

Stølavegen 28, 4270 ÅKREHAMN



Prisantydning
5 290 000,-

ÅKREHAMN

Åkrehamn- Svært oppgradert familiebolig med sentral og barnevennlig beliggenhet - Garasje, skjermet og solrikt uteområde

BRA-i/BRA Total: 221/277 m² / Tomt: 928m²
Antall soverom: 4 / Byggeår: 1974



Svært romslig kjøkkeninnredning med stor øy med masse oppbevaringsplass og bar løsning.



Direkte utgang til skjermet og solrik hage/uteområde.

Nøkkelinfo

Adresse:	Stølavegen 28, 4270 ÅKREHAMN
Nåværende eier:	Sigita Naujalis Bjørndal-Olsen og Aleksander Bjørndal-Olsen
Matrikkelnummer:	Gnr. 15, bnr. 1322 Gnr. 15, bnr. 1313 Gnr. 15, bnr. 1328 Gnr. 15, bnr. 1306 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer:	01260043
Oppdragsansvarlig/	Daniel Gård
Meglerforetak:	Eiendomsmeidler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA
Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1974
Bra total:	277m ²
BRA-i:	221 m ²
Antall soverom:	4
Etasje:	2
Energimerke:	D
Tomtestørrelse:	928m ²
Eierform:	Eiet
Parkering:	Parkering i eget gardstun og garasje.





Herlig eiendom med skjermet sørvendt hage og kjekke uteområder.



Økonomi

Prisantydning

Kr 5 290 000

Omkostninger

Kr 152 740

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 5 442 740

Kommunale avgifter

Kr 19 919 per 2025

Avløp: 4417,-

Eiendomsskatt: 2881,-

Feiing: 767,-

Renovasjon: 4118,-

Slam: 3917,-

Vann: 3819,-

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

Info formuesverdi

Basert på prisantydning (kr. 5 290 000,-) har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til kr. 1 322 500 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

Åkrehamn- Svært oppgradert familiebolig med sentral og barnevennlig beliggenhet - Garasje, skjermet og solrikt uteområde

Beskrivelse

Velkommen til Stølavegen 28, en oppgradert familiebolig med garasje og solrik hage. Boligen ligger i et barnevennlig område med kort avstand til Grindhaug barneskole, barnehager, sentrum og idrettsanlegget - alt en måtte trenge.

Boligen egner seg svært godt for familier, med 2 bad, kjeller stue og stue/kjøkken på hele 91 m2 og mulighet for totalt 5-6 soverom.

Efter overtakelse har dagens eiere gjort store påkostninger:

- Drenert på vest, nord og øst siden - samt isolert mot grunnmur. Satt opp diverse murer og pvc rekkverk i gardstunet.
- Kjeller ble ribbet (unntak vaskerom) og renovert
- Nytt sikringsskap.
- Rør- i rør fra kjeller, klargjort for å enkelt oppgradere videre i hovedetasjen.
- Hovedetasjen er bla. oppusset i form av maling, spileplater, noen nye spotter, ny veranda dør

Innhold

Boligen er innredet over to plan og inneholder:

- Hovedetasje: Gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom
- Underetasje: 3 soverom, stue, vaskerom og bad.

Standard

Boligen holder gjennomgående god standard.

Innvendig:

Hovedetasje:

- Romslig entrè/gang oppusset med ny maling og montert spileplater for et moderne uttrykk.
- Gjestesoverom/oppbevaringsrom holder eldre standard.
- Svært romslig og kjekk åpen stue/kjøkken (ca. 91 m2) løsning med god plass til venner og familie på besøk. Samtidig en herlig boltreplass i hverdagen. Dagens eiere beskriver rommet som svært kjekt. Noen nye spotter i stue/kjøkken, samt ny verandadør, nye sorte stikk og dimmere. Montert spileplater ved kjøkkeninnredningen og ellers deler av stuen som gir et eksklusivt uttrykk.
- Pent baderom med fliser på gulv og baderomspanel på vegg. Varmekabler i gulv og downlights belysning. Badet inneholder vegghengt toalett, servantskap, høyskap for oppbevaring, samt dusjkabinett.
- Romslig soverom med god garderobeplass. Downlights belysning.
- Nylig i mars ble trappenedgangen til kjeller helsparklet og malt.

Underetasje:

- Underetasjen er nylig ribbet og renovert (unntak vaskerom), pga dårlig klima når dagens eiere overtok. Eier opplyser at kjelleren sto til tork i ca. 1 år før den ble innredet på ny. I mellomtiden ble det utført drenerings arbeider på vest, nord og øst siden. Samtidig ble det isolert mot grunnmur.
- Underetasjen er bygget opp svært moderne og bruksvennlig, med totalt tre soverom, en kjellerstue, vaskerom og bad.
- Badet ble ferdigstilt i Mars 2026 og fremstår som ubrukt. Flislagt gulv, baderomsplater på vegger, moderne dusjløsning, vegghengt toalett uten kasse (flush med veggen), klargjort for badekar, downlights i tak og moderne detaljer. Varmekabler i gulv.

-Vaskerommet er nylig (Mars 2026) blitt oppusset i form av maling/sparkling.
Varmekabler i gulv.
-Alle soverom er av god størrelse. Svært romslig hovedsoverom m/lekker walk-in garderobe fra Ikea.

Teknisk:

-De fleste vinduer er oppgradert i ca. 2014. Nytt vindu i trappenedgang til kjeller.
-2.stk nyere varmepumper av høy kvalitet, type Panasonic flagship - modell. (en i stue/kjøkken og en i kjellerstue).
-Vedovn i stue/kjøkkenrommet.
-Klargjort til el-bil lader ved garasjen.
-Rør i rør system fra bad i underetasjen. Det er også klargjort for å trekke videre til bad og kjøkken i hovedetasjen. Rør ligger klar i skap i trappeoppgangen.
-Nytt sikringskap, sikringer og deler av det elektriske.
-Nye downlights på garasje.
-Ny luke til kryploft.
-Boligen er bygget på med tilbygg i ca. 2013.

Utvendig:

-Støpt nye diverse murer/støttemurer rundt om på eiendommen. Gruset innkjørsel, fjernet septiktank og koplet på offentlig avløp.
-Nytt inngangsparti med kompositt bord.
-Pvc gjerde ved ny trappenedgang til kjeller.
-Mye mer praktisk innkjørsel som følge av ny mur. Gir også god støtte til tilbygget.
-Sommerstue(ikke omsøkt godkjent).
-Romslig garasje.

Bygningsinformasjon

Enebolig oppført på grunnmur i betong, betonggulv. Yttervegger ovenpå grunnmur i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd i trepaneler. Etasjeskiller i tre. Valmet takkonstruksjon i tre som er utvendig tekket med betongtakstein.
Garasje satt opp med støpte vegger. Valmet takkonstruksjon med betongtakstein på tak. Stålpport i front.
Hagestue satt opp i tre med lysplater på tak.
Garasje og hagestue er ikke ytterligere undersøkt.

Takstmannens vurderinger ved TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
TG2 - Avvik med økt risiko:
ny drenering og utvendig isolering på tre sider gir forbedret fuktsikring, men en side har eldre drenering som gir forhøyet risiko for fuktpåvirkning.

