PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

FINKLAVEGEN 19 A

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Tegning

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Matrikkelrapport

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling	Oppdragsnr.	314260231
Addresse	Finklavegen 19 A		
Postnr.	4270	Sted	ÅKREHAMN
Selgers navn	Siv Elin Kristoffersen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

12/25

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2005

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

frende

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

bad i kjeller

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

utløpet til septitanken var sunket ned for ca 10 år siden

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

skiftet rør

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

lund

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

skiftet takrenner på halve huset i forbindelse med påbygg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rasmussen

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

skiftet vinduer

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

terasse

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

husker ikke

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

renner litt vann i krypkjeller

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

bygget generasjonsbolig

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

garasje

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

egen leilighet/generasjonsbolig

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

egen boenhet 19b

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

vet ikke

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.09.2026

Signert av *Siv Elin Kristoffersen*

Initialer selger:
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Enebolig

Finklavegen 19 A , 4270 ÅKREHAMN

KARMØY kommune

gnr. 13,13, bnr. 169,169, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 329 m² BRA-i: 269 m²



Befaringsdato: 15.09.2026 **Rapportdato:** 23.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22284-1618 **Referansenummer:** JO1599

Foretak: BYGGTEK NORGE AS **Takstingeniør:** Anders Molland

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

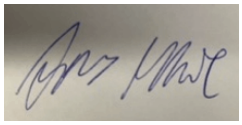
Byggtek Norge AS

Takst og byggtekniske tjenester.

Rapportansvarlig har blant annet følgende kompetanse.

Tømrersvenn
Teknisk fagskole/prosjektingeniør
Mange års kompetanse fra praktiske bygningsarbeider.
Kompetanse fra blant annet prosjektering, prosjektutvikling og prosjektledelse innen rehab og nybygg.
Sertifisering innenfor tilstandsvurdering, verditaksering og skade/reklamasjonstakst.
Tidligere daglig leder innenfor norsk boligkjedesystem med fokus på salg, prosjektering og utvikling av eneboliger og leilighetsbygg.

Rapportansvarlig



Anders Molland
Uavhengig Takstingeniør
anders@byggtek-norge.no
973 39 822

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eier har ved utarbeidelse av rapporten mottatt utkast for gjennomlesning før denne er blitt ferdigstilt.

Viktig! I rapporten kan det være beskrevet forhold der takstmann anbefaler ytterliggere undersøkelser eller innhenting av dokumentasjon. Dette gjøres fordi en er usikker på den totale konsekvensen og det totale behov for tiltak for å utbedre avviket. I rapporten vurderes også flere bygningsdeler på en del begrenset grunnlag og det er derfor ofte vanskelig å gjøre tilfredsstillende konklusjoner. Der det anbefales ytterliggere undersøkelser må kjøper være bevist dette, slike undersøkelser bør alltid utføres i forkant av boligkjøp. Normalt vil slike undersøkelser kreve vurderinger av fagperson, det vil altså ikke være mulig og få en tilfredsstillende oversikt over nødvendige tiltak og kostnader før slike undersøkelser er utført.

Påpeker at rapporten vurderer byggtekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt. Selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser.
Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning.
Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring. Det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

Dette er en enebolig over to plan, boligen er i 2005 tilbygget med hybel/leilighet.
Bygget er over murer oppført av bindingsverk i tre tekket med stående (og noe liggende) trekledning.
Det er saltakskonstruksjon, taket er utvendig tekket med betongstein.

Det er ved befaring registrert enkelte avvik som krever snarlige tiltak.
Bygget må anses til å ha behov for en del vedlikehold, og fornyelser.
Forøvrig reffereres til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er også brukt drone for å besiktige taket, påpeker at dette er et hjelpemiddel når det ikke anses sikkerhetsforsvarlig og gå på tak, bruk av drone kan ikke sammenlignes med visuell vurdering fra taknivå.

Taktekking med undertak er fra byggeår, og fra ca 2005 når boligen ble tilbygget.
Det er renner og nedløp av plast.
Det er ulike beslager/overganger av bly og metal.
Det er vindskier og dekkbord i tre.
Piper er pusset over tak.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er oppvarmet loftsrom.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Loftsrom er stort sett helt gjenbygget, fra bak knevegger tilknyttet opprinnelig del kan jeg besiktige isolasjon og undertak av trebord.
Det er kun del av tak over soverommene på loft tilknyttet opprinnelig del av boligen som er bekreftet isolerte. (utførelser for tilbygg er helt ukjent)
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Kledningen er fra byggeår og 2005, samt at noe lokale utskiftinger kan ha blitt utført gjennom årenes løp.
Gjør oppmerksom på at veggkonstruksjoner er gjenbygde og derfor ikke kan tilfredsstillende undersøkes uten at det utføres destruktive tiltak.
Boligen har malte vinduer med 2 lags glass. Vinduene har ulik alder, det er også registrert vinduer fra byggeår.
Tilbygget del har vinduer fra 2005.
Boligen har 3 stk ytterdører, og 3 malte balkongdør i tre. (se eget punkt for utestuer)
Det er luftebalkong tilknyttet hybel. Denne har utførelse med bjelkelag i tre tekket med terrassebord.
Det er øvrige terrasser av bjelkelag i tre, tekket med terrassebord.
Terrasser/balkonger har rekkverk i tre.
Utvendig er det oppført 2 innglassede balkonger.
Disse gis kun en overordnet vurdering.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag for hovedplan, og loft.
Boligen har ikke utførelse med radonforebyggende tiltak da dette ikke var et krav ved oppføring av denne.
Det er murt pipe, vedovn og eldre kamin tilknyttet opprinnelig del av boligen.
I leiligheten er det elementpipe. Det er ikke montert vedovn.
Det er ikke opplyst om utfordringer med å fyre i ildstedet.
Påpeker at det ikke er utført innvendig kontroll av pipe og ildsted.
Eier opplyser at det ikke foreligger anmerkninger fra feietilsyn.
Gulvet er utført med furu, laminat og fliser. Veggene er kledd med plater og har innvendig utforede vegger på grunnmur.
Hulltaking er ikke foretatt fordi det er åpning som gir tilgang inn for målinger i konstruksjonen.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Dette gjelder for tilbygget del av boligen oppført i 2005.
Det er trapp til kjeller og loft, trappene er fra byggeår.
I kjeller er det en bod som også har bereder, opplegg for

Beskrivelse av eiendommen

vaskemaskin, og utslagsvask.
Gjør oppmerksom på at rommet ikke er vurdert som et våtrom da det ikke er sluk, eller tettesjikt.
Rommet har i dag derimot funksjoner som gjør at det fort kan tolkes som et våtrom, påpeker at rommet ikke har egenskaper som et slikt rom og ville vært gitt TG3 ved slik vurdering. (eier har ikke opplyst om sluk i gulvet skjult under innredninger)
Innvendige overflater tilknyttet boligen vurderes ikke nærmere i denne rapport forutsatt at det ikke er informert om, eller avdekket skader/vesentlige avvik som det anses vesentlig og opplyse om.
Takstmann flytter ikke rundt på innredning/innbo for å avdekke overflateavvik så fremt det ikke foreligger opplysninger, eller indikasjoner på avvik som tilsier at slike tiltak bør utføres.
Overflater er av ulik alder og tilstand.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 1 etasje hovedbolig › Bad
Baderommets alder er ukjent, eier mener dette er etablert etter år 2000. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Baderommet har flislagt gulv,

Rommet har dusjkabinett, vegghengt toalett, innredning med servant, og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har kun naturlig ventilering.
Det er gjort en overordnet vurdering der konklusjonen er at rommet som et våtrom må renoveres for å imøtekomme funksjonskrav.
Det er flislagte vegger og gulv.
Hulltaking er foretatt i trapp mot dusj.

Våtrom › Kjeller hovedbolig › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Påpeker at våtrom ihht NS3600 vurderes etter dagens gjeldende krav (nyeste tekniske forskrift)

Dette våtrommet anses til å i hovedsak være fra byggeår. Alder og registrert utførelse tilsier at rommet bør renoveres.
Det er gulvbelegg på gulv,
Det er vegger og himling med trepanel.
Det er toalett, og servant med innredning.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod mot badekar.
Ved hulltaking er det registrert betydelig fukt, og skader i vegg.

Det er også registrert fukt langs yttervegger på bod, og vann i hjørnet under badekar. Årsak til fukskadene er ikke helt bekreftet, det kan altså ikke utelukkes forhold som har med lekkasjer tilknyttet rør, eller forhold tilknyttet drenering/fuktsikring.

Våtrom › 1 etasje leilighet › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år.
Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde, og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.
Påpeker at våtrom ihht NS3600 vurderes etter dagens gjeldende krav (nyeste tekniske forskrift)
NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres.
Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt.
Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Dette punkt er kun en vurdering av vegger som overflateprodukt. Det avdekkes ikke spesielle avvik ved befaring.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Funksjon for varmekabler er ikke testet av takstmann, eier har ikke opplyst om avvik.
Som følge av alder må noe begrenset gjenværende levetid forventes for flislagte overflater over smøremembran.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Rommet har ukjent slukløsning, sluket og overgang til membran i dette er ikke besiktiget ved befaring som følge av kabinett med fast sokkel.
Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang mot dusj.
Gjør oppmerksom på at hulltaking med fuktkontroll er en punktkontroll i mest fuktutsatte del av våtrommet. Resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket. Eier av bolig bør alltid være ekstra årvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken › 1 etasje hovedbolig › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, induksjonstopp, 2 stekeovner, oppvaskkum av kompositt og microbølgeovn.
Kjøkken fremstår i god bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.

Kjøkken › Kjeller hovedbolig › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og

Beskrivelse av eiendommen

kompositt, samt kjøl/fryseskap og komfyr.
Kjøkken fremstår i god bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.
Det er ikke montert noen form for avtrekk på kjøkkenet.

Kjøkken › 1 etasje leilighet › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, micro og oppvaskkum av stål.
Kjøkken fremstår i ok bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Røropplegg er fra 1971.
Røropplegg til leiligheten er fra 2005 og har utførelse med plast (rør i rør). Fordelere kan besiktiges i kjeller.
Det er innvendige avløpsrør av PP-plast og ABS-plast.
Det er avløpsrør fra byggeår, og fra 2005 da leiligheten ble etablert.
Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte mindre observasjoner ved befaring.
Naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er 2 stk luft-til-luft varmepumper.
Varmepumpe i leilighet har passert over 50% av forventet levetid og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er to beredere plassert i kjeller.
Bereder for leiligheten er av noe nyere alder.
Elektrisk anlegg er fra byggeår og fra 2005, anlegget vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drenering er fra byggeår, og fra 2005. Løsninger/utførelse er ukjent for takstmann. Takvann slippes direkte til terreng.
Opprinnelig del av boligen har kjeller.
Det er murer av stedstøpt betong for tilbygget del av boligen.
Opprinnelig del av boliger fremstår til å ha høgmurer under terreng av betongblokker, men dette er ikke helt avklart.
Det registreres ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning ved befaring.
Påpeker at det er noe begrenset deler av murer og høgmurer under terreng som kan besiktiges. Eldre murer bør alltid overvåkes noe ekstra.
Boligen ligger i forholdsvis flatt terreng.

Dette punkt er ikke en vurdering av grunnforhold, slike forhold er ukjent for takstmann og vurderes ikke som del av rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er større avvik i godkjent plantegning vurdert mot dagens bruk/funksjon tilknyttet kjellerplan.

Garasje 1978

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke mottatt og vurdert ved utarbeidelse av rapporten, kjøper bør undersøke slike forhold i kontakt med megler/selger.

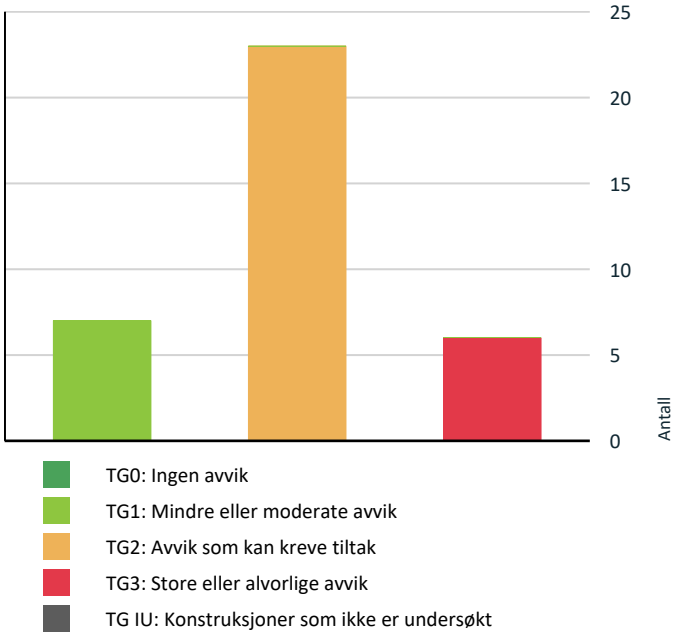
Garasje 2013

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke mottatt og vurdert ved utarbeidelse av rapporten, kjøper bør undersøke slike forhold i kontakt med megler/selger.

