fall, bom i fliser og løse sokkelfliser indikerer at tettesjikt og flisopplegg ikke lenger fungerer som forutsatt.
Fravær av dokumenterbart oppbrett på membran ved terskel er et vesentlig avvik, da dette øker risikoen for lekkasje mot tilstøtende konstruksjoner.
Kombinasjonen av alder, konstruksjonsavvik og tegn til svekkelser i flisarbeidet gjør at rommet vurderes som en risikokonstruksjon med vesentlig avvik.
Bygningsdelen settes til TG3.

Årsak:

Aldersslitasje på våtrom fra 1992.
Mangelfullt fall mot sluk.
Løse sokkelfliser og bom i fliser som følge av bevegelse og fuktpåvirkning.
Manglende oppbrett på membran ved terskel.

Risiko:

Betydelig risiko for lekkasje ved normal bruk.
Risiko for skjulte fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.
Risiko for skadeutvikling bak sokkelfliser og i flisopplegg.
Økt risiko for mugg og dårlig inneklimate.

Konsekvens:

Behov for full rehabilitering av våtrommet.
Potensielle følgeskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.
Økte kostnader ved utsatt utbedring.

Anbefalt tiltak:

Fagkyndig vurdering av gulvkonstruksjon og membran.
Planlegge totalrenovering av baderommet grunnet alder og avvik.
Kontrollere tilstøtende konstruksjoner for fukt.
Etablere forskriftsmessig fall, membran og oppbrett ved ny utførelse.

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderom fra 1992.

Sluk fra byggeår, og det er ingen synlig membran verken ved sluk eller ved terskel.

Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da området består av utlektet murvegg.

Det er målt med fuktindikator i tilgjengelige områder, uten registrerte avvik.

Vurdering:

Baderommet har sluk og tettesjikt fra 1992 og har dermed klart overskredet forventet levetid for våtrom.

Fravær av synlig membran ved både sluk og terskel er et vesentlig avvik, da dette er kritiske punkter for å hindre lekkasje.

Manglende mulighet for inspeksjon mot tilstøtende konstruksjoner gir betydelig usikkerhet rundt tilstanden bak overflater.

Selv om det ikke ble registrert fukt ved måling, kan dette ikke erstatte kontroll av membranens faktiske tilstand.

Kombinasjonen av utgått levetid, manglende membran, begrenset inspeksjonsmulighet og risikokonstruksjon gjør at bygningsdelen vurderes som TG3.

Årsak:

Opprinnelig sluk- og membranløsning fra 1992.

Manglende synlig membran ved sluk og terskel.

Utlektet murvegg hindrer inspeksjon.

Aldersslitasje og svekkelse av tettesjikt.

Risiko:

Høy risiko for lekkasje ved normal bruk.

Risiko for skjulte fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Risiko for mugg og råteutvikling over tid.

Potensielle følgeskader som ikke kan oppdages uten inngrep.

Konsekvens:

Behov for full rehabilitering av våtrommet.

Mulige skader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

Økte kostnader ved utsatt utbedring.

Anbefalt tiltak:

Fagkyndig vurdering av sluk og gulvkonstruksjon.

Planlegge totalrenovering av våtrommet grunnet alder og vesentlige avvik.

Kontrollere tilstøtende konstruksjoner dersom symptomer oppstår.

Etablere forskriftsmessig membran, fall og oppbrett ved ny utførelse.

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderom fra 1992 med våtromsplater på vegg og malte/folierte plater i tak.
Rommet inneholder seksjon med servant, toalett på sokkel og badekar.
Rommet ventileres via elektrisk vifte i vegg, og det er ingen tilluft under dørblad.
Det er vindu i våtsone.
Det registreres synlig spor i himlingsplater etter tidligere lekkasje fra terrasse.

Vurdering:

Baderommet har en alder på over 30 år og er dermed i sen del av forventet levetid for våtrom.
Synlige spor i himling etter tidligere lekkasje viser at rommet har vært utsatt for fukt, men det er ikke registrert tegn til pågående skade i himling eller vegger.
Vindu i våtsone og manglende tilluft gir ugunstige ventilasjonsforhold, men vurderes som et mindre til middels avvik så lenge det ikke foreligger aktive fuktproblemer.
Kombinasjonen av alder, ventilasjonsavvik og tidligere fuktsymptomer gir grunnlag for TG2, men ikke TG3, da det ikke foreligger indikasjoner på aktiv lekkasje eller skadeutvikling.