2.1 Yttervegger

TG2 - Avvik med økt risiko:
Manglende musebånd og muligens noe underventilert kledning ved inngangsparti gir forhøyet risiko for fukt og skadedyr.

3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 - Avvik med økt risiko:
Vinduer i hovedetasjen er nyere og i god stand. Eldre vinduer i kjeller og værsliktasje på ytterdører gir forhøyet risiko for slitasje og redusert funksjon.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

TG2 - Avvik med økt risiko:

Enkelte fuktskjolder uten forhøyede fuktverdier gir usikkerhet rundt tidligere fuktbelastning. Konstruksjonen fungerer, men risiko vurderes som moderat.

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

TG2 - Avvik med økt risiko:

Takstein fra byggeåret med stedvis mose og begrenset inspeksjon gir usikkerhet rundt undertak og beslag. Renner ikke kontrollert for fall eller lekkasje.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 - Avvik med økt risiko:

Begynnende råteskader og slitasje i terrassebord gir forhøyet risiko for videre nedbrytning og svekket funksjon.

7.1.1 Bad 1 etasje Overflate vegger og himling

TG2 - Avvik med økt risiko:

Baderommet har løsninger som i utgangspunktet fungerer godt med dusjkabinett, men mangelfull tilluft og delvis skjult avtrekksvifte gir redusert ventilasjonseffektivitet og økt risiko for fuktbelastning.

7.1.2 Bad 1 etasje Overflate gulv

TG2 - Avvik med økt risiko:

Gulvet har moffall, feil helning og oppsprukne fuger, kombinert med knirk i undergulv. Dette gir økt risiko for vanninntrenging og skadeutvikling.

7.1.3 Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 - Avvik med økt risiko:

Baderommet har synlig membran ved sluk, men manglende dokumentasjon og egeninnsats gir usikkerhet rundt utførelsen. Fuktmåling viser ingen avvik, men risikoen vurderes som forhøyet.

7.3.3 Vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 - Avvik med økt risiko:

Manglende membranoppbrett på terskel og fravær av dokumentasjon kan gi økt risiko for fuktskader.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 - Avvik med økt risiko:

Synlige rørstrekk fremstår i god stand, men skjulte rør og kombinasjon av eldre og nyere installasjoner gir økt usikkerhet.

10.2 Varmtvannsbereder

TG2 - Avvik med økt risiko:

Varmtvannsbereder fra 2000 er over forventet levetid og vurderes som utskiftingsmoden.



Areal

BRA - i: 221 m²

BRA - e: 56 m²

BRA totalt: 277 m²

TBA: 86 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje:

Kjeller

BRA-i:

94 m² Gang, 3 soverom, bad, stue og vaskerom.

1. etasje

BRA-i:

127 m² Stue/kjøkken, gang, 2 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

86 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje 1. etasje

BRA-e: 46 m²

Sommerstue

Bruksareal fordelt på etasje 1. etasje

BRA-e: 10 m²

Antall bad

2

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Hvitevarer

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

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 28.02.2023.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 18.01.2018

Det foreligger ferdigattest for nybygg enebolig datert 19.03.1973

Hagestue er ikke omsøkt godkjent i kommunen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte bygningstegninger med noen endringer:

Underetasje:

-Tidligere soverom omgjort til større stue (ikke søknadspliktig tiltak)

-Utvidet eksisterende bad (ikke søknadspliktig tiltak)

Hovedetasje:

- Tidligere soverom er i dag bad.
- Vindfang og Wc er omgjort til større gang/entrè.
- Tidligere bad er i dag et gjesterom.

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

-Bmf AS tok støp av gulv og legging av membran. Helgevold la nye varmekabler og koplek opp. PV Rør AS byttet ut noe gammelt avløp, la opp nytt avløp og la om til rør i rør system med fordeler skap i vegg-i vegg bad/vaskerom. Takplater og veggplater gjort på egeninnsats samt lister.

-Fuktig kjeller når vi overtok, alt ble revet ned til grunn og tørket i 1 år. Ble også samtidig utført drenering utvendig av boligen og isolert kjeller utvendig under grunn samtidig som vi drenerte.

-Overgang mellom gammelt bygg og tilbygg er det en knekk/skjevhet i gulvet.

-Det var sort sopp når vi overtok i kjeller, men alt ble revet, vasket, behandlet og tørket før oppbyggingen startet.

-Byttet sikringskap, varmekabel på bad kjeller, samt oppkopling.



Området

Tomt/beskaffenhhet

Fantastisk, solrikt og skjermet uteområde. Stor plen og terrasse med hagestue. God parkering i gruset innkjørsel og garasje.

Eiendommen består av flere gårds og bruksnummer.

Areal av gnr. 15 bnr. 1322: ca 788 kvm

Areal av gnr. 15 bnr. 1313: ca 97 kvm

Areal av gnr.15 bnr. 1328: 11 kvm.

Areal av gnr.15 bnr. 1306: 32 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

928 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og avløp.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde i Åkrehamn. Her bor du skjermet til, samtidig som du har kort vei til det meste du trenger i hverdagen.

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

Adkomst

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

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Overtakelse

Overtakelse avtales i forbindelse med budgivning.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

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

Kommentar konsesjon

Ved overdragelse av denne eiendom (som ved alle ubebygde tomter) kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Kjøper bærer ansvaret for at han blir gitt konsesjonsfrihet til kjøp av eiendommen. Skulle kjøper mot formodning ikke oppnå dette, vil selger være skadesløs og vil utstede blancoskjøte til kjøper mot oppgjør som planlagt. Kjøper forplikter seg til å avhende eiendommen på nytt for egen regning og

risiko.

Ervervet er i utgangspunktet konsesjonsfritt, men konsesjonsfriheten er betinget av at tomten blir bebygd innen fem år. Unnlattelse av byggeplikten kan medføre at kommunen setter en frist for kjøper til å søke konsesjon. Konsesjonsrisikoen ligger på kjøper.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Servitutter

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

1149/15/1322:
02.02.1925 - Dokumentnr: 900028 - Kjøpekontrakt
KJØPEKONTRAKT MED DIV BEST
RETTIGHETSHAVER:
TØRRESEN THEODOR
Overført fra: Knr:1149 Gnr:15 Bnr:582

09.07.1973 - Dokumentnr: 4572 - Erklæring/avtale
RETT FOR KOMMUNEN TIL Å ANLEGGE OG VEDLIKEHOLDE LEDNINGER MV

1149/15/1313:
02.02.1925 - Dokumentnr: 900028 - Kjøpekontrakt
KJØPEKONTRAKT MED DIV BEST

RETTIGHETSHAVER:
TØRRESEN THEODOR
Overført fra: Knr:1149 Gnr:15 Bnr:582

09.07.1973 - Dokumentnr: 4572 - Erklæring/avtale
RETT FOR KOMMUNEN TIL Å ANLEGGE OG VEDLIKEHOLDE LEDNINGER MV

Budgivning

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

Fremgangsmåte ved budgivning

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

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

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

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

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

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

Vedlegg

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

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 0,7 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

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 01.04.2026



Tidløst og delikat kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.





Her har du rikelig med plass til stort spisebord og mange middagsgjester, uten at det virker for trangt om plassen.