Sammendrag av boligens tilstand

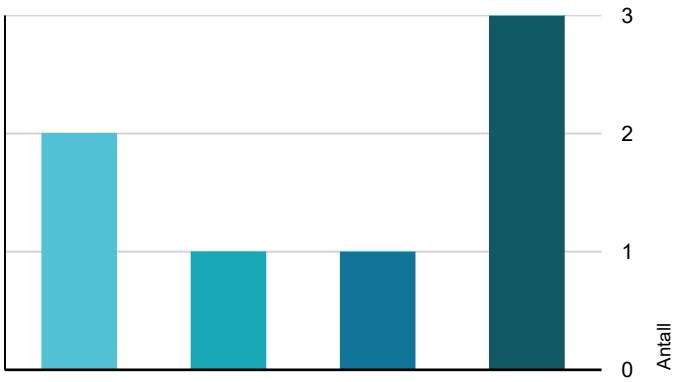
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Våtrom > 1 etasje hovedbolig > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller hovedbolig > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller hovedbolig > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > Kjeller hovedbolig > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje hovedbolig > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje leilighet > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje leilighet > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje leilighet > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje leilighet > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.
- Trappene har dårlig funksjonalitet - de er smale og/eller bratte og vanskelig å gå i. dette vurdert mot dagens krav til slike installasjoner.
  Trapp til loft har lav frihøyde.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
  Opprinnelig del av anlegget er eldre, det er også registrert enkelte utførelser som tilsier at det har vært utført ufaglært arbeide på elektirsk anlegg.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
  Takstmann får ikke avklart/kontrolert brannskillekonstruskjon mellom de to enhetene tilfredsstillende. Basert på skille/funksjon er bygget vurdert til å ha to adskilte enheter, noe som stiller krav til korrekt utført brannskille.
  Basert på hvordan rørføringer går inn til leiligheten fremstår ikke utførelser til å ivareta gjeldende brannkrav for skille mellom to seksjoner.
- Takstmann får ikke avklart/kontrolert brannskillekonstruskjon mellom de to boligene tillfredstillende. Basert på skille/funksjon er bygget vurdert til å ha to adskilte enheter, noe som stiller krav til korrekt utført brannskille.
  Basert på hvordan rørføringer går inn til leiligheten fremstår ikke utførelser til å ivareta gjeldende brannkrav for skille mellom to seksjoner.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikkel.

Anvendelse
Enebolig med hybel/sokkelleilighet.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Noe økt behov for vedlikehold og utskiftinger må forventes i tiden fremover.

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	I ca 2005 ble boligen tilbygget med leilighet/tilleggsdel.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra takfot i stige.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er også brukt drone for å besiktige taket, påpeker at dette er et hjelpemiddel når det ikke anses sikkerhetsforsvarlig og gå på tak, bruk av drone kan ikke sammenlignes med visuell vurdering fra taknivå.

Taktekking med undertak er fra byggeår, og fra ca 2005 når boligen ble tilbygget.

Vurdering av avvik:
• Taktekking med undertakspapp og lekter har nå en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det er undertaket som danner hovedgrunnlag for denne vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
For eldre tak som anses til å ha usikker fremtidig funksjon må en overvåke dette ekstra i tiden fremover til fornyelser utføres. For denne boligen må en forvente at behov for fornyelse av tekking med undertak vil komme i noe nær fremtid

Kjøper må forvente behov for utskifting av takstein med undertak i noe nær fremtid, dette gjelder for opprinnelig del av boligen.
For den nyere delen av bygget må undertaket nå anses til å ha usikker fremtidig funksjon.









TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er renner og nedløp av plast.
Det er ulike beslager/overganger av bly og metal.
Det er vindskier og dekkbord i tre.
Piper er pusset over tak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Dette anses som et ganske vesentlig avvik fordi boligen har kjeller, derav bør alt vann ledes bort fra murer via drensrør i terreng.

• For teglsteinspipen registreres det utvendig noe sprekker, riss og større elde i pussen generelt.

• Det avdekkes ikke spesielle avvik tilknyttet takrenner og øvrige beslager/overganger, avviket er satt som følge av alder/elde på produkter som beskytter vesentlige overganger på/tilknyttet tak.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Se også punkt for rom under terreng, noe avvik er påvist som også kan ha sammenheng med dette avviket.

• Tilstanden for den eldre pipen gir økt risiko for fuktvandringer til konstruksjoner. Utbedringer som etablering av utvendig pipebeslag anbefales nå utført. Ved befaring er det ikke avdekket indikasjoner på innvendige lekkasjer ved pipen.
For elementpipen tilknyttet leiligheten anbefales det også å få montert et utvendig pipebeslag, eller generelt utført fornyelse/vedlikehold av dagens tetting og puss.

• Som følge av alder og registrert elde må en forvente noe behov for vedlikehold, og/eller utskiftinger. Beslager, renner, og nedløp har en viktig funksjon som tetting, og skjerming mot vann i vesentlige overganger, en god tilstand er svært viktig for å kunne skjerme konstruksjoner mot fuktpåvirkning.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.









Det bør etableres en hatt over pipen for å hindre nedbør som trenger inn i denne.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er oppvarmet loftsrom. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Loftsrom er stort sett helt gjenbygget, fra bak knevegger tilknyttet opprinnelig del kan jeg besiktige isolasjon og undertak av trebord. Det er kun del av tak over soverommene på loft tilknyttet opprinnelig del av boligen som er bekreftet isolerte. (utførelser for tilbygg er helt ukjent)

Vurdering av avvik:

• Det er ingen lufting i konstruksjonen. Dette avviket gjelder for isolert del av loftet som fremstår isolert etter byggeår.
Taket har utvendig et diffusjonstett undertak, altså krever løsningen luftesjikt mellom isolasjonen og undertaket, dette for å unngå kondensproblematikk som kan forårsake skader.

• Bak knevegg på ene soverom er det gjennomføring i tak for kloakklufting. Det er merker etter fukt på gulvet under røret, og ved rørgjennomføringen. Gjennomføringen fremstår fuget/tettet fra innsiden etter byggeår.
Ved befaring registreres det høy fukt i trebord ved røret, her trekker nok litt vann ned ved kraftig nedbør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Lufting takkonstruksjoner: Avviket krevere normalt at tiltak utføres. Med det sagt så har dette vært utført slik som dette i lenger tid uten at det er opplyst om, eller har blitt påvist skader ved befaring (påpeker at konstruksjoner er gjenbygde og det er svært begrenset mulighet for å avdekke skader). Da tekking med undertak har en slik alder at fornyelser må forventes i noe nær fremtid er det naturlig og utføre tiltak som del av slike utbedringer.
Manglende lufting/ventilering av takkonstruksjoner anses som et alvorlig avvik og gir ihht NS3600 TG3.

• Alle rørgjennomføringer bør kontrolere nærmere da disse ofte er svake punkter på eldre hus. For gjennomføringen der det registreres noe fukt må en ta bort takstein og utføre tiltak tilknyttet undertaket.

Kostnadsestimat gjelder kun for utbedrtinger tilknyttet lufting/ventilering. Utbedringer må gjøres fra loftet og krever rivning av himlinger. Forutsatt at en venter til tekking med undertak skal fornyes så vil det være normalt og etablere et forenklet undertak som ikke krever "innvendig" luftesjikt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bilde viser isolert del der det er manglende luftespalte mellom isolasjon og undertaket.







Det måles høyt fuktinnhold ved rørgjennomføring i tak, det er ikke registrert større skader.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Kledningen er fra byggeår og 2005, samt at noe lokale utskiftinger kan ha blitt utført gjennom årenes løp.
Gjør oppmerksom på at veggkonstruksjoner er gjenbygde og derfor ikke kan tilfredsstillende undersøkes uten at det utføres destruktive tiltak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. Deler av kledningen er nå svært gammel og noe elde/skader anses ikke veldig uventet.
Alder hensyntatt fremstår kledningen overordnet i ok tilstand.

• Det er påvist manglende gnagesikring for del av boligen. Dette anses ikke veldig uventet mtp byggeår men tiltak bør utføres.

Konsekvens/tiltak

• Det må forventes behov for noe utskiftinger i tiden fremover. For opprinnelig del av boligen er det også naturlig og vurdere fornyelse av vindsperre/lektelag når større utskiftinger en gang skal utføres.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer. Selv om kledningen i hovedsak er noe høyt over terreng er mus gode klatrere som raskt kan trenge inn i konstruksjonen. Eier har ikke opplyst om problemer med smågnagere, skjulte skader i konstruksjoner kan uansett ikke utelukkes som følge av utførelser.



Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte vinduer med 2 lags glass. Vinduene har ulik alder, det er også registrert vinduer fra byggeår.
Tilbygget del har vinduer fra 2005.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

• TG2 er gitt som følge av alder og registrert elde. Hoveddel av vinduer må anses til å ha noe usikker fremtidig funksjon. Alder hensyntatt fremstår de fleste vinduene i ok tilstand.
Enkelte vinduer har innvendig noe fuktpåkjenning i trevirke, dette oppstår ofte som følge av kondens, dårlig ventilering, eller utvendige glasslister som tetter dårlig, og derfor gir økt fuktpåkjenning inn i karmene.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

• Vinduer har normalt elde vurdert mot alder, dette innebærer nå at behov for ekstra vedlikehold må forventes. Med alder og elde følger nå også en økt sannsynlighet for at avvik tilknyttet pakninger, omramming og andre funksjoner vil kunne oppstå, enkelte avvik som sverting og fuktpåkjenning er også avdekket. Alder medfører også en forhøyet risiko for lekkasje og fuktinntrenging til konstruksjoner, en bør derfor overvåke bygningsdelen ekstra i tiden fremover.
Som følge av tilstand ved befaring må det forventes økt vedlikeholdsbehov for vinduer, dette gjelder spesielt værutsatte fasader. Når det vil bli behov for utskiftinger er vanskelig og si noe om men slike behov bør forventes i noe nær fremtid for enkelte vinduer.



Det måles noe høyt fuktinnhold i enkelte vinduer innvendig.





Tilstandsrapport



Innvendig sverting av materialer som følge av fukt.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har 3 stk ytterdører, og 3 malte balkongdør i tre. (se eget punkt for utestuer)

Vurdering av avvik:

• TG2 er gitt som følge av alder og registrert elde ved befaring.

• Balkongdøren til luftebalkong i leiligheten har råteskader, og det måles fukt på innsiden av døren.

Konsekvens/tiltak

• Ytterdører har i hovedsak normalt elde vurdert mot alder, dette innebærer nå at behov for ekstra vedlikehold må forventes. Med alder og elde følger nå også en økt sannsynlighet for at avvik tilknyttet pakninger, omramming og andre funksjoner vil kunne oppstå. Alder medfører også en noe forhøyet risiko for lekkasje og fuktinntrenging til konstruksjoner, en bør derfor overvåke bygningsdelen ekstra i tiden fremover.
Når det vil bli behov for utskiftinger er vanskelig og si noe om.

• Avviket gir TG3. Døren må skiftes og en må kontrolere tilliggende konstruksjoner etter fuktpåvirkning/skader.
Tiltak bør snarlig utføres for å hindre mulighet for større skadeutvikling.

Kostnadsestimat gjelder for utskifting og tiltak tilknyttet balkongdør i leiligheten som er gitt TG3.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det registreres noe skader og høyt fuktinnhold i balkongdør til liten luftebalkong.







TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er luftebalkong tilknyttet hybel. Denne har utførelse med bjelkelag i tre tekket med terrassebord.
Det er øvrige terrasser av bjelkelag i tre, tekket med terrassebord.
Terrasser/balkonger har rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Det må forventes noe elde og et økt behov for vedlikehold/utskiftinger i tiden fremover. Dette er en generell vurdering for boligens altaner/balkonger. Det er registrert noe elde/slitasje og skjevheter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Behov for tiltak som vedlikehold og/eller fornyelser må forventes. Dette gjelder også generelt for utvendige trapper, ved inngangsparti registreres det blant annet råte i søyle/trevirke.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport









TG 2 **Andre utvendige forhold**

Beskrivelse

Utvendig er det oppført 2 innglassede balkonger.
Disse gis kun en overordnet vurdering.

Vurdering av avvik:

• Byggene må anses noe ufagmessig utført, og det er registrert større elde, og noe fuktskader (innglasset balkong ved leilighet).

Konsekvens/tiltak

• Dette er bygg med en litt annen type bruk og takstmann hensyntar dette i noen grad. Altså er ikke den totale vurderingen helt i tråd med NS3600.
Det er registrert fukt, og større elde blant annet tilknyttet dører/vinduer. Kjøper må forvente at disse "tillegsbyggene" har avvik, og derfor må behov for tiltak/utbedringer forventes.
Utestuene og spessielt den tilknyttet leiligheten har større avvik som gir TG3 ihht NS3600, bruk/funksjon gjør at en har valgt og nedjustere alvorligheten i noen grad, behov for tiltak/utbedringer må allikevel påregnes.







INNVENDIG

TG 2 **Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag for hovedplan, og loft.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert noe skjevheter, og ujamnt underlag. Det registreres også en del knirk tilknyttet gulvflater.
I overgang stue/kjøkken for hovedbolig løfter gulvet seg noe fra underlaget.

Konsekvens/tiltak
• Noe skjevheter fremstår ikke veldig uventet vurdert mot alder og konstruksjon. Påpeker at etasjeskillere er gjenbygde konstruksjoner som kun begrenset er vurderte. Ved renovering/fornyelser er det naturlig og vurdere tiltak for utbedring.
Noe avvik i gulvflater må forventes men dette vurderes ikke nærmere som del av denne rapport så fremt disse ikke er ansett av vesentlig betydning.





Radon

Beskrivelse

Boligen har ikke utførelse med radonforebyggende tiltak da dette ikke var et krav ved oppføring av denne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er murt pipe, vedovn og eldre kamin tilknyttet opprinnelig del av boligen.
I leiligheten er det elementpipe. Det er ikke montert vedovn.
Det er ikke opplyst om utfordringer med å fyre i ildstedet.
Påpeker at det ikke er utført innvendig kontroll av pipe og ildsted.
Eier opplyser at det ikke foreligger anmerkninger fra feietilsyn.

Vurdering av avvik:
• Boligen har eldre teglsteinspipe, det anbefales normalt og innvendig fore slike eldre piper, behov for slikt tiltak bør forventes men det er ikke opplyst om krav til å utføre slike tiltak på nåværende tidspunkt.

Konsekvens/tiltak
• Kjøper bør forvente at behov for innvendig foring av eldre teglsteinspipe kan oppstå. Overvåk situasjonen nærmere, og vær oppmerksom etter riss/sprekker i fuger mellom teglsteinen.



Det er sprekke ved feieluke. Behov for utbedring må forventes.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er utført med furu, laminat og fliser. Veggene er kledd med plater og har innvendig utforede vegger på grunnmur.
Hulltaking er ikke foretatt fordi det er åpning som gir tilgang inn for målinger i konstruksjonen.