Årsak:

Aldersslitasje på våtrom fra 1992.
Tidligere lekkasje fra terrasse.
Mangelfull ventilasjon og manglende tilluft.
Vindu plassert i våtsone.

Risiko:

Risiko for kondens og fuktbelastning ved fortsatt mangelfull ventilasjon.
Risiko for skadeutvikling rundt vindu i våtsone.
Risiko for skjulte forhold i himling etter tidligere lekkasje.

Konsekvens:

Økt behov for overvåkning og vedlikehold.
Mulig behov for rehabilitering på sikt grunnet alder og avvik.
Potensielle følgeskader dersom ventilasjon ikke forbedres.

Anbefalt tiltak:

Overvåke himling for endringer eller misfarging.
Etablere forsvarlig tilluft til rommet.
Vurdere fagkyndig vurdering dersom nye symptomer oppstår.
Planlegge rehabilitering av våtrommet på sikt grunnet alder.

Merknader:**TG 3** 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderom har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg.
Det registreres motfall på gulv.
Fliser ved terskel er sprukket, og det er synlige sår i overflate.

Vurdering:

Motfall på gulv er et vesentlig avvik, da vann kan bevege seg bort fra sluk og gi økt risiko for lekkasje mot terskel og tilstøtende konstruksjoner.
Sprukne fliser og sår i overflaten ved terskel indikerer at gulvkonstruksjonen har beveget seg eller er svekket, og slike skader kan gi direkte påvirkning på tettesjiktet under.
Skader i flisoverflaten ved terskel er spesielt kritisk, da dette er et sårbart punkt for vanninntrenging.
Kombinasjonen av motfall, sprukne fliser, overflateskader og risiko for svekket tettesjikt gjør at forholdet vurderes som et vesentlig avvik.
Bygningsdelen settes til TG3.

Årsak:

Opprinnelig utførelse med mangelfullt fall.
Slitasje og bevegelser i underlaget over tid.
Punktbelastning og fuktpåvirkning ved terskel.

Risiko:

Høy risiko for lekkasje ved normal bruk.
Risiko for skjulte fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.
Risiko for skadeutvikling i tettesjikt ved videre oppsprekking.
Risiko for mugg og råte over tid.

Konsekvens:

Behov for rehabilitering av gulvkonstruksjonen.
Potensielle følgeskader i tilstøtende rom.
Økte kostnader ved utsatt utbedring.

Anbefalt tiltak:

Fagkyndig vurdering av gulv og tettesjikt.
Utskifting av skadede fliser vil ikke være tilstrekkelig dersom tettesjiktet er svekket — vurder full rehabilitering.
Kontroll av tilstøtende konstruksjoner dersom symptomer oppstår.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderom fra 1992.

Sluk fra byggeår, og det er ingen synlig membran verken i sluk eller ved terskel.

Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da området består av utlektede murvegger.

Det er kontrollert med fuktindikator i tilgjengelige og utsatte områder, uten registrerte avvik.

Vurdering:

Baderommet har sluk og tettesjikt fra 1992 og har dermed klart overskredet forventet levetid for våtrom.

Fravær av synlig membran ved både sluk og terskel er et vesentlig avvik, da dette er kritiske punkter for å hindre lekkasje.

Manglende inspeksjonsmulighet mot tilstøtende konstruksjoner gir betydelig usikkerhet rundt tilstanden bak overflater.

Selv om fuktindikator ikke viser avvik, kan dette ikke erstatte kontroll av membranens faktiske tilstand, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

Kombinasjonen av utgått levetid, manglende membran, begrenset inspeksjonsmulighet og risikokonstruksjon gjør at bygningsdelen vurderes som TG3.

Årsak:

Opprinnelig sluk- og membranløsning fra 1992.

Manglende synlig membran ved sluk og terskel.

Utlektet murvegg hindrer inspeksjon.

Aldersslitasje og svekkelse av tettesjikt.

Risiko:

Høy risiko for lekkasje ved normal bruk.

Risiko for skjulte fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Risiko for mugg og råteutvikling over tid.