Utstrakt bruk av downlights belysning gir et eksklusivt uttrykk.



Tv- gruppe sonen, naturlig i ene enden av den 92 m2 store stuen/kjøkkenet.



Både varmepumpe og vedovn til oppvarmingskilder. Her er det faktisk mulighet for å laget et lite gjeste soverom ved behov.



Dette rommet blir du fort glad i og er virkelig et høydepunkt i boligen.



Du får rikelig med naturlig dagslys inn til rommet gjennom de store vinduene og terrassedøren.



Romslig soverom med garderobe i hovedetasjen.



Romslig entrè med gode oppbevaringsmuligheter.



Delikat og tidsriktig baderom i hovedetasjen. På badet har du god plass til ekstra oppbevarings seksjoner.



Nyere dusjkabinett.



Rom brukt som gjestesoverom (ikke godkjent innredet/omsøkt). Rommet er også ypperlig til ekstra lagring.



Gang/trapperom i den nyoppussede kjelleren.



Nylig ferdigstilt (Mars 2026) lekkert og romslig baderom i kjeller. Klargjort for badekar.



Nydelige detaljer med sort dusjvegg, blandebatteri og dusjhode, samt stikkontakt og betjeningsplaten for toalettet. Toalettet



Her er det bare til å installere badekar om ønskelig.



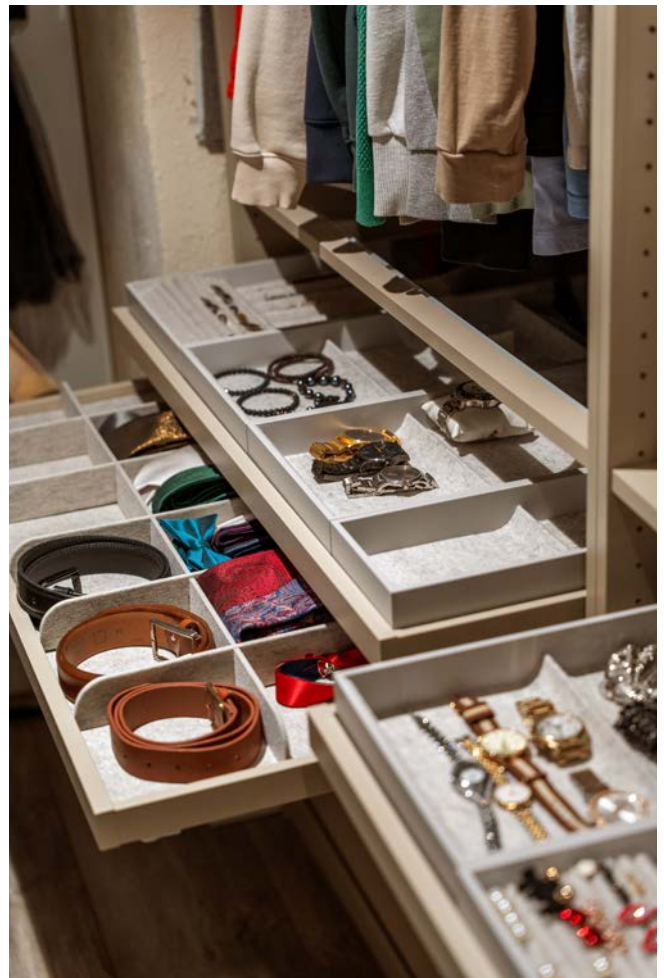
Soverom 1 i underetasjen. God størrelse med downlights belysning.



God plass til stor dobbeltseng og øvrig møblement. Walk-in closet tilknyttet soverommet i egen sone.



Herlig Walk-in closet tilknyttet soverommet.



Svært praktisk innredning med pene detaljer.



Kjekk og romslig kjellerstue med varmepumpe og downlights belysning.



I byggemeldte bygningstegninger (bruksendret) ble det inntegnet et soverom i dette hjørnet. Eier har åpnet opp til større stue



Soverom nummer to i underetasjen.

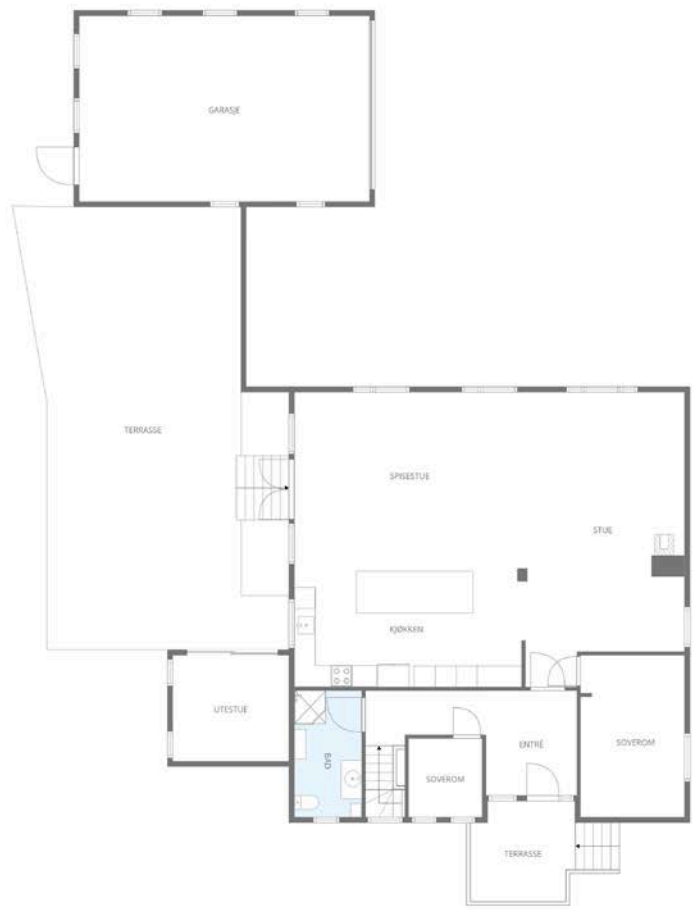


Soverom nummer tre i underetasjen.



Vaskerom med bi- inngang i underetasjen med gulvvarme.





Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.





Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.





Her kan du samle familie og venner til hyggelige stunder.





Sørvendt og skjermet uteområde med hage, sommerstue og romslig terrasse.





Hyggelig sommerstue på sørsiden i enkel standard.