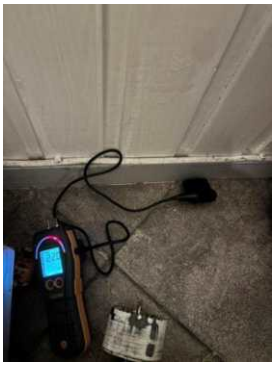
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

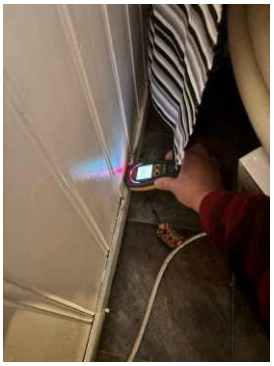
• Det er ved befaring registrert noe høyt fuktnivå som gir grunnlag for å overvåke konstruksjoner ekstra i tiden fremmover, høye fuktverdier i overgang gulv/vegg registreres på flere punkter. Alder for drenering/fuktsikring tilsier at det er forhøyet risiko for fuktpåvirkning til rom under terreng.
Ventileringen av etasjen er ikke godt nok ivaretatt og dette kan også påvirke.
Gjør også oppmerksom på avvik ført tilknyttet bad der det nå er større fuktpåvirkninger, tilstanden gir nå skader til rom under terreng og må utbedres.
Se også avvik ført for krypkjeller, denne ligger mot del med kjeller og ført avvik gir større risiko for fuktpåvirkning til rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Situasjonen må overvåkes nærmere i tiden fremover. Ventileringen for etasjen bør bedres.
Dersom større fuktpåvirkning skjer over tid gir dette skader og gode forhold for mugg og skadedyr. Av denne årsak må en nå nøye overvåke kjelleren frem til drenering/fuktsikring er utbedret.
Avvik tilknyttet fuktkontroll mot baderom der det også er registrert vann/fukt på boden er beskrevet under eget punkt og medtas ikke i denne vurdering.

Generelt sett kan en si at det er registrert fuktpåvirkninger og andre forhold som nå tilsier at konstruskjoner under terreng er ekstra utsatte for skader. Se videre vurderinger under punkt for drenering.









TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Dette gjelder for tilbygget del av boligen oppført i 2005.

Vurdering av avvik:
• I krypkjeller er det registrert stående vann på betonggulvet som er støpt i denne. Vannet opplyses av eier til å ha kommet inn luken til krypkjeller, der det også er et taknedløp som slipper vann like ved denne.

• Stedvis er det registrert åpninger i stubbeloftsplater, altså er isolasjonen åpent eksponert.

Konsekvens/tiltak
• Avviket gir betydelig økt fuktpåkjenning i krypkjelleren og kan over tid bidra til fuktskader i stubbeloftskonstruskjonen (gir høy luftfuktighet), og gode forhold for skadedyr. Denne krypkjelleren ligger også mot opprinnelig del av boligen der det er kjeller, stående vann i krypkjeller har større risiko for å påvirke tilstand for rom under terreng.
Eier skal etter min befaring forlenge nedløpet noe ut på plenen slik at vann ikke renner inn i krypkjelleren lenger, dette for å få bekreftet at det ikke er noe vann som kommer opp gjennom gulvet i krypkjelleren som følge av sviktende drenering, altså at alt vann har kommet inn via luken. Etter utførelse av dette bør en ventilere godt ved tørt vær, og kontrollere at det stående vannet forsvinner, og at gulvet derfor tørker ut.

• Behov for lokale tiltak/utbedringer må forventes for å lukke stubbeloftskonstruksjonen tilfredsstillende.

Det er satt TG2 fordi avviket ikke anses til å ha gitt skader i krypkjelleren, det er derimot svært viktig at dette nå utbedres slik at gulv i krypkjeller blir tørt.

Tilstandsrapport









Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er trapp til kjeller og loft, trappene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.

• Trappene har dårlig funksjonalitet - de er smale og/eller bratte og vanskelig å gå i. dette vurdert mot dagens krav til slike installasjoner. Trapp til loft har lav frihøyde.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappene for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse de i henhold til gjeldende krav.





Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I kjeller er det en bod som også har bereder, opplegg for vaskemaskin, og utslagsvask.
Gjør oppmerksom på at rommet ikke er vurdert som et våtrom da det ikke er sluk, eller tettesjikt.
Rommet har i dag derimot funksjoner som gjør at det fort kan tolkes som et våtrom, påpeker at rommet ikke har egenskaper som et slikt rom og ville vært gitt TG3 ved slik vurdering. (eier har ikke opplyst om sluk i gulvet skjult under innredninger)

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater tilknyttet boligen vurderes ikke nærmere i denne rapport forutsatt at det ikke er informert om, eller avdekket skader/vesentlige avvik som det anses vesentlig og opplyse om. Takstmann flytter ikke rundt på innredning/innbo for å avdekke overflateavvik så fremt det ikke foreligger opplysninger, eller indikasjoner på avvik som tilsier at slike tiltak bør utføres.
Overflater er av ulik alder og tilstand.

Vurdering av avvik:

• Det er overflater med ulik alder og tilstand, enkelte avvik, og behov for utbedringer må forventes.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Kjøper må selv grundig besiktige innvendige overflater, behov for tiltak/utbedringer er i stor grad en subjektiv vurdering. Noen avvik som normalt anses til å kreve tiltak må forventes.





VÅTROM

1 ETASJE HOVEDBOLIG > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Baderommets alder er ukjent, eier mener dette er etablert etter år 2000. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Baderommet har flislagt gulv,

Rommet har dusjkabinett, vegghengt toalett, innredning med servant, og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har kun naturlig ventilering.
Det er gjort en overordnet vurdering der konklusjonen er at rommet som et våtrom må renoveres for å imøtekomme funksjonskrav.
Det er flislagte vegger og gulv.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er blant annet registrert avvik i fallforhold som gir større risiko for at lekkasjevann går ut av rommet via dør. Det er registrert sprukne og løse fliser, samt riss, sprekker og avskaling i fugemasse for fliser.
Ved hulltaking mot dusj er det registret noe skade etter fuktpåvirnkning, mest sannsynlig oppstått før dusjkabinett ble montert.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 ETASJE HOVEDBOLIG > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt i trapp mot dusj.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke registrert fukt ved befaring, men det er registrert mindre merker og mugg etter fukt i vegg. Dette har høyst sannsynlig oppstått før det bla satt inn dusjkabinet på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Avviket underbygger i stor grad den overordnede vurdering som har gitt TG3 for våtrommet. Tettesjikt er ikke i stand til å sikre tilliggende konstruksjoner mot fuktpåvirkning.
Flere undersøkelser må utføres ved renoveringer. eventuelle skjulte skader i konstruksjoner kan ikke utelukkes.



KJELLER HOVEDBOLIG > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Påpeker at våtrom ihht NS3600 vurderes etter dagens gjeldende krav (nyeste tekniske forskrift)

Dette våtrommet anses til å i hovedsak være fra byggeår. Alder og registrert utførelse tilsier at rommet bør renoveres.
Det er gulvbelegg på gulv,
Det er vegger og himling med trepanel.
Det er toalett, og servant med innredning.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er utførelser som har større avvik vurdert mot funksjonskrav til et våtrom, det er blant annet trepanel på vegger, også ved badekar (i våtsone)
Det er registrert fuktkader i vegger mot bod, det registreres også høyt fuktinnhold ved måling i trepanel mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Rommets konstruksjoner vil ikke tåle vanlig bruk av vann, eller lekkasjer. Det er også registrert fuktskader i vegg bak badekar, noe som bekrefter at rommet ikke kan ivareta sin funksjon.
Dette rommet må rennoveres, og skadeomfang som følge av registrert fukt og fuktskader i vegg må utredes nærmere.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er behov for renovering, samt utbedringer av skader som har noe ukjent omfang. Ikke bruk dette rommet før tiltak er utført.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Under badekar mot yttervegg og vegg mot bod registreres det stående vann på gulv, samt skade/avvik i våromsbelegg.

KJELLER HOVEDBOLIG > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod mot badekar.
Ved hulltaking er det registrert betydelig fukt, og skader i vegg.

Det er også registrert fukt langs yttervegger på bod, og vann i hjørnet under badekar. Årsak til fukskadene er ikke helt bekreftet, det kan altså ikke utelukkes forhold som har med lekkasjer tilknyttet rør, eller forhold tilknyttet drenering/fuktsikring.

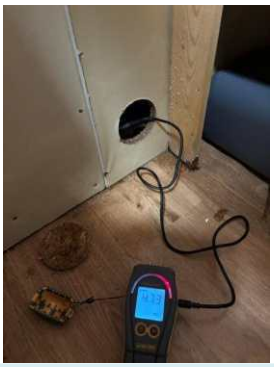
Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er konstaterte fuktskader i konstruksjonen/tilstøtende rom.
Her er så vått at en kjenner fukten med hendene, det er skader i veggplater og reisverk i vegg, samt at en kan se at fukten påvirker ut over gulvbelegg på boden.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å kartlegge skadeomfanget og identifisere fuktkilden. Skadde materialer må fjernes, konstruksjonen tørkes og bygges opp på nytt. Årsaken til fukten må utbedres for å sikre en varig løsning.

• Dette rommet bør ikke brukes mer før tiltak er utført, en bør også få stengt av vannet. Årsak til skaden er ukjent, det kan altså ikke utelukkes fukt som kommer fra rør på badet eller ovenfra, eller tilknyttet sviktende drenering/fuktsikring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





1 ETASJE LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig.
De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde, og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.
Påpeker at våtrom ihht NS3600 vurderes etter dagens gjeldende krav (nyeste tekniske forskrift)

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier





1 ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres.
Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor takstmann nærmest ingen mulighet for å vurdere skjulte tettesjikt. TG2 er utelukkende satt som følge av manglende dokumentasjon, og at kontrollen av tettesjiktet derfor anses svært begrenset.

1 ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Dette punkt er kun en vurdering av vegger som overflateprodukt. Det avdekkes ikke spesielle avvik ved befaring.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1 ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Funksjon for varmekabler er ikke testet av takstmann, eier har ikke opplyst om avvik.
Som følge av alder må noe begrenset gjenværende levetid forventes for flislagte overflater over smøremembran.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Gulvet har fall mot dusjkabinett fra dør, men også motfall fra området med dusjkabinett som gjør at vann brer seg mot område ved vaskemaskin. Som følge av fast sokkel er lokalt fall til sluk ikke målt, men takstmann har lag vann på gulvet ved kabinett og inn mot sluket.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Dette rommet kan kun brukes med kabinett som leder vann direkte til sluk, renhold av sluk anses ekstra viktig.

1 ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Rommet har ukjent slukløsning, sluket og overgang til membran i dette er ikke besiktiget ved befaring som følge av kabinett med fast sokkel.
Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsrør under vask er ikke tettet

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere det for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
Det bør etableres hurtigkoblinger slik at sokkel enkelt kan tas av dusjkabinettet.

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder. eldre smøremembraner blir porøse og har lette for å sprekke ved bevegelser i konstruksjonen. Det er ikke registrert indikasjoner på lekkasjer/utettheter ved befaring, situasjonen må overvåkes nærmere i tiden fremover til renovering utføres.

• Konsekvensen er at baderomsplater som tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
Takstmann har ikke fått kontrolert tetthet og utføring av overganger for baderomspanel i dusjens våtsone som følge av det store dusjkabinettet. Baderomsplater har en alder som gjør at disse er montert etter foreldet regelverk og utførelser, produktet bør ikke jevnlig utsettes for vann.

• Baderomsplater: Det anbefales årlig visuell kontroll.





1 ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1 ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

1 ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang mot dusj.
Gjør oppmerksom på at hulltaking med fuktkontroll er en punktkontroll i mest fuktutsatte del av våtrommet. Resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket. Eier av bolig bør alltid være ekstra årvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE HOVEDBOLIG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, induksjonstopp, 2 stekeovner, oppvaskkum av kompositt og microbølgeovn.
Kjøkken fremstår i god bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier







KJELLER HOVEDBOLIG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og kompositt, samt kjøl/fryseskap og komfyr.
Kjøkken fremstår i god bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.



KJELLER HOVEDBOLIG > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke montert noen form for avtrekk på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende avtrekk på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Manglende avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning. Avtrekk/ventilator bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 ETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, micro og oppvaskkum av stål.
Kjøkken fremstår i ok bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Kjøkken fremstår i ok bruksmessig tilstand, TG2 settes som følge av alder og generelt elde.

Konsekvens/tiltak
• Noe elde og økt risiko for avvik må forventes. Kjøkken fremstår i ok bruksmessig tilstand.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Røropplegg er fra 1971.
Røropplegg til leiligheten er fra 2005 og har utførelse med plast (rør i rør). Fordelere kan besiktiges i kjeller.

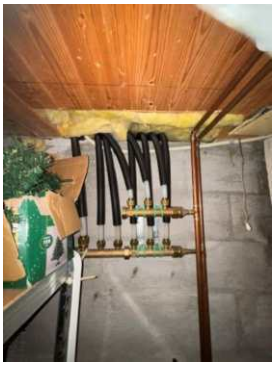
Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Dette avviket gjelder for opprinnelig del av boligen.

• Fordelere er plassert i rom som fremstår til å være uten sluk (tilfaregulv av trebord over betonggulv, ukjent for takstmann om det er sluk under dette).

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• Plastrør skal ha en løsning som sikrer at lekkasjevann blir synligjort og ledes til sluk. Løsningen anbefales utbedret.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP-plast og ABS-plast.
Det er avløpsrør fra byggeår, og fra 2005 da leiligheten ble etablert.
Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte mindre observasjoner ved befaring.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Dette avviket gjelder for avløpsrør tilknyttet opprinnelig del av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er 2 stk luft-til-luft varmepumper.
Varmepumpe i leilighet har passert over 50% av forventet levetid og har derfor usikker fremtidig funksjon.



Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er to beredere plassert i kjeller.
Bereder for leiligheten er av noe nyere alder.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon (gjelder eldre bereder).

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra byggeår og fra 2005, anlegget vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Opprinnelig del av anlegget er eldre, det er også registrert enkelte utførelser som tilsier at det har vært utført ufaglært arbeide på elektirsk anlegg.





Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
Takstmann får ikke avklart/kontrolert brannskillekonstruskjon mellom de to enhetene tilfredsstillende. Basert på skille/funksjon er bygget vurdert til å ha to adskilte enheter, noe som stiller krav til korrekt utført brannskille.
Basert på hvordan rørføringer går inn til leiligheten fremstår ikke utførelser til å ivareta gjeldende brannkrav for skille mellom to seksjoner.