Potensielle følgeskader som ikke kan oppdages uten inngrep.

Konsekvens:

Behov for full rehabilitering av våtrommet.

Mulige skader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

Økte kostnader ved utsatt utbedring.

Anbefalt tiltak:

Fagkyndig vurdering av sluk, gulv og tettesjikt.

Planlegge totalrenovering av våtrommet grunnet alder og vesentlige avvik.

Kontroll av tilstøtende konstruksjoner dersom symptomer oppstår.

Etablere forskriftsmessig membran, fall og oppbrett ved ny utførelse.

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Eldre kjøkkeninnredning med prefabrikkert innredning og benkeplate i respatex. Det er servant med blandebatteri. Innredningen fremstår som slitt, med bruksmerker i henhold til alder.

Vurdering:

Kjøkkenet har en eldre innredning og materialbruk som er klart preget av alder og normal slitasje. Respatex?benkeplate og eldre prefabrikkert innredning har begrenset levetid, og dagens standard for funksjonalitet og fuktsikring er ikke oppfylt. Det er ikke registrert forhold som tilsier funksjonssvikt, men samlet slitasje og alder vurderes som mindre til middels avvik. Bygningsdelen settes til TG2.

Årsak:

Aldersslitasje på innredning og benkeplate. Materialer med begrenset levetid (respatex). Normal bruk over tid.

Risiko:

Risiko for videre slitasje og svekket funksjon. Risiko for fuktpåvirkning rundt vask ved eldre benkeplate. Risiko for at deler av innredningen kan løsne eller deformeres over tid.

Konsekvens:

Redusert brukskvalitet. Økt behov for vedlikehold og tilpasninger. Mulig behov for utskifting på sikt.

Anbefalt tiltak:

Overvåke områder rundt vask for fuktpåvirkning. Vurdere utskifting av innredning og benkeplate ved behov. Sikre at blandebatteri og tilkoblinger er tette.

Merknader:

8.2 Kjøkken 1 etasje**TG 1** 8.2 Kjøkken 1 etasje

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

Beskrivelse:

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning med laminat benkeplate. 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:

Kjøkkeninnredningen fremstår som funksjonell og uten registrerte skader. Det er ikke påvist fukt, og ventilator gir tilfredsstillende avtrekk etter dagens forventninger. Ingen forhold som påvirker funksjon eller levetid ble registrert. Bygningsdelen vurderes som TG1.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

9. Rom under terreng**9.1 Kjelleretasje delvis under terreng****TG 3** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er påvist noen riss eller sprekker.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Kjelleretasjen har utlektede vegger som er panelbeslått, og det er panel i himling.

På vegger som ligger under terreng er det registrert fuktskjolder og begynnende råte i nedre del.

Vurdering:

Utlektede og platekledde vegger mot terreng er en høyrisikokonstruksjon, da fukt kan akkumuleres skjult bak kledningen uten å oppdages før skadeomfanget er betydelig.

Påviste fuktskjolder og begynnende råte i nedre del av veggene viser at konstruksjonen allerede er påvirket av fukt fra terreng. Dette indikerer at fuktransporten inn i konstruksjonen overstiger uttørkingsevnen, og at skaden er i utvikling.

Kombinasjonen av skjult konstruksjon, påvist råte, fuktskjolder og vegger under terreng utgjør et vesentlig avvik, og bygningsdelen vurderes som TG3.

Årsak:

Fuktinntrenging fra terreng.

Utlektet og innkledd konstruksjon som hindrer uttørking.

Langvarig fuktbelastning bak panel.

Manglende drenering/kapillærbryting eller svekket fuktsikring (typisk for eldre kjellere).

Risiko:

Høy risiko for videre råteutvikling.

Risiko for muggvekst og dårlig inneklima.

Risiko for skadeutvikling i bakenforliggende konstruksjoner.

Risiko for at skaden er større enn det som er synlig uten åpning av vegger.

Konsekvens:

Behov for utbedring av vegger og konstruksjon bak kledning.

Potensielt behov for tiltak på drenering/fuktsikring utvendig.

Økte kostnader ved utsatt utbedring.

Mulig behov for sanering av råteskadet materiale.

Anbefalt tiltak:

Åpne vegger i skadet område for å kartlegge omfanget.