Eiendommen er nylig drenert på vest, nord og østsiden. I samme anledning ble det satt opp diverse murer og lagt bedre



Karmøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/1322
Adresse: Stølavegen 28
Dato: 06.02.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2023

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260043	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Aleksander Bjørndal-Olsen	Sigita Naujalis Bjørndal-Olsen
Gateadresse	
Stølavegen 28	
Poststed	Postnr
ÅKREHAMN	4270
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	7
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	TT forsikring
Polise/avtalenr.	595389

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bmf as tok Støp av gulv og legging av membran. Helgevold la nye varmekabler og koblet opp Pv rør as byttet ut noe gammelt avløp, la opp nytt avløp og la om til rør i rør system med fordeler skap vegg i vegg bad/vaskerom Takplater og veggplater gjort på egeninnsats samt lister
Arbeid utført av	Bmf as, Helgevold as, pv rør as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse	Bmf as utførte det arbeidet
-------------	-----------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	La nytt rørsystem på badet med nytt avløp og rør i rør system og fordelerskap
Arbeid utført av	Pv rør as

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

Nei Ja

Beskrivelse	Fuktig kjeller når vi overtok, alt ble revet ned til grunn og tørket i 1år. Ble også samtidig utført drenering utvendig av boligen og isolert kjeller utvendig under grunn samtidig som vi drenerte
-------------	---

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Overgang mellom gammelt bygg og tilbygg er det en knekk/skjevhet i gulvet
-------------	---

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

Nei Ja

Beskrivelse	Det var sort sopp når vi overtok i kjeller, men alt ble revet, vasket behandlet og tørket før oppbygningen startet
-------------	--

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet sikringsskap, varmekabel på bad kjeller samt oppkobling
Arbeid utført av	Helgevold as

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aleksander Bjørndal Olsen	7866b389ef9128f65cb93 61ff831263a2112b068	23.03.2026 21:07:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigita Naujalis Bjørndal Olsen	e042545dc582cef9448be b47a43b18efdcb10f52	23.03.2026 21:12:54 UTC	Signer authenticated by One time code

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

EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

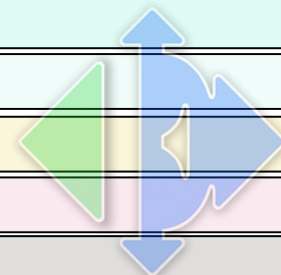
Stølavegen 28, 4270 ÅKREHAMN



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
11	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
12	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT



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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:15, Bnr: 1322
Hjemmelshaver:	Aleksander Bjørndal-Olsen og Sigita Naujalis Bjørndal-Olsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	788 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1974

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 26.3.2025**Forutsetninger:**

Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført.

Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet.

Normal slit og elde beskrives ikke.

Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m.

er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget.

Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen.

Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad.

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.

Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak.

Dersom isolasjonstykkelse er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.

Fuktsikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon.

Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Oppdragsgiver: Aleksander Bjørndal-Olsen og Sigita Naujalis Bjørndal-Olsen**Tilstede under befaringen:** Aleksander Bjørndal-Olsen**Fuktmåler benyttet:** Protimeter**OM TOMTEN:**

Relativ flat opparbeidet tomt med parkering i egen gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 1974, påbygget i 2013.

Oppført på grunnmur i betong, betonggulv.

Yttervegger ovenpå grunnmur i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med trepaneler.

Etasjeskiller i tre.

Valmet takkonstruksjon i tre som er utvendig tekket med betongtakstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Oppvarming:
- varmekabler
- varmepumpe
- vedovn
- elektrisk

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

Bolig har i all hovedsak laminat på gulv. Fliser i gang.
Malte og tapetserte vegger.
Malte/folierte himlingsplater og slette malte flater i tak,
Baderom har våtromspanel på vegg og fliser i tak.
Vaskerom med tapet på vegg og fliser på gulv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det registreres avvik i undergulv i stue der tidligere yttervegg har stått, men fjernet pga utbygg. Her er ikke undergulv tilstrekkelig avrettet og dette er merkbart med ujevnheter i gulvoverflate.

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	94			
1 etg	127			86
SUM BYGNING	221			86
SUM BRA	221			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		46		
Hagestue		10		
SUM BYGNING		56		
SUM BRA	56			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1 etasje:

Stue/kjøkken, gang, 2 soverom og bad.

Kjeller:

Gang, 3 soverom, bad, stue og soverom.

BRA-e:

Garasje og hagestue

MERKNADER OM AREAL:

GARASJE / UTHUS:

Garasje satt opp med støpte vegger. Valmet takkonstruksjon med betongtakstein på tak. Stålport i front.

Hagestue satt opp i tre med lysplater på tak.

Garasje og hagestue er ikke ytterligere undersøkt.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

01/04/2026

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Beskrivelse:

Boligen er oppført i 1974 med støpt grunnmur. Det er etablert ny drenering på tre av fire sider i 2023, og grunnmuren er samtidig utvendig isolert. Den siste siden har eldre dreneringsløsning som antas å være opprinnelig eller av eldre dato.

Vurdering:

Oppgraderingen av dreneringen på tre sider gir en betydelig forbedring av fuktsikringen rundt store deler av bygget. Utvendig isolering av grunnmuren bidrar også til bedre temperaturstabilitet og redusert kondensrisiko. Den gjenværende siden med eldre drenering representerer likevel et usikkerhetsmoment, da dreneringssystemer fra byggeår normalt har begrenset funksjon etter så lang tid. Innvendige forhold bør vurderes i sammenheng med eventuelle fuktmerker, lukt eller avskalling.

Årsak:

Aldersslitasje på eldre drenering er hovedårsaken til gjenværende risiko. Dreneringssystemer fra 1970-tallet har normalt passert forventet levetid, og manglende oppgradering på én side gjør at fuktbelastningen kan være ujevn rundt bygget.

Risiko:

Økt fuktbelastning på den siden som ikke er drenert på nytt.

Potensiell inntrenging av fukt i kjellervegger ved kraftig nedbør eller tele.

Ujevn temperatur og fuktighet i kjellerrom som kan gi kondens eller muggsopp.

Risiko for gradvis nedbrytning av puss og overflatebehandling på innsiden av grunnmuren.

Konsekvens:

Ved mangelfull drenering kan fukt trenge inn i konstruksjonen og føre til avskalling, saltutslag, muggsoppvekst og i verste fall råteskader i tilstøtende trekonstruksjoner. Dette kan gi redusert innemiljø og behov for kostbare utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Vurdere oppgradering av dreneringen på den siste siden for å oppnå helhetlig fuktsikring.

Følge med på innvendige kjellervegger for tegn til fukt, misfarging eller avskalling.

Kontrollere terrengfall og sikre at overflatevann ledes bort fra grunnmuren.

Eventuelt supplere med innvendige tiltak dersom fuktindikasjoner oppstår.

Merknader:

Kjelleretasje er nylig renoverert og det opplyses om at ved renovering av bolig, så ble det ikke registrert tegn til fukt eller skade inne i konstruksjon mot siden som ikke er drenert på ny.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Terrenget rundt boligen heller noe bort fra bygget, og fallforholdene vurderes som tilstrekkelige for å lede overflatevann vekk fra grunnmuren. I forbindelse med etablering av ny drenering på tre av fire sider i 2023 er det lagt drenerende masser rundt store deler av boligen.

Vurdering:

Tilstrekkelig fall og bruk av drenerende masser gir gode forutsetninger for å redusere fuktbelastningen mot grunnmuren.

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

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Beskrivelse:

Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre og utvendig kledd med trepanel. Det er ikke registrert bruk av musebånd i nedre del av kledningen. Det er registrert mindre tørkesprekker i nedre del av kledningen.

Vurdering:

Bindingsverksvegger med trekledning er en vanlig konstruksjon. Manglende musebånd i nedre del av kledningen gir økt risiko for inntrenging av smådyr og insekter. Registrerte tørkesprekker i nedre del av kledningen vurderes som normale aldrings- og værpåkjenninger, men kan på sikt gi økt fuktbelastning dersom overflatebehandling svekkes. Kledningen vurderes som funksjonell, men med behov for vedlikehold og tiltak for å redusere risiko.