• Takstmann får ikke avklart/kontrolert brannskillekonstruskjon mellom de to boligene tillfredstillende. Basert på skille/funksjon er bygget vurdert til å ha to adskilte enheter, noe som stiller krav til korrekt utført brannskille.
Basert på hvordan rørføringer går inn til leiligheten fremstår ikke utførelser til å ivareta gjeldende brannkrav for skille mellom to seksjoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Drenering er fra byggeår, og fra 2005. Løsninger/utførelse er ukjent for takstmann. Takvann slippes direkte til terreng.
Opprinnelig del av boligen har kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Eldre boliger som denne har ofte en påsmurt membran, denne tar skade og mister sin funksjon over tid.

• Det er i kjeller påvist noe fuktpåvirkning som kan skade konstruksjoner over tid.
Det er registrert stående vann i krypkjeller men dette er forklart under punkt for rom under terreng, og tas derfor ut av denne vurdering.

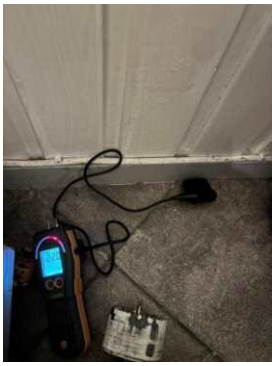
Konsekvens/tiltak
• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Alder for drenering tilknyttet denne delen av boligen tilsier at behov for tiltak som redrenering ikke kan utelukkes, registrerte forhold tilknyttet rom under terreng tilsier at behov for tiltak må anses med større sannsynlighet, men det er vanskelig og si noe om når dette må utføres.

• Takvann for hele boligen må ledes til rør i terreng bort fra murer, boliger med kjellere skal ikke slippe vann til terreng like ved murer. Dagens løsning kan direkte bidra til forhøyede fuktverdier for rom under terreng.

Flere undersøkelser må utføres før en kan konkludere rundt de registrerte forholdene. Kostnadsestimat tar grunnlag i en full utbedring av drenering/fuktsikring tilknyttet eiendommen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kjeller har noe høye fuktverdier.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Det er murer av stedstøpt betong for tilbygget del av boligen.
Opprinnelig del av boliger fremstår til å ha høgmurer under terreng av betongblokker, men dette er ikke helt avklart.
Det registreres ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning ved befaring.
Påpeker at det er noe begrenset deler av murer og høgmurer under terreng som kan besiktiges. Eldre murer bør alltid overvåkes noe ekstra.





Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i forholdsvis flatt terreng.
Dette punkt er ikke en vurdering av grunnforhold, slike forhold er ukjent for takstmann og vurderes ikke som del av rapporten.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra murer på alle punkter og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Ved utbedring av drenering er det stedvis registrert noe terrengforhold som anbefales utbedret. Sørg for en løsning som leder vann bort fra murer på alle punkter ved boligen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.

• Trappene har dårlig funksjonalitet - de er smale og/eller bratte og vanskelig å gå i. dette vurdert mot dagens krav til slike installasjoner. Trapp til loft har lav frihøyde.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Opprinnelig del av anlegget er eldre, det er også registrert enkelte utførelser som tilsier at det har vært utført ufaglært arbeide på elektirsk anlegg.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
Takstmann får ikke avklart/kontrolert brannskillekonstruskjon mellom de to enhetene tilfredsstillende. Basert på skille/funksjon er bygget vurdert til å ha to adskilte enheter, noe som stiller krav til korrekt utført brannskille.
Basert på hvordan rørføringer går inn til leiligheten fremstår ikke utførelser til å ivareta gjeldende brannkrav for skille mellom to seksjoner.

• Takstmann får ikke avklart/kontrolert brannskillekonstruskjon mellom de to boligene tillfredstillende. Basert på skille/funksjon er bygget vurdert til å ha to adskilte enheter, noe som stiller krav til korrekt utført brannskille.
Basert på hvordan rørføringer går inn til leiligheten fremstår ikke utførelser til å ivareta gjeldende brannkrav for skille mellom to seksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappene for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse de i henhold til gjeldende krav.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Garasje 1978



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1978

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikkel.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget vil ha økt vedlikeholdsbehov i tiden fremover.

Beskrivelse
Bygget er oppført i trekonstrusjoner. Det er saltakskosntruskjon, og taket er tekket med betongstein.
Garasjen er eldre og behov for økt vedlikehold/fornyelser må forventes.
Undertaket for garasjen fremstår utført med asbestholdige plater. Produktet må ved rivning saneres/deponeres.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje 2013



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2013

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikkel.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Noe økt vedlikeholdsbehov må forventes i tiden fremover, dette anses normalt vurdert mot alder.

Beskrivelse
Bygget er oppført i trekonstrusjoner. Det er saltakskosntruskjon, og taket er tekket med betongstein.
Bygget er oppført i 2013.
Ved enkel besiktigelse registreres det noe avvik og elde som gjør at noe behov for utbedring, og vedlikehold bør forventes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

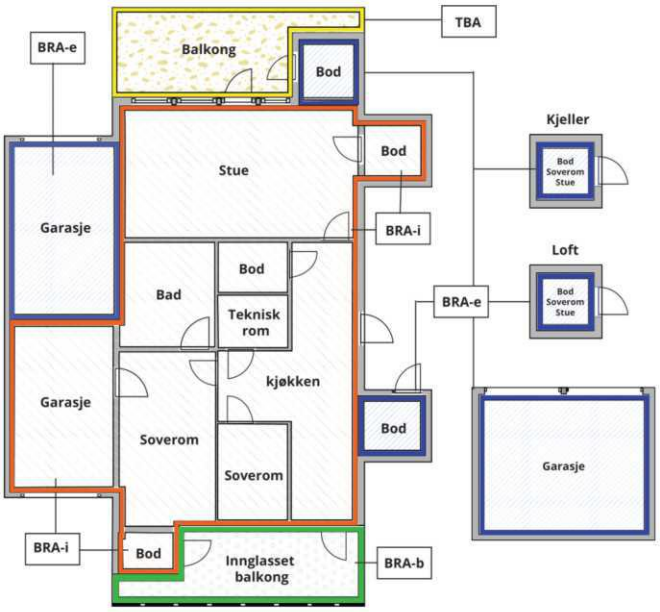
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 etasje hovedbolig	102		9	111			111
Kjeller hovedbolig	89			89			89
1 etasje leilighet	54		7	61			61
Loft hovedbolig	24			24		9	33
Loft leilighet (ikke målbart areal)						34	34
SUM	**269**		**16**			**43**	**328**
SUM BRA	**285**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje hovedbolig	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, entré, gang, bad, trapperom		Innglasset balkong
Kjeller hovedbolig	Bad, bod, stue/kjøkken, soverom, bod, gang		
1 etasje leilighet	Stue/kjøkken, bad, gang/entre, soverom		Innglasset balkong
Loft hovedbolig	Rom innredet som soverom, rom innredet som soverom 2, gang med trapp		
Loft leilighet (ikke målbart areal)	Rom innredet som loftsstue (ikke målbart areal)		

Kommentar

BRa-b er innglasset balkong ved "hovedenhet". BRA-b for leilighet er ikke oppmålt ved befaring.
TBA er ikke oppmål ved befaring. Boligen har flere plattinger og altaner/balkonger.
Det er bruken av rommene ved befaring som er definert i denne rapport, dette betyr ikke nødvendigvis at bruken er godkjent/lovlig ihht gjeldende "regelverk"

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er større avvik i godkjent plantegning vurdert mot dagens bruk/funksjon tilknyttet kjellerplan.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje 1978

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke mottatt og vurdert ved utarbeidelse av rapporten, kjøper bør undersøke slike forhold i kontakt med megler/selger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje 2013

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke mottatt og vurdert ved utarbeidelse av rapporten, kjøper bør undersøke slike forhold i kontakt med megler/selger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2026	Anders Molland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	13	169		0	896.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Finklavegen 19 A

Hjemmelshaver
Kristoffersen Siv Elin

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	13	169		0			Eiet

Adresse
Finklavegen 19 B

Hjemmelshaver
Kristoffersen Siv Elin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde på Åkra i Karmøy kommune.

Adkomstvei

Adkomst fra Finklavegen til privat parkering/tun.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Boligen har i dag septik med overløp til offentlig ledning, dette må nå endres slik at avløpsledningen fra boligen går direkte til offentlig nett (septiktank kobles bort).

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett kupert terreng i kyststrøk.
Eiendommen er forholdsvis flat og har utover bebyggelse hage/plen, og parkering/tun.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans.
Boligen er bygget etter datidens byggeforskrifter og må ikke forveksles med bygg oppført etter dagens standard og forskrifter.

Andre merknader.

Som følge av alder og utførelse kan en ikke forvente at boligen er sikker mot smågnagere. Det kan altså ikke utelukkes skjultes skader i konstruksjoner som følge av skadedyr uten at ytterliggere undersøkelser utføres.
Eldre boliger som denne vil ha økt vedlikeholdsbehov, kjøper må forvente at feil/avvik kan oppstå, dette er normalt vurdert mot alder.
Påpeker at denne rapporten ikke tar stilling til hva som medfølger, eller ikke medfølger ved omsetning av boligen. Dersom det er opplysninger om innbo/løsøre i rapporten, så er dette kun informativt da enkelte installasjoner kan tilsi at det er gjort ekstra undersøkelser i tilknytting til materialer/konstruksjoner i nærhet til disse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	
2	23.09.2026	Versjon er oppdatert med info om tegninger.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

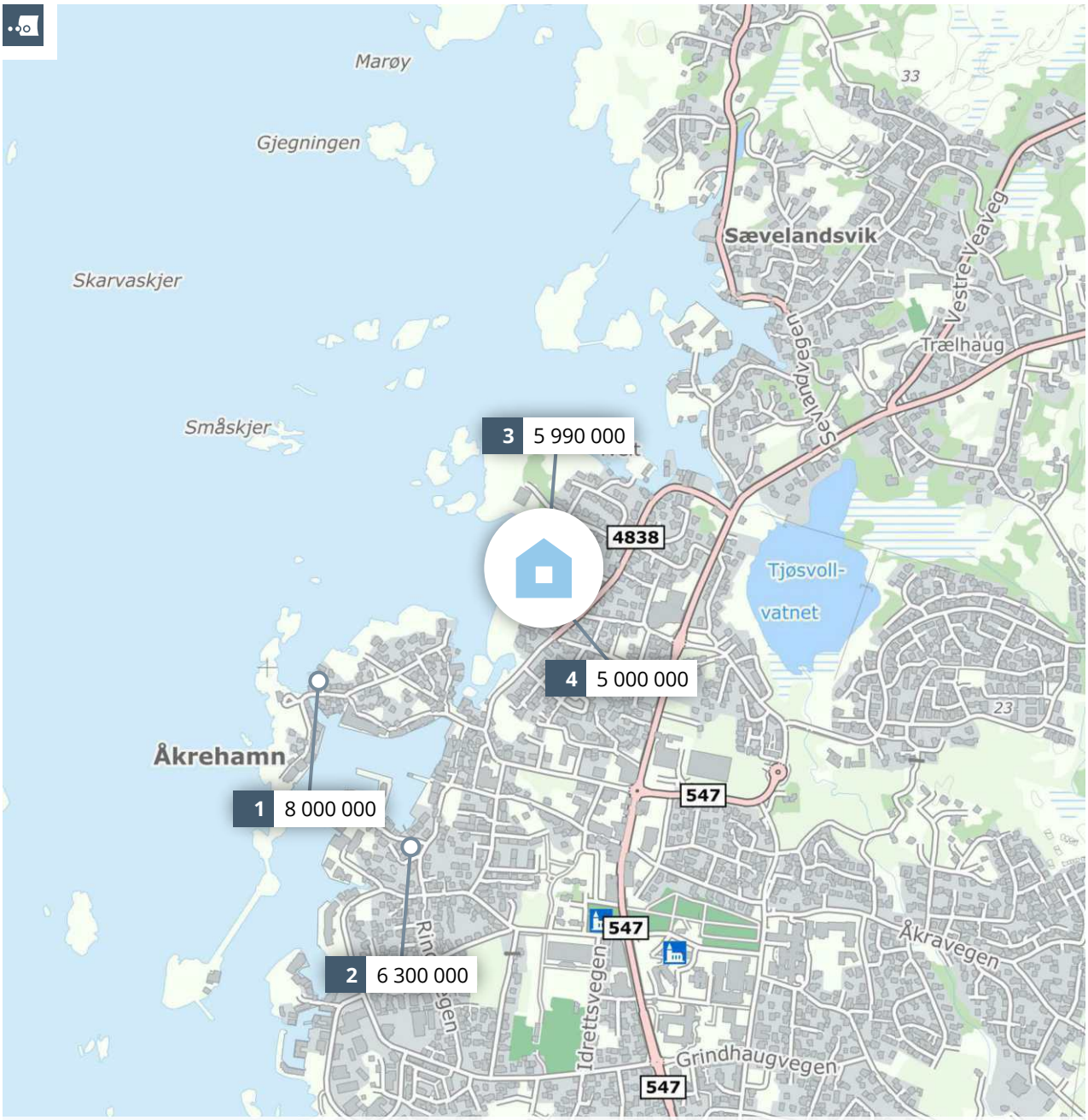
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Det er regnvær ved befaring.

Forutsetninger

Enkelte punkter i rapporten vurderes mot dagens forskrifter selv om det kan ha vært andre forskriftskrav da disse ble utført.
Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert. Enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passeres i nær eller noe nær fremtid. Produkters levetid i forhold til forventet brukstid varier ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold.
Kontroll av korrekt utførelse av brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner. Det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere mot utbygger/borettslag/sameie at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift.