Fjerne råteskadet materiale.

Vurdere utvendige tiltak som drenering, grunnmursplate eller annen fuktsikring.

Etablere konstruksjon med ikke-organiske materialer ved ny oppbygging.

Fagkyndig vurdering anbefales.

Merknader:**TG 3** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist setninger.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Deler av kjelleretasjen har plater og belegg på gulv, mens andre rom har malte betongoverflater. Det opplyses at gulvene er avrettet med sand, og at det er lagt plater med belegg over. Det er registrert flere avvik i undergulv
Nedsig i deler av avrettingen

Vurdering:

Gulvkonstruksjoner i kjeller som består av sandavretting, plater og belegg er en høyrisikokonstruksjon, spesielt når de ligger på eller delvis under terreng. Slike løsninger har svært begrenset uttørkingsevne, og fukt kan akkumuleres skjult mellom lagene uten å gi tydelige symptomer før skadeomfanget er betydelig. Registrert nedsig i avretting og avvik i undergulv indikerer at konstruksjonen har beveget seg eller er svekket, noe som ofte skyldes fuktpåvirkning, setninger eller nedbrytning av materialer. Kombinasjonen av konstruksjonstype, avvik og risiko for skjulte forhold gjør at bygningsdelen vurderes som et vesentlig avvik. Bygningsdelen settes til TG3.

Årsak:

Fuktpåvirkning fra grunnen.
Nedbrytning av sandavretting og platekonstruksjon over tid.
Setninger i underlaget.
Konstruksjon med begrenset uttørkingsevne.

Risiko:

Høy risiko for skjulte fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.
Risiko for muggvekst og dårlig innelima.
Risiko for videre nedsig og deformasjon av gulv.
Risiko for at skadeomfanget er større enn det som er synlig uten åpning.

Konsekvens:

Behov for utbedring eller utskifting av gulvkonstruksjonen.
Potensielt behov for tiltak mot fukt fra grunnen.
Økte kostnader ved utsatt utbedring.
Mulig behov for sanering av skadede materialer.

Anbefalt tiltak:

Åpne gulv i representative områder for å kartlegge skadeomfang.
Vurdere etablering av ikke-organiske materialer ved ny oppbygging.
Vurdere tiltak mot fukt fra grunnen (drenering, kapillærbryter, ventilasjon).
Fagkyndig vurdering anbefales.

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

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Kjelleretasjen har ventiler i yttervegger i tillegg til lukkevindu(er).

Det er målt fukt i både vegger og gulv, og følgende verdier er registrert:

100 % fukt i vegg

89,3 % fukt i gulv

På åpne betongflater er det målt med fuktindikator, og det registreres verdier over 20 %

Det er ikke tatt hull i konstruksjonen, da fukt allerede er påvist i overflater og videre destruktiv kontroll ikke vurderes nødvendig for å fastslå avviket.

Vurdering:

De målte fuktverdiene er svært høye, både i vegger og gulv.

Verdier på 100 % i vegg og nesten 90 % i gulv indikerer aktiv fuktinntrenging fra terreng eller grunn, og dette er langt over det som kan anses som normalt for en kjellerkonstruksjon.

Fuktverdier over 20 % i betongflater bekrefter at fuktproblematikken er gjennomgående og ikke begrenset til overflaten.

Kombinasjonen av svært høye fuktverdier, konstruksjon under terreng, risiko for skjulte skader, begrenset uttørkingsevne gjør at forholdet vurderes som et vesentlig avvik.

Bygningsdelen settes til TG3.

Årsak:

Fuktinntrenging fra terreng eller grunn.

Mangelfull drenering eller svekket fuktsikring.

Konstruksjon med begrenset uttørkingsevne.

Kondens og kapillært opptrekk i kjellervegger og gulv.

Risiko:

Høy risiko for råte og muggvekst i skjulte konstruksjoner.

Risiko for nedbrytning av materialer i vegger og gulv.

Risiko for dårlig inneklimate og luktproblematikk.

Risiko for at skadeomfanget er betydelig større enn det som er synlig.

Konsekvens:

Behov for omfattende utbedring av fuktproblematikk.

Mulig behov for dreneringstiltak og forbedret fuktsikring utvendig.

Potensielt behov for sanering av skadede materialer.