Årsak:

Naturlig aldring og uttørring av trekledning.

Manglende etablering av musebånd ved opprinnelig utførelse.

Normal vær- og fuktbelastning over tid.

Risiko:

Mulighet for inntrenging av mus og smådyr i konstruksjonen.

Økt risiko for fuktinntrenging i områder med sprekker.

Potensiell forringelse av kledning dersom vedlikehold ikke utføres.

Konsekvens:

Skader på isolasjon eller konstruksjon ved inntrenging av smådyr.

Redusert levetid på kledningen.

Økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader på sikt.

Anbefalt tiltak:

Etablere musebånd i nedre del av kledningen.

Vedlikeholde og overflatebehandle kledningen for å redusere videre sprekkdannelse.

Følge med på utvikling av sprekker og utsatte områder.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse:

Boligen har vinduer i tre med trekarm og isolerglass. Vinduer i hovedetasjen er skiftet i 2012/2013 og fremstår som nyere enn øvrige. I kjelleretasjen er det vinduer av eldre dato. Enkelte vinduer er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt. Ytterdørene er av alminnelig god kvalitet og er funksjonstestet med normal funksjon. Det er registrert noe generell værslitasje på ytterdørene.

Vurdering:

Vinduer fra 2012/2013 vurderes å være innenfor normal teknisk levetid og fremstår i god stand. Eldre vinduer i kjeller har høyere alder og dermed økt risiko for slitasje, redusert isolasjonsevne og mulig punktering av glass over tid. Ytterdørene fungerer, men alder og værslitasje indikerer behov for vedlikehold for å opprettholde levetid og tetthet.

Årsak:

Aldersforskjell mellom vinduene skyldes utskifting i hovedetasjen, mens kjellervinduene er av eldre dato. Værslitasje på ytterdører skyldes alder og normal eksponering for sol, vind og nedbør over tid.

Risiko:

Eldre vinduer kan ha redusert isolasjonsevne og økt risiko for trekk eller kondens.

Potensiell punktering av isolerglass i eldre vinduer.

Værslitte ytterdører kan få redusert tetthet og kortere levetid uten vedlikehold.

Økt energitap gjennom eldre vinduer og slitte dørflater.

Konsekven:

Manglende vedlikehold eller utskifting kan føre til økte varmetap, redusert komfort og behov for kostbare utskiftninger på sikt. Punkterte vinduer kan gi dugg mellom glasslagene og redusert sikt og funksjon.

Anbefalt tiltak:

Følge med på eldre døre og vinduer i kjeller for tegn til punktering eller svekket funksjon.

Vurdere utskifting av dører og vinduer ved behov.

Vedlikeholde ytterdører med maling eller beis for å hindre videre værslitasje.

Kontrollere tetningslister og skifte ved behov for å sikre god tetthet.

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Takkonstruksjonen er et valmet tak i trekonstruksjon med naturlig avtrekk. Ventilasjonen vurderes som i tråd med krav og byggeskikk for oppføringstidspunktet. Det er registrert enkelte fuktskjolder i undertaket, men målinger viste ingen forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.

Det er ikke montert diffusjonsperr mot kaldloftskonstruksjon

Vurdering:

Valmet tak har en tradisjonell og normalt fungerende konstruksjon med naturlig ventilasjon. Fuktskjolder i undertaket indikerer at det tidligere kan ha vært kondens eller mindre lekkasjer, men fravær av forhøyede fuktverdier tyder på at forholdet ikke er aktivt nå. Likevel bør slike merker følges opp, da de kan være tegn på tidligere fuktbelastning eller ventilasjonsutfordringer.

Årsak:

Fuktskjolder kan skyldes kondens som følge av temperaturforskjeller, perioder med redusert ventilasjon, eller mindre lekkasjer som senere har tørket ut. Naturlig aldring av takteking og værbelastning kan også bidra til slike merker.

Risiko:

Mulig gjentakende kondens ved ugunstige værforhold.

Risiko for at skjolder skyldes eldre lekkasjer som kan reaktiveres ved kraftig nedbør.

Potensiell utvikling av råte dersom fuktbelastning oppstår over tid.

Redusert levetid på undertak og tilstøtende trekonstruksjoner.

Konsekvens:

Vedvarende fukt kan føre til råte, svekket bæreevne og behov for omfattende reparasjoner. Skjulte lekkasjer kan utvikle seg uten synlige symptomer før skaden er betydelig.

Anbefalt tiltak:

Følge med på om fuktskjolder endrer seg over tid.

Kontrollere takteking og beslag nærmere ved anledning for å avdekke eventuelle svakheter.

Sikre at ventilasjonen i takkonstruksjonen opprettholdes og ikke hindres av isolasjon eller blokkeringer.

Vurdere ny inspeksjon ved kraftig nedbør eller ved mistanke om lekkasje.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Boligen har flatt tak.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke registrert løse eller manglende takstein. Det forekommer stedvis mose på takflaten. Takrenner, nedløp og beslag er utført i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert, og på grunn av fint vær under befaringen er renner ikke kontrollert for lekkasjer. Påbygget ved stuen er tekket med Protan-duk.

Vurdering:

Betongtakstein fra byggeåret har passert forventet teknisk levetid, men takflaten fremstår visuelt hel og uten åpenbare skader sett fra bakkenivå. Mosevekst kan holde på fukt og bidra til økt nedbrytning av takstein over tid. Takrenner og nedløp fremstår intakte, men manglende kontroll av fall og tetthet gir usikkerhet rundt funksjonen. Protan-tekking på påbygget er en robust løsning, men tilstanden er ikke nærmere vurdert uten adkomst.

Årsak:

Alder på takstein og naturlig værpåvirkning forklarer mosevekst og mulig slitasje. Manglende kontroll av renner skyldes værforhold og begrenset adkomst. Protan-tekking på påbygg er etablert som en nyere løsning, men uten nærmere inspeksjon.

Risiko:

Økt fuktbelastning og nedbrytning av takstein ved vedvarende mosevekst.
Potensiell feil fall eller lekkasje i takrenner som kan føre til vannsprut mot fasade og grunnmur.
Risiko for skjulte skader i undertak eller beslag som ikke kan avdekkes fra bakkenivå.
Eldre takteking kan være mer sårbar for lekkasjer ved kraftig nedbør eller vind.

Konsekvens:

Eventuelle lekkasjer kan føre til fuktskader i undertak, sperrer og himling, med risiko for råte og kostbare utbedringer. Feil i takrenner kan gi fuktskader på fasade og grunnmur. Mosevekst kan forkorte levetiden på takstein ytterligere.

Anbefalt tiltak:

Vurdere rens og fjerning av mose for å redusere fuktbelastning.
Kontrollere taket nærmere fra stige eller taksikring for å vurdere undertak, beslag og generell tilstand.
Kontrollere fall og tetthet i takrenner ved neste nedbør.
Vurdere tilstand på Protan-tekking ved påbygg gjennom nærmere inspeksjon.
Planlegge for utskifting av takteking på sikt grunnet alder.

Merknader:**5. Loft****Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bolig har ikke innredet loft og punkt må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Terrassen er oppført i tre med spalเต็ดекке, og deler av konstruksjonen er overbygget. Det er registrert slitasje i overflaten samt begynnende råteskader i enkelte terrassebord. Konstruksjonen fremstår ellers som typisk for alder og utførelse.