Meglers verdivurdering

FINKLAVEGEN 19 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 24.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Bjørn Eivind Thorbjørnsen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Finklavegen 19 A, 4270 ÅKREHAMN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 13 BNR 169 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1149 KARMØY GRUNNKRETS TJØSVOLL

Verdivurdert til

5 500 000

-	5 500 000	20 446
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	269 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1971

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Øyavegen 95 244 m² 2008 565 m² 4 sov	13.03.2025	8 190 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**32 787**
2 Strandavegen 59 205 m² 1919 1 068 m² 4 sov	13.08.2026	5 990 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**30 732**
3 Finklavegen 17 246 m² 1972 1 116 m² 5 sov	09.06.2023	5 990 000	**5 990 000**	0	5 990 000	**24 350**
4 Finklavegen 21 149 m² 1970 884 m² 3 sov	19.08.2026	5 000 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**33 557**

Velkommen til Finklavegen 19A og B! Boligen består av en hoveddel fra opprinnelig byggeår (1971) og en selvstendig generasjonsdel fra 2005 - en kombinasjon som gir fleksibilitet og muligheter enten du ønsker at egen familie skal bo tett på, eller ser potensialet i å leie ut deler av boligen.

Hoveddelen har alt på ett plan: 3 soverom, romslig stue/kjøkken, bad og vindfang, i tillegg til kjeller og loftsrom.

Generasjonsdelen har egen inngang og er også lagt på ett plan: stue/kjøkken, bad/vaskerom og ett soverom, samt loftsrom med fantastisk utsikt (ikke omsøkt).
Ute finner du solrike terrasser, plen og hagestue, samt asfaltert innkjørsel med to separate garasjer - én med elbil-lader.

Her får du fleksibilitet, havutsikt og gode muligheter for flere generasjoner eller utleie.

Velkommen på visning!

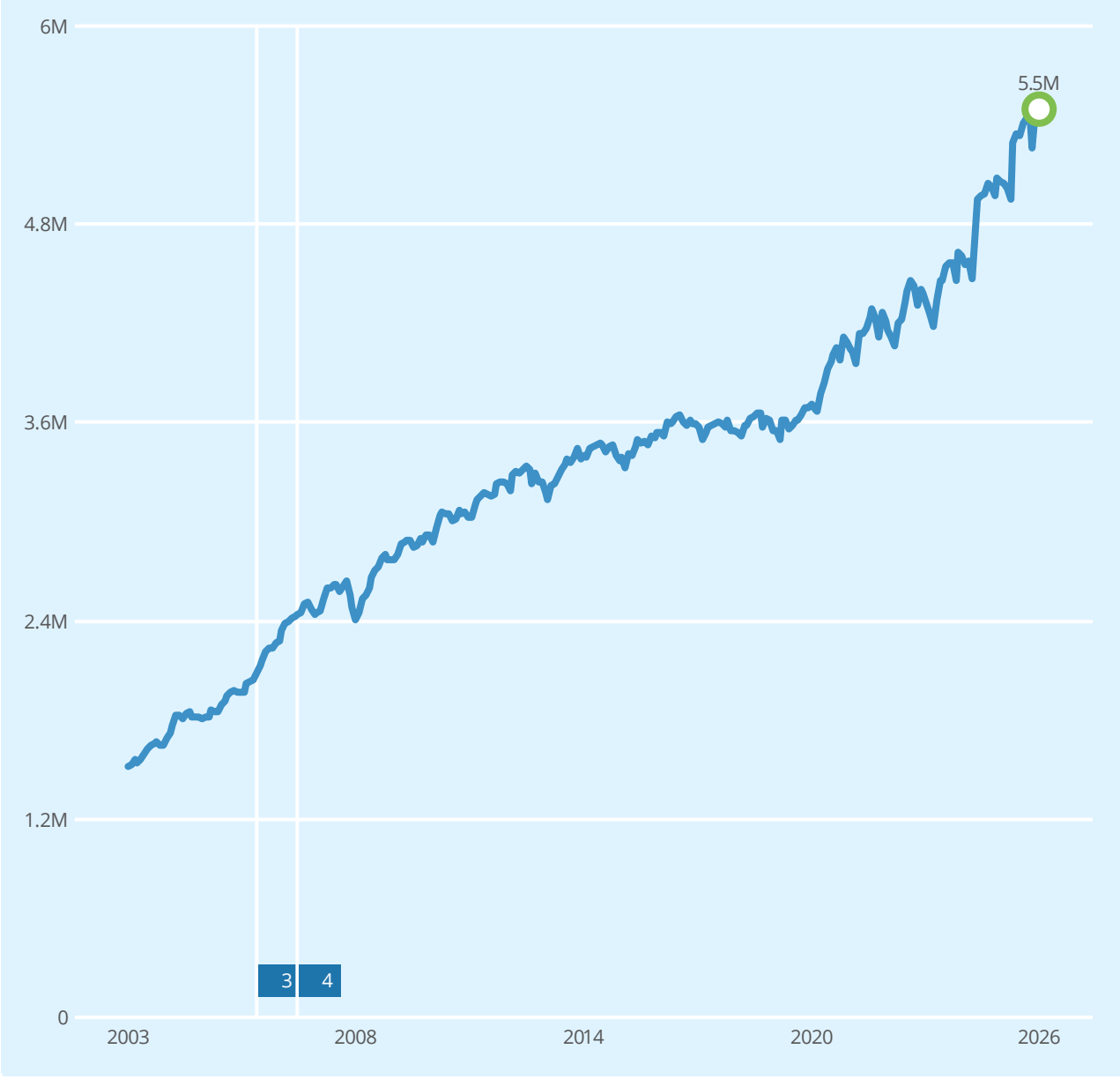
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 4270 ÅKREHAMN nå

4
eneboliger til salgs

4.2M
4 015 000 Prisantydning i snitt
3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
52
dager

Eneboliger solgt i 4270 ÅKREHAMN siste 3 mnd

14
eneboliger solgt

4.0M
3 914 000 Salgspris i snitt
3 842 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M

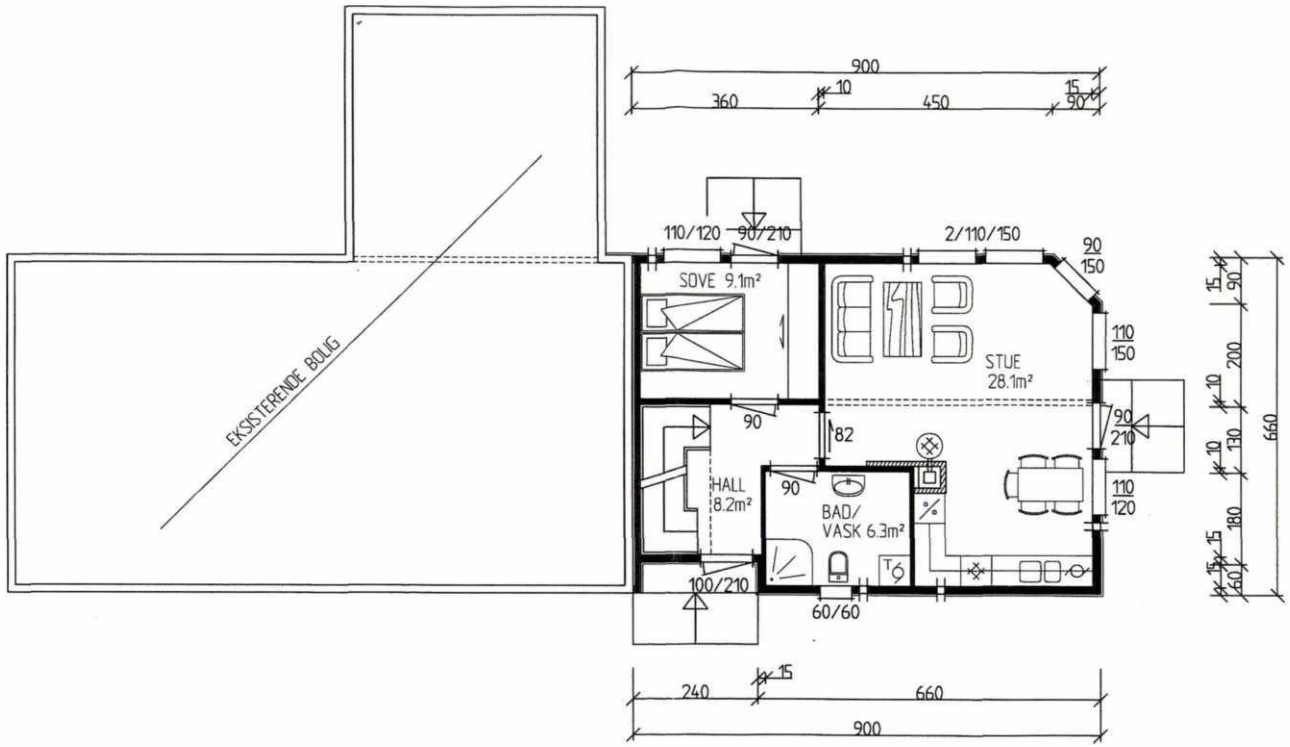
Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 3.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

48 427 KARMØY kommune i snitt siste 3 mnd

24 320 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
20 446 Finklavegen 19 A Totalpris 5 500 000



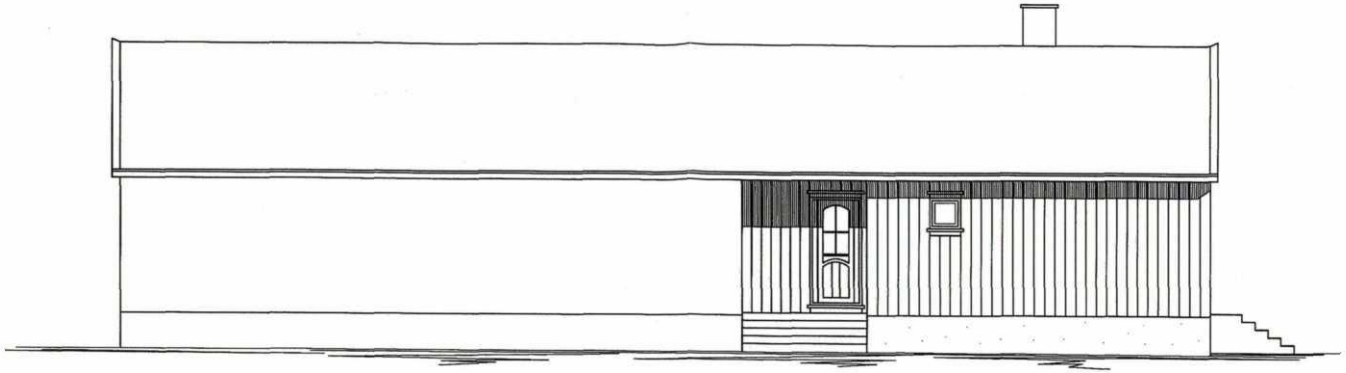
HOVEDETASJE

AREALBEREGNING:

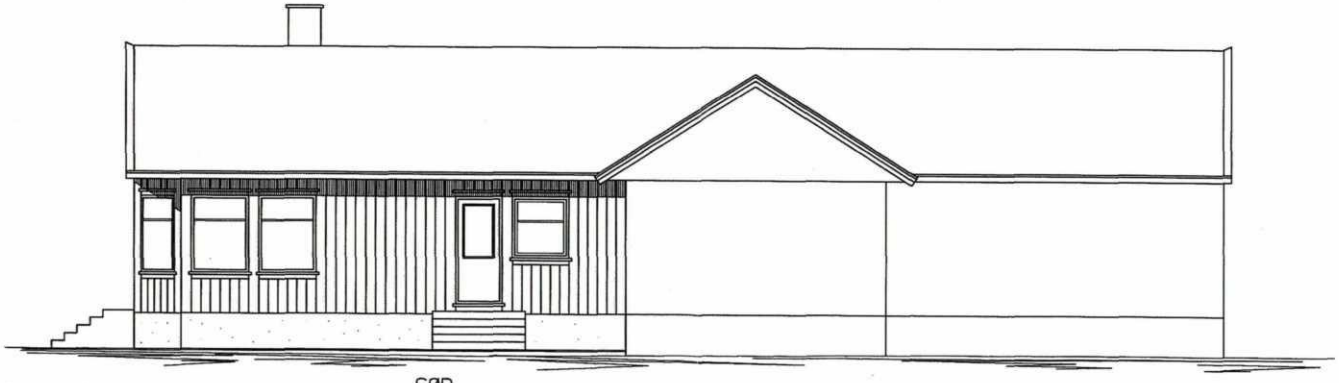
BYA EKS. BOLIG:	103.0m²
BYA TILBYGG:	59.0m²
TOLTALT:	162.0m²
BRA TILBYGG HETG.:	53.0m²
BRA TILBUGG LOFT:	40.0m²
TOTALT:	93.0m²

REV.:08/03-06

Dato 23/02-06	Konstr./Tegnet EK/IG	Tracet	Målestokk 1:100	TILBYGG TIL EKSISTERENDE BOLIG
Kontr. ESKILD	Stand. kontr.	Godkjent		GNR./ BNR. 13/16[illegible]
ODDVAR KRISTOFFERSEN				Erstatning for / Erstattet av
				HOVEDETASJE
Henvisning	Beregning			Filnavn



NORD



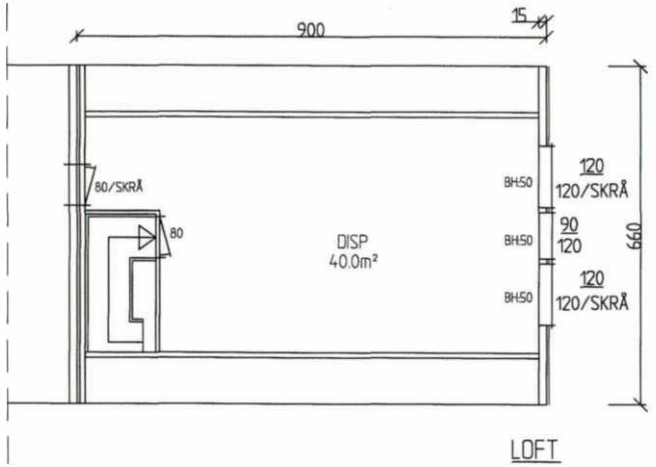
SØR

REV.:08/03-06

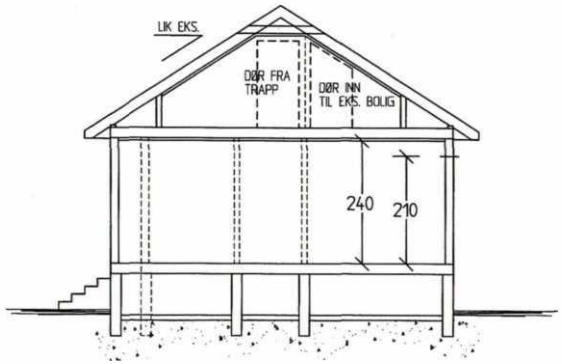
Dato 23/02-06	Konstr./Tegnet EK/IG	Tracet	Målestokk 1:100	TILBYGG TIL EKSISTERENDE BOLIG GNR./ BNR. 13/168
Kontr. ESKILD	Stand. kontr.	Godkjent		
ODDVAR KRISTOFFERSEN				Erstatning for / Erstattet av FASADER
Henvisning		Beregning		Filnavn