Økte kostnader ved utsatt utbedring.

Anbefalt tiltak:

Fagkyndig vurdering av fuktproblematikken og konstruksjonens tilstand.

Vurdere utvendig drenering, grunnmursplate og forbedret fuktsikring.

Åpne vegger og gulv i representative områder for å kartlegge skadeomfang.

Fjerne og erstatte skadede materialer.

Etablere konstruksjoner med ikke-organiske materialer ved ny oppbygging.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1959

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast/støpejern fra byggeåret 1959.
Det er utført noen oppgraderinger, antatt i forbindelse med etablering av bad og kjøkken i 1992.
Det er ingen synlige lekkasjer ved befarng.

Vurdering:

Røranlegget består delvis av opprinnelige installasjoner fra 1959, kombinert med oppgraderte strekk fra 1992. Kobberrør og plast/støpejern avløp fra disse periodene har overskredet eller nærmer seg forventet levetid, og anlegget vurderes som modent for utskifting på sikt.
Det er ikke registrert lekkasjer eller akutte feil, men alder og ukjent tilstand på skjulte strekk gir økende risiko for svikt.
Samlet vurderes forholdet som mindre til middels avvik, og bygningsdelen settes til TG2.

Årsak:

Aldersslitasje på rør fra 1959 og 1992.
Ukjent tilstand på skjulte rørstrekk.
Materialer som nærmer seg eller har passert forventet levetid.

Risiko:

Risiko for lekkasje over tid grunnet alder.
Risiko for korrosjon i eldre kobberrør.
Risiko for sprekkdannelser i eldre plastavløp.
Risiko for følgeskader ved rørbrudd.

Konsekvens:

Økt behov for vedlikehold og overvåkning.
Mulig behov for utskifting av rørstrekk ved modernisering av våtrom/kjøkken.
Potensielle kostnader ved fremtidig lekkasje.

Anbefalt tiltak:

Overvåke rørstrekk for tegn til korrosjon eller lekkasje.
Vurdere rørfornyng eller utskifting ved rehabilitering av våtrom/kjøkken.
Kontrollere tilgjengelige skjøter og koblinger jevnlig.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014
Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2014, lokalisert i krypkjeller.
Berederen fremstår som hel og fungerte som tiltenkt ved befaring.
Berederen er ikke tilkoblet fast el?punkt, noe som har vært krav siden 2010.

Vurdering:

Berederen har en alder på rundt 12 år og er innenfor normal levetid, men plassering i krypkjeller gir økt risiko for fuktpåvirkning og vanskeligere inspeksjon.
Manglende fast el?tilkobling er et avvik fra gjeldende krav og vurderes som et mindre til middels avvik.
Det er ikke registrert lekkasjer eller funksjonssvikt, men samlet sett vurderes forholdet som TG2.

Årsak:

Utførelse ved installasjon uten fast el?tilkobling.
Plassering i krypkjeller med begrenset inspeksjonsmulighet.
Normal aldring av komponenter.

Risiko:

Risiko for varmgang eller ustabil drift ved feil tilkobling.
Risiko for fuktpåvirkning over tid grunnet plassering.
Risiko for lekkasje ved økende alder.

Konsekvens:

Mulig behov for utbedring av el?tilkobling.
Økt behov for overvåkning av bereder og tilkoblinger.
Potensielle kostnader ved fremtidig utskifting.

Anbefalt tiltak:

Etablere fast el?tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter.
Overvåke berederen for tegn til lekkasje eller korrosjon.
Vurdere utskifting i takt med alder og restlevetid.

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:

Boligen er ventilert via klaffventiler i yttervegger og vinduer.
Det er mekanisk avtrekk i kjøkkenventilator og elektrisk avtrekksvifte på bad.
Foruten avvik registrert i kjelleretasjen, fremstår boligen som tilstrekkelig ventilert etter forholdene.
Ventilasjonsløsningen er likevel ikke i henhold til dagens krav.

Vurdering:

Boligen har en kombinasjon av naturlig ventilasjon og punktavsug, som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Løsningen gir normalt tilstrekkelig luftutskifting i oppholdsrom, men oppfyller ikke dagens forskriftskrav til balansert ventilasjon eller dokumentert luftmengde.
Ventilasjonsforholdene vurderes som mindre til middels avvik, da løsningen fungerer etter sin tids standard, men ikke tilfredsstillende moderne krav til luftkvalitet, energieffektivitet eller fuktsikring.
Bygningsdelen settes til TG2.