Vurdering:

Spalเต็ดекке gir normalt gode dreneringsforhold, men eksponerte treflater vil over tid være utsatt for fukt, sol og mekanisk slitasje. Begynnende råte indikerer at deler av terrassebordene har vært utsatt for langvarig fuktpåvirkning. Overbygde partier kan ha noe redusert uttørkingsevne, mens åpne partier er mer utsatt for værslitasje.

Årsak:

Råteskadene skyldes naturlig aldring og fuktbelastning over tid. Manglende eller ujevn overflatebehandling kan ha bidratt til at enkelte bord har brutt ned raskere. Overbygde områder kan ha fått begrenset ventilasjon, mens eksponerte områder har fått mer direkte nedbør.

Risiko:

Videre råteutvikling i terrassebord og eventuelt bjelkelag dersom skadene ikke utbedres.

Redusert bæreevne i utsatte områder.

Økt risiko for personskade dersom bord svekkes og gir etter.

Økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid for terrassen.

Konsekvens:

Ubehandlet råte kan føre til utskifting av større deler av terrassekonstruksjonen. Dersom bjelkelaget påvirkes, kan dette medføre betydelige kostnader og behov for omfattende reparasjoner. Estetisk forringelse og redusert brukskvalitet er også sannsynlige konsekvenser.

Anbefalt tiltak:

Skifte ut terrassebord med begynnende råteskader.

Vurdere kontroll av bjelkelag dersom råte er omfattende.

Rense og overflatebehandle terrassen for å redusere videre nedbrytning.

Sikre god ventilasjon under terrassen og fjern organisk materiale som holder på fukt.

Etablere jevnlig vedlikeholdsplan for rengjøring og behandling.

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderommet har vegger med våtromspanel og himling med malte/folierte plater. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, seksjon med servant og vegghengt toalett. Ventilasjonen skjer via elektrisk avtrekksvifte som er plassert delvis bak dusjkabinettet. Det registreres noe mangelfull tilluft til rommet.

Vurdering:

Våtromspanel på vegg og folierte/malte plater i himling er løsninger som forutsetter at vannbelastningen begrenses til dusjkabinettet. Dusjkabinett reduserer risikoen for direkte vannpåkjenning på vegger og gulv, men ventilasjonsforholdene er ikke optimale når avtrekksviften er delvis skjult og tilluften er begrenset. Mangelfull tilluft kan gi redusert luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for kondens, spesielt i perioder med høy bruk. Dette vurderes som et avvik som gir grunnlag for TG2.

Årsak til avvik:

Avtrekksvifte plassert delvis bak dusjkabinett gir redusert effektivitet.
Mangelfull tilluft hindrer balansert luftstrøm gjennom rommet.
Naturlig aldring av materialer og ventilasjonskomponenter.
Risiko for skadeutvikling
Økt fuktbelastning i rommet ved dusjing.
Risiko for kondens på kalde flater og i himling.
Potensiell utvikling av svertesopp eller fuktrelaterede misfarginger.
Redusert tørketid etter bruk av rommet.

Konsekvenser:

Foringet inneklime og økt risiko for luktproblemer.
Mulig skadeutvikling i himling eller bak paneler ved langvarig fuktbelastning.
Redusert levetid på overflater og ventilasjonsutstyr.

Anbefalte tiltak:

Forbedre tilluft, eksempelvis ved å åpne dørspalte eller etablere ventilasjonsrist.
Kontrollere at avtrekksviften har tilstrekkelig kapasitet og fri luftvei.
Rengjøre og vedlikeholde vifte og kanaler jevnlig.
Sikre at dusjkabinettet er tett og fungerer som hovedbarriere mot vannsprut.

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Gulvet har fliser med sokkelflis langs vegg. Det registreres noe motfall på gulvet, og helningen går delvis inn mot yttervegg i stedet for mot sluk. Undergulvet har noe knirk. Det registreres noe omkant på flis og det er oppsprekk i fugene mot sokkelflis.

Vurdering:

Fallforholdene avviker fra krav om helning mot sluk, og motfall innebærer at vann kan bli stående eller bevege seg mot yttervegg. Oppsprukne fuger og knirk i undergulv indikerer bevegelser i konstruksjonen som kan påvirke tetthet og levetid. Selv om det ikke foreligger dokumenterte fuktskader, vurderes forholdene som et funksjonsavvik med forhøyet risiko for skadeutvikling. Dette gir grunnlag for TG2 iht. NS 3600.

Årsak til avvik:

Ujevn eller feil utførelse av fall ved opprinnelig bygging.
Bevegelser i undergulv som gir knirk og påvirker fuger.
Aldring og slitasje i flis- og fugekonstruksjon.
Mulig utilstrekkelig avstivning eller festing av undergulv.

Risiko:

Vann kan bli stående i områder med motfall og trenge ned i fuger.
Oppsprukne fuger kan gi vanninntrengning til underliggende konstruksjoner.
Bevegelser i undergulv kan forsterke skadeutviklingen over tid.
Risiko for skjulte fuktskader dersom forholdene ikke følges opp.

Konsekvens:

Redusert levetid på gulvkonstruksjonen.
Potensielle fuktskader i undergulv og tilstøtende konstruksjoner.
Behov for større utbedringer dersom skade utvikler seg.
Estetiske og funksjonelle svekkelser i gulvflaten.

Anbefalt tiltak:

Følge med på fuger og fliser for videre oppsprekking eller bevegelser.
Utbedre fuger og punktvis reparere flisarbeid ved behov.
Kontrollere undergulv ved fremtidig renovering for å sikre tilstrekkelig stivhet.
Vurdere helhetlig utbedring av gulv dersom det oppstår tegn til fukt eller økende avvik.

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderommet har synlig membran ved sluk, noe som indikerer at det er etablert et tettesjikt. Det foreligger ingen dokumentasjon på membranarbeidet. Overflater og installasjoner fremstår uten synlige skader. Fuktmåling inne i kjøkkenskap på befaringstidspunkt viste normale verdier.

Vurdering:

Manglende dokumentasjon gjør at kvaliteten på membranarbeidet ikke kan verifiseres. Egeninnsats uten faglig bekreftelse øker usikkerheten rundt om membran, slukmansjett og overgangssoner er utført i tråd med gjeldende krav. Selv om fuktmåling ikke avdekket avvik, gir ukjent utførelsesnivå en forhøyet risiko for fremtidige lekkasjer.

Årsak:

Usikkerheten skyldes manglende dokumentasjon, egeninnsats og fravær av sporbarhet på materialbruk og utførelsesmetode. Dette gjør at membranens kvalitet og levetid ikke kan vurderes sikkert.

Risiko:

Økt sannsynlighet for lekkasjer i overgangssoner og rundt sluk.
Skjulte fuktskader som kan utvikle seg over tid uten synlige symptomer.
Redusert levetid for våtrommet dersom membranarbeidet ikke er korrekt utført.
Potensiell svekkelse av forsikringsdekning ved eventuelle skader.