VEST



LOFT



SNITT

AREALBEREGNING:

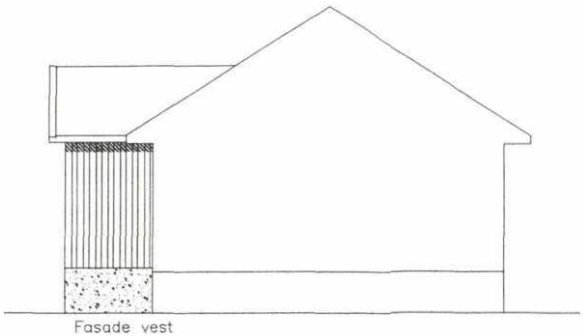
BYA EKS. BOLIG:	103.0m²
BYA TILBYGG:	59.0m²
TOLTALT:	162.0m²
BRA TILBYGG HETG.:	53.0m²
BRA TILBUGG LOFT:	40.0m²
TOTALT:	93.0m²

REV.:08/03-06

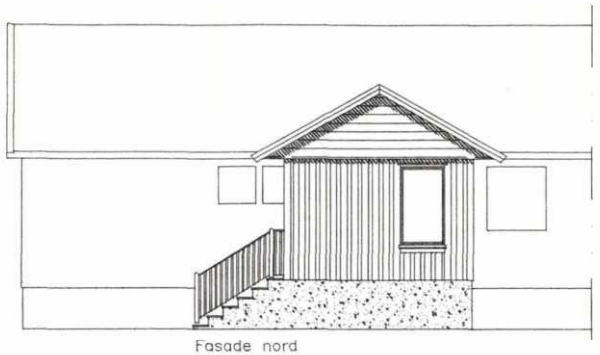
Dato 23/02-06	Konstr./Tegnet EK/IG	Tracet	Målestokk 1:100	TILBYGG TIL EKSISTERENDE BOLIG
Kontr. ESKILD	Stand. kontr.	Godkjent		GNR./ BNR. 13/168
ODDVAR KRISTOFFERSEN				Erstatning for / Erstattet av
				SNITT, FASADE, PLAN
Henvisning	Beregning			Filnavn



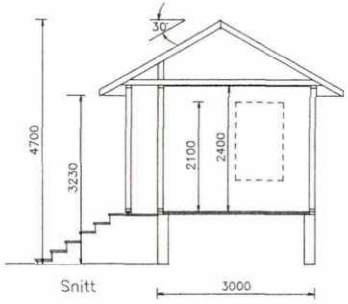
Fasade øst



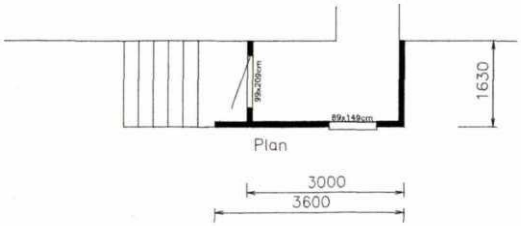
Fasade vest



Fasade nord



Snitt

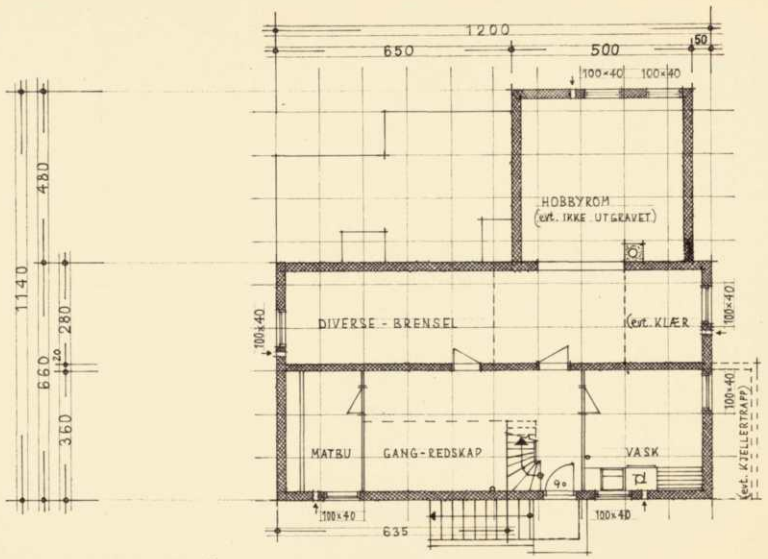


Plan

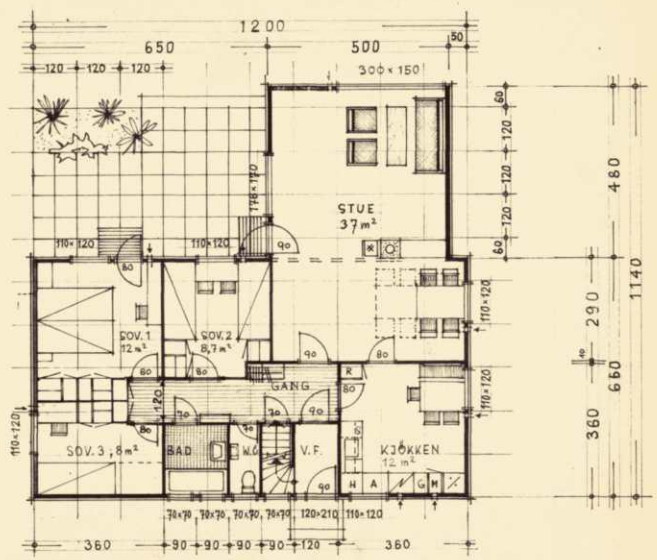
KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
20 OKT 2008
Ark.sak.nr:
L.nr.:
Ark.kode:
Saksbeh.:
Kopi til:

Byggherre G.nr 13 Br.nr 169 Oddvar Kristoffersen Finklaveien 19 4270 Åkrehamn	Rev.dato
	Dato 12.10.08
	Tegnet D. Sandhåland
	Kontr.
Plan, snitt, fasader	Målestokk 1:100
Hans J. Rasmussen A/S 4296 Åkrehamn 52811240	Tegn. nr. 1

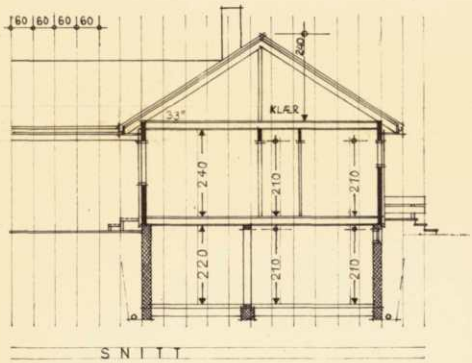
Tegningene må ikke kopieres.



PLAN AV KJELLER



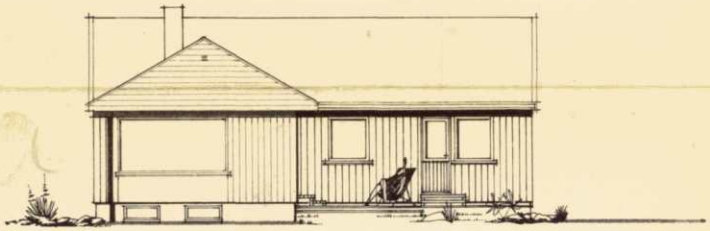
PLAN AV 1. ETASJE ; LEIEAREAL = 95 m²



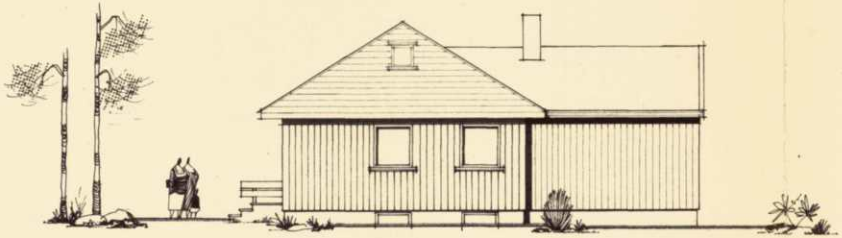
SNITT



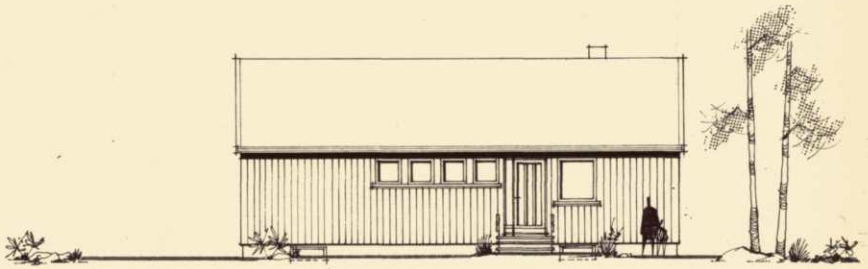
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

Tegningene må ikke kopieres

TYPE 95—014 + —N

11,74m × 6,34 m	=	74,43 m²
+ 4,74m × 4,80 m	=	22,75 "
+ V.F: 1,20m × 2,10 m	=	2,52 "
NETTO LEIEAREAL	=	94,66 m²

M=1:100

TEGN.	31-10-69
Korrigert	11-12-69

95—014 + VARIANT • N

BYGGHR. ODDVAR A KRISTOFFERSEN
STED : TJØSVOLL KARMØY
SAK : ENEBOLIG

ARNE SVILAND
ARKITEKT
GJESDAL MAV. 30 - TLF. 63 451
SANDNES

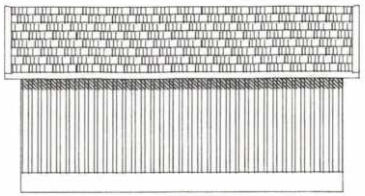
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

E1



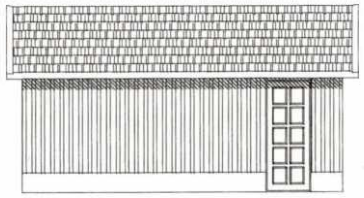
Fasade sør



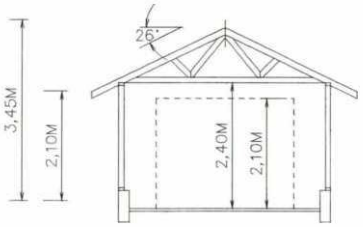
Fasade øst



Fasade nord

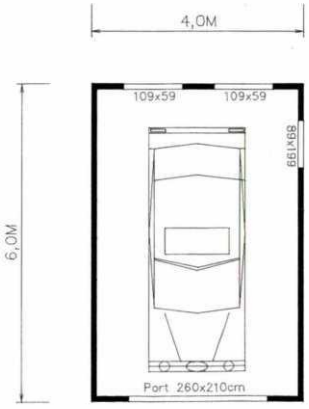


Fasade vest

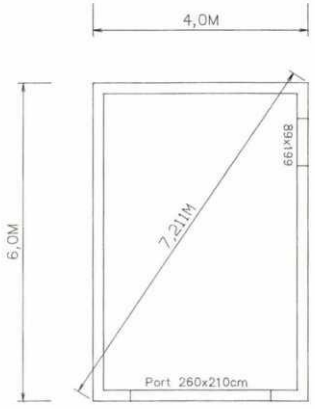


Snitt

Hovedutvalg Teknisk
SAK nr. 523/07
Godkjent med forbehold
27.06.07



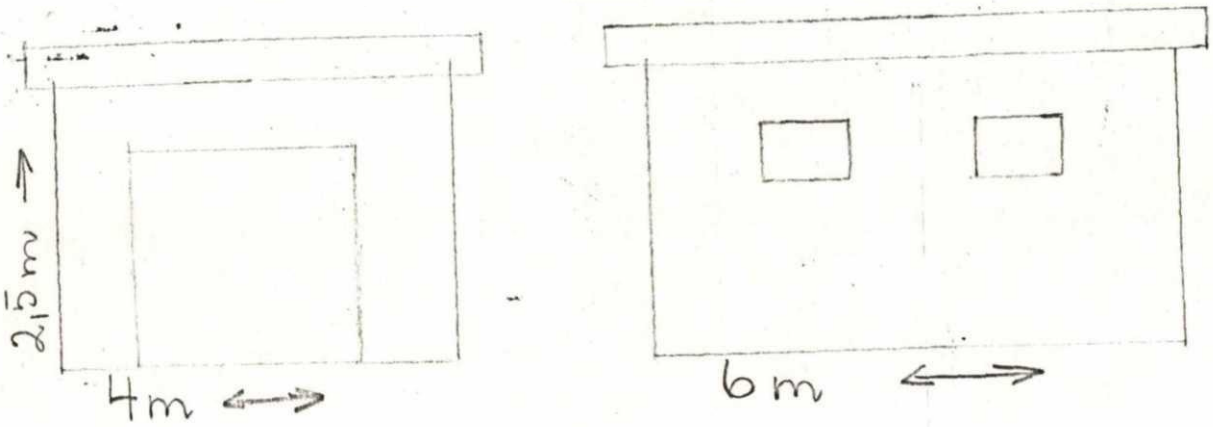
Plan



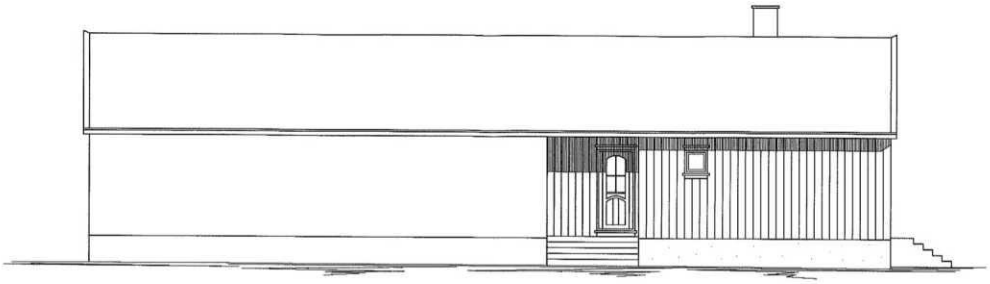
Grunnmursplan

Hans J. Rasmussen A/S
4275 Sævelandsvik
Tlf. 52811240 faks 52817265

Byggherre G.nr. 13 Br.nr. 169 Oddvar Kristoffersen Finklaveien 19 4270 Åkrehamn	Dato 13.05.2007 Tegnet D. Sandhåland
	Kontr.
Plan. snitt og fasader	Målestokk 1:100
Hans J. Rasmussen A/S 4296 Åkrehamn 52811240	Tegn. nr 1



Garasjen bygges i stå.