Årsak:

Opprinnelig ventilasjonsløsning basert på naturlig ventilasjon.
Manglende tilluftskontroll og manglende balansert ventilasjon.
Avvik i kjeller påvirker totalvurderingen.

Risiko:

Risiko for varierende luftkvalitet ved ugunstige værforhold.
Risiko for kondens og fuktproblematikk i rom med høy fuktproduksjon.
Risiko for undertrykk i perioder med mye avtrekk og lite tilluft.

Konsekvens:

Redusert komfort og luftkvalitet sammenlignet med dagens standard.
Økt behov for manuell lufting.
Potensielt økt fuktbelastning i enkelte rom.

Anbefalt tiltak:

Sørge for at klaffventiler holdes åpne og fungerer som tiltenkt.
Vurdere etablering av bedre tilluftsløsninger i oppholdsrom.
Vurdere oppgradering til balansert ventilasjon ved større rehabilitering.
Følge opp ventilasjonsavvik i kjeller som beskrevet i egen post.

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 – Eldre drenering uten fuksikring og registrert fukt i kjeller gir økt risiko, selv om det meste av yttervegger fremstår som tilfredsstillende ved befarng.
1.2	Krypekjeller
	TG2 – Forhøyede fuktverdier mot mur og grunn gir økt risiko, selv om treverk ikke viser avvik.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 – Vinduer og dører har varierende alder og tilstand, med enkelte skader og slitasje som gir et middels avvik.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 – Takkonstruksjonen fremstår stabil, men spor etter stripet borebille i lite omfang gir et mindre avvik som kan kreve oppfølging.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	TG2 – Skifertak fra 1959 i sen levetid, rust på beslag, feil innkledd pipe og mangelfull avrenning gir et middels avvik som krever oppfølging.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 – Manglende dokumenterbar lufting og begrenset inspeksjonsmulighet gir et middels avvik, selv om det ikke er registrert kondensskader.
7.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	TG2 – Baderom fra 1992 med fuktmerker og ventilasjonsavvik gir et middels avvik, men ingen tegn til pågående lekkasje.
7.2.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 – Baderom fra 1992 med fuksymptomer i himling, ventilasjonsavvik og vindu i våtsone gir et middels avvik.
8.1	Kjøkken kjeller Kjøkken kjeller
	TG2 – Eldre kjøkkeninnredning med slitasje og materialer med begrenset levetid gir et middels avvik, men uten tegn til funksjonssvikt.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 – Eldre vann- og avløpsrør fra 1959 med oppgraderinger fra 1992 gir et middels avvik, men uten registrerte lekkasjer.
10.2	Varmtvannsbereder

EIERSKIFTERAPPORT™

	TG2 – Varmtvannsbereder fra 2014 i krypkjeller uten fast el?tilkobling gir et middels avvik, men fungerer som tiltenkt og uten registrerte lekkasjer.
10.5	Ventilasjon
	TG2 – Boligen har tilstrekkelig ventilasjon etter forholdene, men løsningen er ikke i henhold til dagens krav og vurderes som et middels avvik.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.3	Terrangforhold
	TG3 – Terrangfall mot bolig på oversiden gir vesentlig risiko for større fuktbelastning og krever tiltak.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
2.1	Yttervegger
	TG3 – Større setningsskader i mur over terrassevindu og mindre skader på sørside utgjør et vesentlig avvik som krever tiltak.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 – Terrasse over rom med tidligere lekkasje, riss i dekke og manglende inspeksjonsmulighet utgjør et vesentlig avvik med betydelig risiko for gjentakende skade.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	TG3 – Baderom fra 1992 med manglende fall, bom i fliser, løse sokkelfliser og manglende membranoppbrett utgjør et vesentlig avvik med høy risiko for lekkasje.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 – Sluk og tettesjikt fra 1992 uten synlig membran ved kritiske punkter utgjør et vesentlig avvik med høy risiko for lekkasje og skjulte skader.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	TG3 – Motfall på gulv, sprukne fliser og skader ved terskel utgjør et vesentlig avvik med høy risiko for lekkasje og skjulte skader.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 – Sluk og tettesjikt fra 1992 uten synlig membran ved kritiske punkter utgjør et vesentlig avvik med høy risiko for lekkasje og skjulte skader.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.1	Kjelleretasje delvis under terreng Veggene og himlingens overflater
	TG3 – Utlekede vegger mot terreng med fukt skjolder og begynnende råte utgjør et vesentlig avvik med høy risiko for skjulte skader og videre skadeutvikling.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.2	Kjelleretasje delvis under terreng Gulvets overflate
	TG3 – Gulv med sandavretting, plater og beleg, registrerte avvik i undergulv og nedsig utgjør et vesentlig avvik med høy risiko for skjulte fukt skader.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.3	Kjelleretasje delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 – Svært høye fuktverdier i vegger og gulv i kjeller utgjør et vesentlig avvik med høy risiko for skjulte skader, råte og mugg.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260137	
Selger 1 navn	
Jarle Kristiansen	
Gateadresse	
Sevlandvegen 10	
Poststed	Postnr
SÆVELANDSVIK	4275
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	1999
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	26
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