Konsekvens:

Feil eller mangler i membran kan føre til fuktskader i gulv og vegger, med risiko for råte, muggsopp og kostbare utbedringer. Skader kan også påvirke konstruksjonens bæreevne og medføre betydelige følgekostnader.

Anbefalt tiltak:

Følge med på endringer i overflater, misfarging eller lukt som kan indikere fuktproblemer.
Vurdere åpning av konstruksjon ved neste oppgradering for å sikre fagmessig oppbygging.
Planlegge for oppgradering av våtrommet på sikt dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes.

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:

Baderommet er nylig renovert og har våtromspanel på vegger og malt himling. Rommet er innredet med seksjon med servant, dusjnise og vegghengt toalett. Ventilasjonen skjer via elektrisk avtrekksvifte med tilluft under dørbled.

Merknader:**TG 1** 7.2.2 Overflate gulv

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderommet har fliser på gulv med sokkelflis langs veggene. Det er registrert tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til dagens krav, målt med laser.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2026

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Beskrivelse:

Membranen er synlig både ved plastsluket og ved terskelen, noe som viser at det er etablert et sammenhengende tettesjikt i de mest kritiske overgangssonene. Løsningen fremstår visuelt korrekt utført, og da baderommet er helt nytt og ikke tatt i bruk, foreligger det ingen tegn til belastning eller fuktpåvirkning som kan indikere avvik.

Merknader:

7.3 Vaskerom kjeller**TG 1** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:

Vaskerommet har malte plater på vegger og malt panel i himling. Rommet er innredet med servant, benkeplate i laminat og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen skjer via ventil i yttervegg og tilluft under dørblad. Kun gulvet er definert som våtsone.

Vurdering:

Overflater og innredning fremstår i god stand og er typiske for et vaskerom som ikke er bygget som fullverdig våtrom. At kun gulvet er våtsone innebærer at vegger og himling ikke er konstruert for direkte vannsprut eller høy fuktbelastning. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende for rommets funksjon, og løsningen gir normalt god luftutskiftning. Laminatbenkeplate og malte flater tåler vanlig bruk, men er mer sårbare for fukt enn våtromsgodkjente materialer.

Merknader:

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Gulvet er belagt med fliser, og det er installert elektriske varmekabler. Fall på gulvet er kontrollert med laser og det er dokumentert fall mot sluk.

Vurdering:

Flislagt gulv med varmekabler er en robust løsning i våtrom. At fallet er målt og bekreftet med laser gir god sikkerhet for riktig avrenning. Dette reduserer risikoen for vannansamling og bidrar til at overflatevann ledes effektivt til sluk. Løsningen fremstår som fagmessig utført og i tråd med krav til våtromsgulv.

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Beskrivelse:

Det er synlig membran både ved sluk og ved terskel. Membranen er imidlertid ikke trukket tilstrekkelig opp på terskelen, noe som avviker fra anbefalt utførelse i våtrom. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider for dette baderommet.

Dert er ikke tatt hull i tilstøtende konstruksjon for fuktmåling, da aktuelle områder vender mot yttervegg.

Vurdering:

Synlig membran ved sluk er positivt, men manglende oppbrett på terskel er et klart avvik fra dagens krav og anbefalinger. Oppbrett skal normalt sikre at vann ikke kan trenge ut av våtsonen ved lekkasje eller oversvømmelse. Fravær av dokumentasjon gjør det umulig å verifisere om membranarbeidet ellers er utført forskriftsmessig. Dette øker usikkerheten rundt konstruksjonens fuktsikkerhet.

Årsak:

Avviket skyldes enten mangelfull utførelse ved etablering av membranen eller at terskelen er endret etter at membranen ble lagt. Manglende dokumentasjon er vanlig i eldre eller uautoriserte oppgraderinger.

Risiko:

Vann kan trenge ut av våtrommet ved lekkasje eller vannsøl.

Økt risiko for fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

Skjulte skader kan utvikle seg uten å være synlige før de er omfattende.

Uten dokumentasjon er det vanskelig å vurdere membranens totale kvalitet og levetid.

Konsekvens:

Fukt som trenger ut av våtrommet kan føre til råte, muggsopp og kostbare reparasjoner i gulv og vegger.

Manglende dokumentasjon kan også påvirke forsikringsdekning ved skade.

Anbefalt tiltak:

Vurdere utbedring av membran ved terskel for å sikre korrekt oppbrett.

Innhente dokumentasjon dersom dette finnes hos tidligere eier eller utførende firma.

Vurdere en helhetlig tilstandsvurdering av våtrommet dersom det er mistanke om flere avvik.

Følge med på eventuelle tegn til fukt i tilstøtende konstruksjoner.

Merknader:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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 glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er installert servant med blandebatteri og mekanisk avtrekk via ventilator. Det er integrerte hvitevarer, men teknisk tilstand på disse er ikke kontrollert. Innredning, overflater og fastmontert utstyr fremstår som hele og i god stand, med normale bruksmerker i henhold til alder. Fuktkontroll med fuktindikator ga ingen utslag på unormale fuktverdier i risikoområder som underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og gulv ved sokkellist.

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Kjelleretasjen ligger delvis under terreng. Etasjen er nylig renoverert med utlektede og platekledde vegger samt himling. Overflater fremstår i god stand, og det ble ikke registrert skader eller tegn til fukt på befaringsstidspunktet.

Merknader:**TG 1** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Beskrivelse:

Kjelleretasjen er nylig renoverert, og gulvene er belagt med laminat/vinyl. Overflatene fremstår i god stand uten synlige skader eller tegn til fukt på befaringsstidspunktet.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligens kjelleretasje er renovert i nyere tid. Overflatene fremstår som i god stand, og det er ikke registrert synlige tegn til fukt. Det er utført fuktmåling inne i konstruksjonen, og målingene viste ingen avvik. Inneklimaet oppleves som godt, og etasjen vurderes som tilstrekkelig ventilert.

Vurdering:

Renovert kjeller med gode overflater og normale fuktmålinger gir et positivt inntrykk av dagens tilstand. Når etasjen ligger delvis under terreng, vil det likevel alltid være en iboende risiko for fuktvandring gjennom grunnmur over tid. At både synlige overflater og konstruksjonsmålinger er uten avvik, styrker vurderingen av at kjelleren fungerer som den skal per i dag.

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

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse:

Boligen har vannrør i både plast og kobber, samt avløpsrør i plast. Det opplyses at deler av røropplegget i plast er etablert i nyere tid i forbindelse med renovering av våtrom. Synlige rørstrekk fremstår i god stand uten registrerte avvik. Det meste av rørsystemet ligger skjult i konstruksjoner. Det er ikke observert tegn til lekkasjer.

Vurdering:

Kombinasjonen av eldre kobberrør og nyere plastrør er vanlig i boliger som er delvis oppgradert. Synlige deler av anlegget fremstår tilfredsstillende, men skjulte rørføringer innebærer en iboende usikkerhet. Eldre kobberrør kan ha redusert levetid, mens nyere plastrør normalt har god holdbarhet. Fravær av lekkasjer er positivt, men skjulte strekk kan ikke vurderes uten inngrep.

Årsak:

Rørføringen er et resultat av opprinnelig installasjon kombinert med senere oppgraderinger. Skjulte rør er vanlig i boliger av denne typen, og begrenset inspeksjonsmulighet er en naturlig følge av konstruksjonsoppbyggingen.