NORD



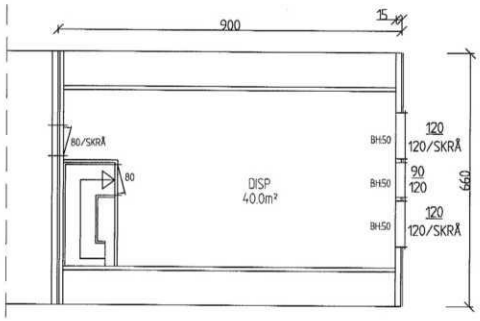
SØR

REV.:08/03-06

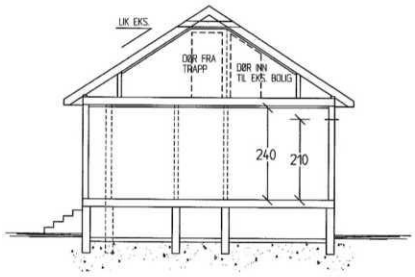
Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk	TILBYGG TIL EKSISTERENDE BOLIG
23/02-06	EK/IG		1:100	GNR./ BNR. 13/168
Kontr. ESKILD	Stand. kontr.	Godkjent		
ODDVAR KRISTOFFERSEN				Erstatning for / Erstattet av
				FASADER
Henvisning	Beregning			Filnavn



VEST



LOFT



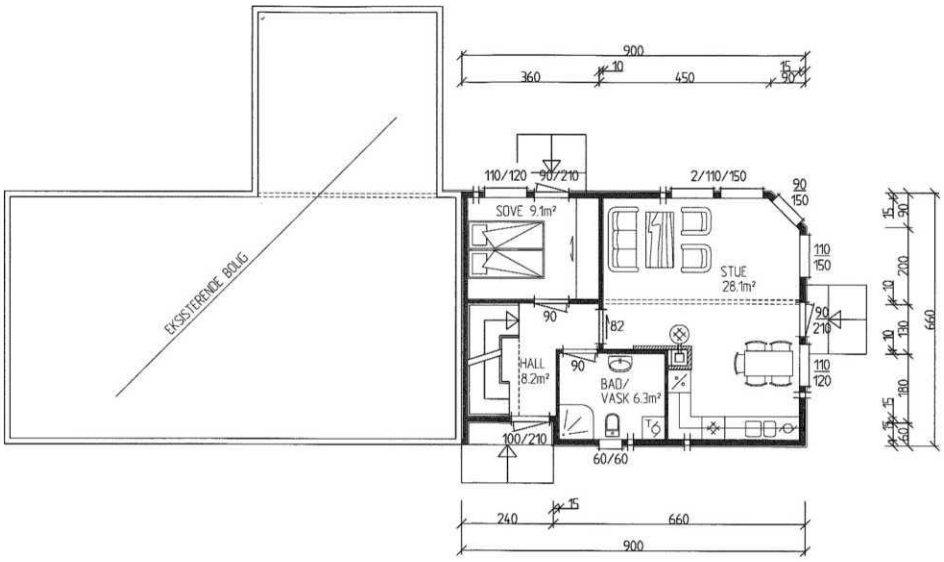
SNITT

AREALBEREGNING:

BYA EKS. BOLIG:	103.0m²
BYA TILBYGG:	59.0m²
TOLTALT:	162.0m²
BRA TILBYGG HETG.:	53.0m²
BRA TILBUGG LOFT:	40.0m²
TOTALT:	93.0m²

REV.:08/03-06

Dato 23/02-06	Konstr./Tegnet EK/IG	Tracet	Målestokk 1:100	TILBYGG TIL EKSISTERENDE BOLIG
Kontr. ESKILD	Stand. kontr.	Godkjent		GNR./ BNR. 13/168
ODDVAR KRISTOFFERSEN				Erstatning for / Erstattet av
				SNITT, FASADE, PLAN
Henvisning	Beregning			Filnavn



HOVEDETASJE

AREALBEREGNING:

BYA EKS. BOLIG:	103.0m²
BYA TILBYGG:	59.0m²
TOLTALT:	162.0m²
BRA TILBYGG HETG.:	53.0m²
BRA TILBUGG LOFT:	40.0m²
TOTALT:	93.0m²

REV.:08/03-06

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk	TILBYGG TIL EKSISTERENDE BOLIG
23/02-06	EK/IG		1:100	GNR./ BNR. 13/169
Kontr. ESKILD	Stand. kontr.	Godkjent		
ODDVAR KRISTOFFERSEN				Erstatning for / Erstattet av
				HOVEDETASJE
Henvisning	Beregning			Filnavn

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
Forvaltningsavdelingen

Hans J. Rasmussen AS
Postboks 204

4296 ÅKREHAMN

Saksbehandler: Arne Mikal Hemnes

Arkivkode	**Deres ref.**	**Vår ref.**	**Dato**
GNR 13/169		**06/973 32578/06**	**30.10.2006**

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Gjelder:	*Tilbygg. Enebolig*
Byggested:	*Finklavegen - Tjøsvoll,*
Gnr./Bnr.	*13/169*
Tiltakshaver:	*Oddvar Kristoffersen*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*330/06*
Ansvarlig søker:	*Hans J. Rasmussen AS*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Hans J. Rasmussen AS*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*S O Lund AS*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.
Merknader:

Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

Arne Mikal Hemnes
avd.ingeniør

Kopi til: Oddvar Kristoffersen Finklavegen 19, 4270 Åkrehamn

KARMØY BYGNINGSRÅD
4260 Torvastad
Telefon: Sentralbord 3 99 11 Haugesund

Brukstillatelse

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3.

Herr Oddvar A. Kristoffersen,
Tjøsvold,
4270 ÅKREHAMN.

Etter besiktigelse foretatt den 20/9 1971. gis herved midlertidig brukstillatelse av Gnr. 13 bnr. 169.

Gjenstående arbeider pr. 20/9 1971.

1 Slemming av innvendige kjellervegger.
2 Oppføring av vegg i vaskerom i kjeller.
3
4
5
6
7
8
9
10

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1/3 1972.

Karmøy bygningsråd, den 24/9 1971.

H. Monsen.

J. I. Lieng.
bygningssjef

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Karmøy kommune: Grunneiendom 1149-13/169

Norkart
Utskriftsdato: 17.09.2026 14:28

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	896.4
Etablert dato	31.07.1969	Historisk oppgitt areal	894
Oppdatert dato	16.12.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Skylddeling Skylddeling	31.07.1969			13/4 (-894), 13/169 (894)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6575777.33	282711.13	0	Ja	896.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KRISTOFFERSEN SIV ELIN F180669*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	FINKLAVEGEN 19A 4270 ÅKREHAMN	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Finklavegen 19 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4270 ÅKREHAMN	Kirkesogn	06100402 Åkra
Grunnkrets	301 Tjøsvoll	Tettsted	4702 Åkrehamn
Valgkrets	2 Åkra-Vea		

Vegadresse: Finklavegen 19 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4270 ÅKREHAMN	Kirkesogn	06100402 Åkra
Grunnkrets	301 Tjøsvoll	Tettsted	4702 Åkrehamn
Valgkrets	2 Åkra-Vea		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	9383379		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	15.09.1971

2	9383379	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	30.10.2006
3	9383379	2	Tilbygg	Meldingssak tiltak fullført (MF)	06.03.2009
4	9383387		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	11.11.1978
5	23917297		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	18.09.2013

1: Bygning 9383379: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 15.09.1971

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	243
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	243
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.09.1971	15.09.1971	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Finklavegen 19A	H0101	13/169	194	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Finklavegen 19B	H0101	13/169	49	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	2	151	0	151	0	0	0
K01	0	92	0	92	0	0	0

2: Bygningsendring 9383379-1: Tilbygg, Tatt i bruk 30.10.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	49
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	49
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	02.05.2006	05.05.2006	

Igangsettingstillatelse	05.05.2006	05.05.2006	
Tatt i bruk	30.10.2006	14.11.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Finklavegen 19B	H0101	13/169	49	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	49	0	49	0	0	0

3: Bygningsendring 9383379-2: Tilbygg, Meldingssak tiltak fullført 06.03.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	06.11.2008	26.05.2009	
Meldingssak tiltak fullført	06.03.2009	26.05.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	13/169	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	4	0	4	0	0	0

4: Bygning 9383387: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 11.11.1978

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	22
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	22
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	11.11.1978	11.11.1978	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	13/169	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	22	22	0	0	0

5: Bygning 23917297: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 18.09.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	24
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	24
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	25
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	27.06.2007	29.06.2007	
Igangsettingstillatelse	29.06.2007	29.06.2007	
Tatt i bruk	18.09.2013	18.09.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	13/169	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	24	24	0	0	0

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	13	**Bruksnr.**	169	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Finklavegen 19A, 4270 ÅKREHAMN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 896 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	674
Navn	Åkrehamn
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/4749/KDP674-ved-Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 896 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B01

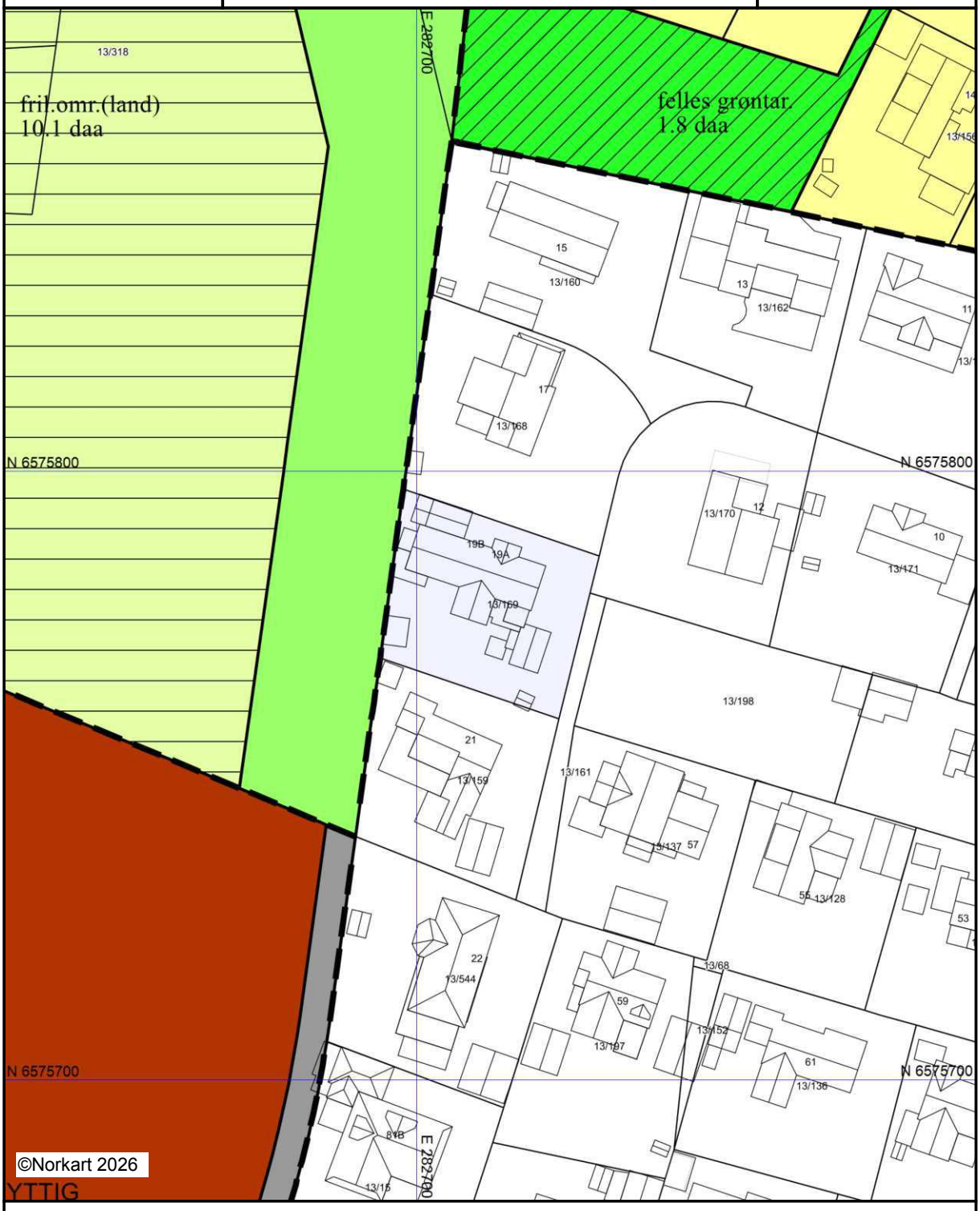
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 13/169
Adresse: Finklavegen 19A
Dato: 17.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