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

Beskrivelse

Som følge av sprekke i betongdekket i balkong loftsetasje (bad ligger like under), er det fuktighet i innvendig takkonstruksjon på badet. På bad i underetasjen er det oppdaget antydning til fukt i plate ved blandedbatteri til dusjkabinett.

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

Svar

Nei

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Delvis tett avløp fra vaskekjeller. Forsikrings sak - det ble gravd opp og skiftet avløpsrør mot septiktanken.

Arbeid utført av

Husker ikke - dette er lenge siden og gjennom forsikringselskapet

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Beskrivelse

Ser tegn til fuktighet i kjellerstue.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Før tv stuen ble pusset opp var det lekkasje i tak over denne del. Dette er utbedret som egeninnsats med bla: Demonterte noen skiferpanner i berørt område - og skiftet ut materialer som var berørt og bygget opp på ny. *

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

Nei Ja

Beskrivelse

Manglende feieluke på loftet. Når jeg fyrer med ved drypper det noe vann langs pipen i loftsetasjen.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Små sprekker i mur nord og vest side. Større sprekke som krever utbedring ved balkong over vindu i loftsetasje mot nord. Ved hagen i øst er tre stk. av støttemurene i dårlig forfatning ved sprekker. Deler av mur i vestre grense (nedenfor hekk), har begynt å løsne og mangler deler av muren. Støttemur ved inngangsparti er skeiv.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fornytt til automatsikringer og oppgradert sikringer. De fleste sikringer er i dag minimum 13 amp. (10 amp ble skiftet til 13 amp). Fornytt hovedinntaket til 3-fas. Hans Erik Einarsen har hatt diverse el-arbeid med enkelte rom som er pusset opp gjennom tiden.

Arbeid utført av

Åkra Elektriske

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

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

Nei Ja

Beskrivelse

Eier har gjort diverse snekker arbeid på egeninnsats gjennom tiden. Dette har ikke noe med konstruksjonen å gjøre, mer småting.

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

Som beskrevet tidligere pkt. angående tak som ble reparert.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kjelleretasjen er innredet, men dette ble gjort tidligere enn 80-tallet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Beskrivelse

Eier er opplyst at VA-anlegget skal oppgraderes gjennom veien inn mot Sævelandsvik/Mannes.

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

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 forsikrings-selskapet 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 forsikrings-selskapet 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).

Forsikrings-selskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikrings-selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

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



Adresse Sevlandvegen 10, 4275 SÆVELANDSVIK	
Dato for energimerking 27.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-302761
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 9387978
Gårdsnummer 12	Bruksnummer 229
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1959	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 200,0 m²	Oppvarmet bruksareal 200,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
247,77 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
219,51 kWh/m²

Totalt levert pr. år
43 903 kWh



Sevlandvegen 10, 4275 SÆVELANDSVIK



Detaljering

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



Sevlandvegen 10, 4275 SÆVELANDSVIK



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolereres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

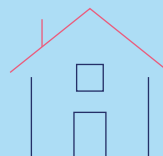
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

SEVLANDVEGEN 10, 4275

Gnr. 12, Bnr. 229 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01260137 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