Risiko:

Skjulte lekkasjer kan oppstå uten å bli oppdaget tidlig.

Eldre kobberrør kan være utsatt for korrosjon eller punktlekkasjer over tid.

Overganger mellom gammelt og nytt rørmateriale kan være sårbare dersom de ikke er korrekt utført.

Manglende innsyn gjør det vanskelig å vurdere tilstanden på hele anlegget.

Konsekvens:

Lekkasjer i skjulte rør kan føre til fuktskader i gulv og vegger, med risiko for råte, muggsopp og omfattende reparasjonskostnader. Skader kan utvikle seg over tid før de blir synlige.

Anbefalt tiltak:

Følge med på synlige rørstrekk og koblinger for tegn til fukt eller misfarging.

Vurdere tilstandskontroll eller utskifting av eldre kobberrør ved fremtidige oppgraderinger.

Kontrollere at lekkasjesikring er tilfredsstillende i rom med rørføringer.

Gjennomføre jevnlig visuell kontroll i områder der rør går gjennom konstruksjoner.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

EIERSKIFTERAPPORT™

Varmtvannsbereder er fra 2000

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom og er produsert i år 2000. Berederen står fritt tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering:

En bereder fra 2000 har passert forventet teknisk levetid. Selv om det ikke er registrert lekkasjer eller synlige avvik, innebærer alderen en betydelig økt risiko for svikt i tank, ventiler eller tilkoblinger. Beredere eldre enn 20 år vurderes generelt som utskiftingsmodne uavhengig av dagens funksjon.

Årsak:

Forhøyet risiko skyldes normal aldring av tank, pakninger og sikkerhetsventil. Korrosjon og materialtretthet øker med tiden, og risikoen for lekkasje stiger markant etter endt levetid.

Risiko:

Akutt lekkasje med fare for vannskader i vaskerom og tilstøtende konstruksjoner.

Redusert funksjon i sikkerhetsventil.

Økt energiforbruk som følge av svekket isolasjon i eldre beredere.

Potensiell skadeutvikling før lekkasje blir synlig.

Konsekvens:

Lekkasjer fra bereder kan gi omfattende fuktskader i gulv og vegger, og kan medføre kostbare reparasjoner.

Eldre beredere kan også gi ustabil vanntemperatur og redusert kapasitet.

Anbefalt tiltak:

Utskifting av bereder anbefales grunnet alder og økt risiko for lekkasje.

Kontrollere sikkerhetsventil for funksjon inntil utskifting gjennomføres.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen ventileres gjennom klaffventiler i yttervegger og ventiler integrert i vinduer. Det er mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator og elektrisk avtrekksvifte i våtrom. Inneklimaet fremsto som godt på befaringstidspunktet, og boligen vurderes som tilstrekkelig ventilert.

Vurdering:

Kombinasjonen av naturlig ventilasjon (yttervegg- og vindusventiler) og mekanisk avtrekk i kjøkken og våtrom gir normalt gode luftutskiftingsforhold i boliger av denne typen. At inneklimaet oppleves som bra, tyder på at ventilasjonen fungerer etter hensikten. Naturlig ventilasjon er imidlertid mer vær- og temperaturavhengig enn balansert ventilasjon, og luftmengdene kan variere gjennom året.

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

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

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

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

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

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

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

Merknader:

Det opplyses om at det er utført arbeider på elektrisk anlegg i senere tid og at dette er utført av autorisert elektrofirma.

Samsvarserklæring på utførte arbeider ikke fremlagt, men ligger tilgjengelig i Boligmappa.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema er levert i forbindelse med oppdraget.
 Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
 Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPOPPLYSNINGER:

Det er fremlagt tegninger av bolig og garasje. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
 Det er oppsatte innervegger som ikke stemmer med virkeligheten.
 Tegninger stemmer heller ikke ved virkelighet da påbygg ikke er inntegnet ifht fremlagte tegninger

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 – Avvik med økt risiko: Ny drenering og utvendig isolering på tre sider gir forbedret fuktsikring, men én side har eldre drenering som gir forhøyet risiko for fuktpåvirkning.
2.1	Yttervegger
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Manglende musebånd og registrerte tørkesprekker gir økt risiko for skader og behov for vedlikehold.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 – Avvik med økt risiko: Vinduer i hovedetasjen er nyere og i god stand. Eldre vinduer i kjeller og værslitasje på ytterdører gir forhøyet risiko for slitasje og redusert funksjon.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 – Avvik med økt risiko: Enkelte fuktskjolder uten forhøyede fuktverdier gir usikkerhet rundt tidligere fuktbelastning. Konstruksjonen fungerer, men risiko vurderes som moderat.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	TG2 – Avvik med økt risiko: Takstein fra byggeåret med stedvis mose og begrenset inspeksjon gir usikkerhet rundt undertak og beslag. Renner ikke kontrollert for fall eller lekkasje.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 – Avvik med økt risiko: Begynnende råteskader og slitasje i terrassebord gir forhøyet risiko for videre nedbrytning og svekket funksjon.
7.1.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling

FIERSKIFTERAPPORT™

	TG2 – Avvik med økt risiko: Baderommet har løsninger som i utgangspunktet fungerer godt med dusjkabinett, men mangelfull tilluft og delvis skjult avtrekksvifte gir redusert ventilasjonseffektivitet og økt risiko for fuktbelastning.
7.1.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	TG2 – Avvik med økt risiko: Gulvet har motfall, feil helning og oppsprukne fuger, kombinert med knirk i undergulv. Dette gir økt risiko for vanninntrengning og skadeutvikling.
7.1.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Avvik med økt risiko: Baderommet har synlig membran ved sluk, men manglende dokumentasjon og egeninnsats gir usikkerhet rundt utførelsen. Fuktmåling viser ingen avvik, men risikoen vurderes som forhøyet.
7.3.3	Vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Avvik med økt risiko: Manglende membranoppbrett på terskel og fravær av dokumentasjon kan gi økt risiko for fuktskader.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 – Avvik med økt risiko: Synlige rørstrekk fremstår i god stand, men skjulte rør og kombinasjon av eldre og nyere installasjoner gir økt usikkerhet.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 – Avvik med økt risiko: Varmtvannsbereder fra 2000 er over forventet levetid og vurderes som utskiftingsmoden.



Adresse

Stølavegen 28, 4270 ÅKREHAMN

 Dato for energimerking
01.04.2026

 Merkenummer
Energiattest-2026-277415

 Bygningskategori
Småhus

 Bygningsnummer
11793231

 Gårdsnummer
15

 Bruksnummer
1322

 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 1974	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 221,0 m²	Oppvarmet bruksareal 221,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

 Pr. KVM pr. år
192,10 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

 Pr. KVM pr. år
172,75 kWh/m²

 Totalt levert pr. år
40 521 kWh



Stølavegen 28, 4270 ÅKREHAMN



Detaljering

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



Stølavegen 28, 4270 ÅKREHAMN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

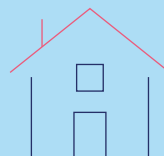
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

STØLAVEGEN 28, 4270 ÅKREHAMN

Gnr. 15, Bnr. 1322 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01260043 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