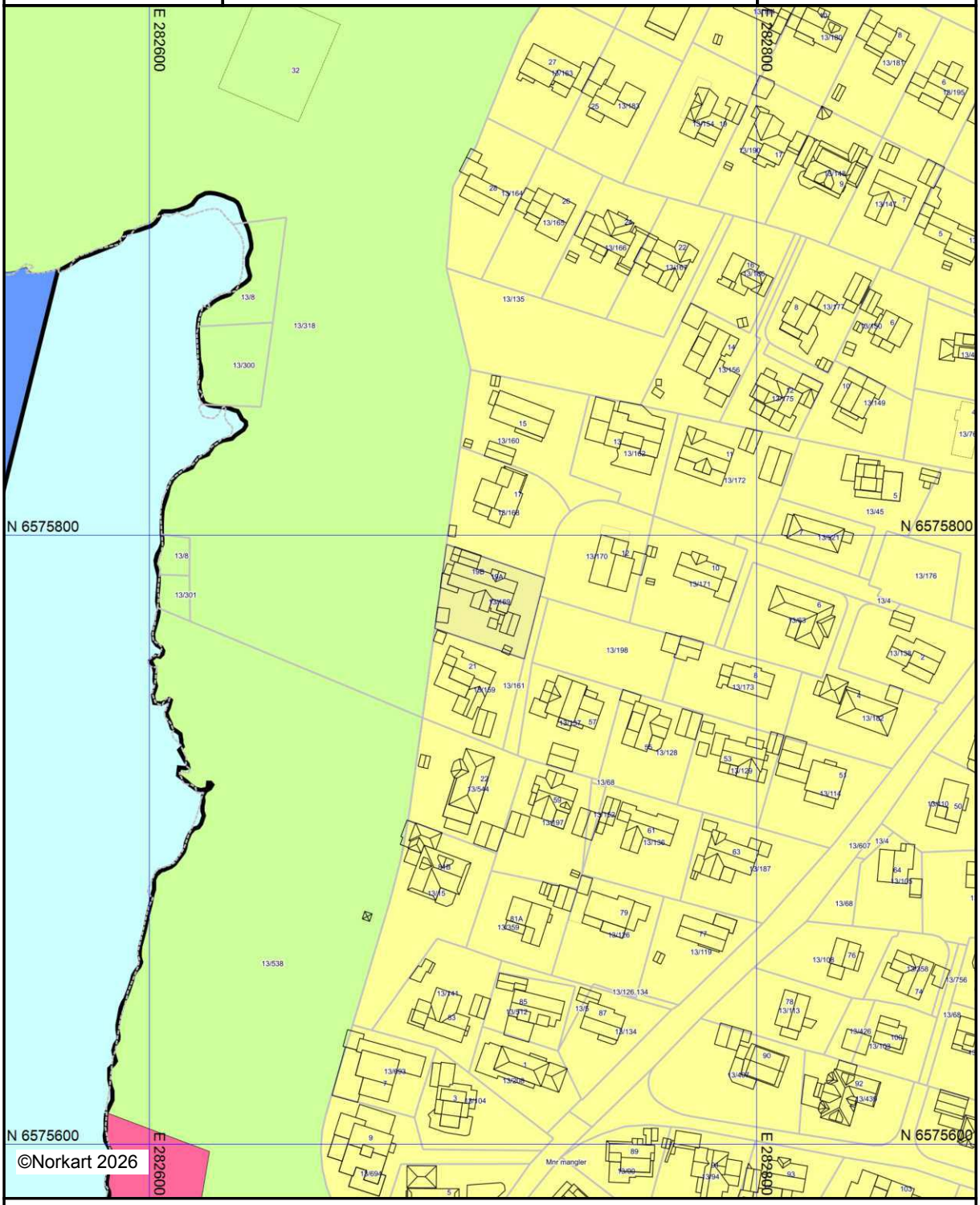
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 13/169
Adresse: Finklavegen 19A
Dato: 17.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

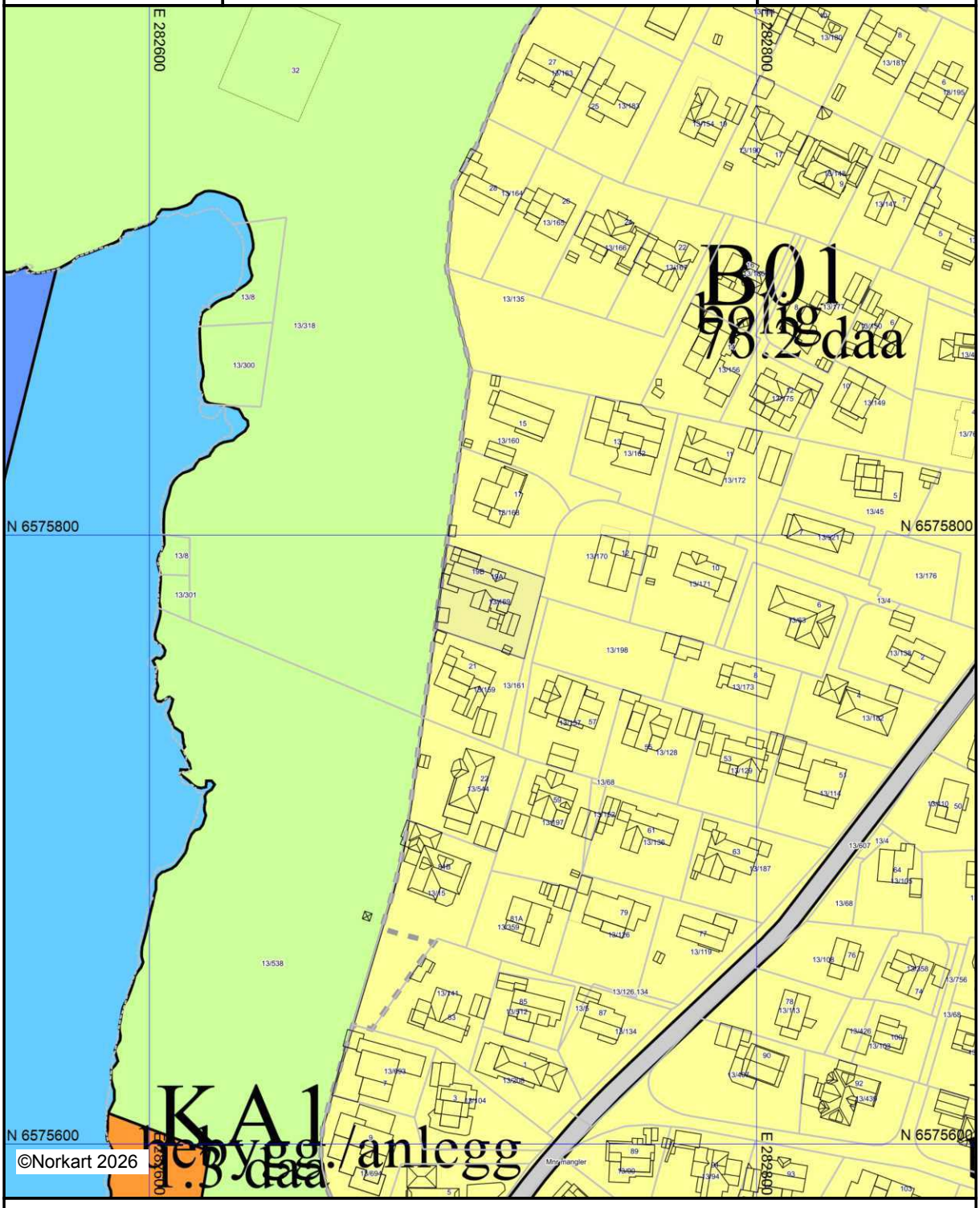
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 13/169
Adresse: Finklavegen 19A
Dato: 17.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Boligbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Ferdsel - nåværende
- Fiske - nåværende
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Påskrift areaformål/arealbruk
- Abc Påskrift areal

enova

Energiattest



Adresse **Finklavegen 19A, 4270 ÅKREHAMN**	
Dato for energimerking **18.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-356342**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9383379**
Gårdsnummer **13**	Bruksnummer **169**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **896,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **896,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **172,79**

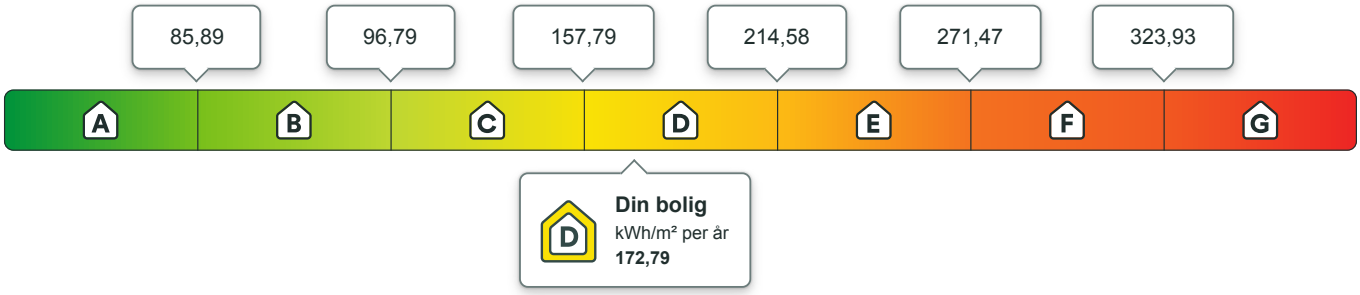
Finklavegen 19A, 4270 ÅKREHAMN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
147 482,73	**154,66**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Finklavegen 19A, 4270 ÅKREHAMN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Finklavegen 19A, 4270 ÅKREHAMN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

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 veggen.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Utskriftsdato: 17.09.2026

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	13	**Bruksnr.**	169	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Finklavegen 19A, 4270 ÅKREHAMN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 417,34 kr
Eiendomsskatt	2 901,00 kr
Feiing	667,00 kr
Renovasjon	7 903,75 kr
Slam	7 833,60 kr
Vann	5 797,68 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.09.2026

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	13	**Bruksnr.**	169	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Finklavegen 19A, 4270 ÅKREHAMN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.09.2026

Eiendomskart for eiendom 1149 - 13/169//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	896,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6575777,33	**Øst**	282711,13	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6575759,35	282723,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,13	
2	6575780,01	282728,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,29	
3	6575786,1	282730,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,28	
4	6575797,1	282697,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,10	
5	6575769,36	282693,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,01	

Finklavegen 19A

Nabolaget Tjøsvoll - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Åkra skole (1-7 kl.) 125 elever, 8 klasser	11 min 1 km
Sevland skole (1-7 kl.) 132 elever, 7 klasser	17 min 1.5 km
Grindhaug skole (1-7 kl.) 363 elever, 19 klasser	18 min 1.6 km
Åkra ungdomsskole (8-10 kl.) 345 elever, 18 klasser	17 min 1.5 km
Åkrehamn vidaregåande skole 430 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	11 min 7.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tjøsvoll Linje 209, 210, X210, N288	7 min 0.6 km
Haugesund Karmøy	21 min
Stavanger Sola	49.5 km

BARNEHAGER

Espira Tjøsvoll barnehage (0-5 år) 106 barn	12 min 1.1 km
Sevland barnehage (0-5 år) 70 barn	16 min 1.5 km
Kirketunet barnehage (1-5 år) 77 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Åkrehamn	4 min
Coop Extra Åkrehamn	10 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

AMFI Åkrehamn	4 min
Apotek 1 Åkra	4 min
Karmøy Vinmonopol	11 min

SPORT

Åkra skole gymnastikksal	11 min
Åkra idrettsanlegg	16 min
TrimClub Åkra	8 min
Skoi Trening og Helse avd. Åkra	9 min

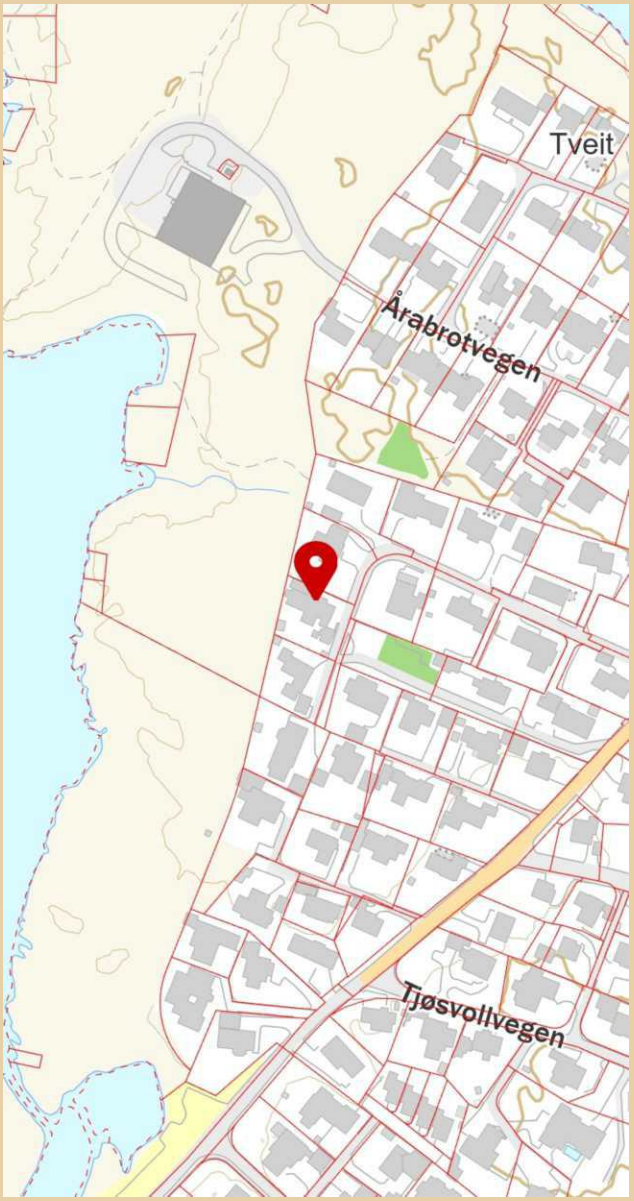
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Gateparkering
Lett 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Finklavegen 19 A, 4270 Åkrehamn
Gnr. 13, Bnr. 169, Karmøy kommune.

Oppdragsnummer:
314260231

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Bjørn Eivind Thorbjørnsen

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 976 92 463

E-post: bjorn.eivind.thorbjornsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
