



Breidablikkvegen 24, 4250 KOPERVIK



Prisantydning  
**3 990 000,-**

#### KOPERVIK

Innholdsrik familiebolig m/dobbel  
garasje - Vannbåren varme (ny  
pumpe 2025) - Stor og skjermet tomt  
på 1 359 m2

BRA-i/BRA Total: 232/283 m<sup>2</sup> / Tomt:  
1359.3m<sup>2</sup>  
Antall soverom: 6 / Byggeår: 1974



Innholdsrik familiebolig med stor garasje og stor skjermet tomt på 1 359 m2



Stor vinkel stue med store vindusflater.

## Nøkkelinfo

<b>Adresse:</b>	Breidablikkvegen 24, 4250 KOPERVIK
<b>Nåværende eier:</b>	Stian Paulsen og Maria Terese Gullfjell
<b>Matrikelnummer:</b>	Gnr. 72, bnr. 170 i Karmøy kommune.
<b>Oppdragsnummer:</b>	01260058
<b>Oppdragsansvarlig/ Meglerforetak:</b>	Daniel Gård Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA
<b>Boligtype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår:</b>	1974
<b>Bra total:</b>	283m <sup>2</sup>
<b>BRA-i:</b>	232 m <sup>2</sup>
<b>Antall soverom:</b>	6
<b>Etasje:</b>	3
<b>Energimerke:</b>	Gul D
<b>Tomtestørrelse:</b>	1359.3m <sup>2</sup>
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Parkering:</b>	Parkering i dobbel garasje og eget asfaltert gardstun.





Vedovn.



Stuen er innredet i naturlige soner - her tv-kroken.

# Økonomi

## Prisantydning

Kr 3 990 000

## Omkostninger

Kr 119 990

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

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

## Totalt inkl. omk.

Kr 4 109 990

## Kommunale avgifter

Kr 20 927 per 2025

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

## Info formuesverdi

Basert på prisantydning beregnes boligens formuesverdi til kr. 1 000 000,- når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdi skal ikke overstige:

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

Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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





## Beskrivelse av bolig

Innholdsrik familiebolig m/dobbel garasje - Vannbåren varme (ny pumpe 2025) - Stor og skjermet tomt på 1 359 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse

Velkommen til Breidablikkvegen 24!

- Ny luft til vann varmpumpe i 2025. Vannbåren varme i underetasje og første etasje (unntak, bad og entrè første etasje som har elektrisk gulvvarme)
- Stor og skjermet tomt på hele 1 359 m2 mot friområde og turområder.
- Stor dobbel garasje bygd i 2006.
- Smart El-bil lader med høy kapasitet (3-fas, 32 amp).
- Oppgradert sikringsskap og inntak.
- 3 bad. Bad i første etasje og kjeller var nye i ca. 2002/2003. Lite bad i første etasje oppgradert i ca. 2009.
- Skiftet deler av kledning, flere vinduer og etterisolert i perioden ca. 2004-2010.
- Kjelleretasjen er innredet, men ikke omsøkt/godkjent innredet. Dobbelt gips og lydbøyler i etasjeskillet. Egen inngang til kjelleretasjen.
- Gårdstun asfaltert for ca. 4-5 år siden, samtidig med at hagen ble drenert.

## Innhold

Boligen er innredet over tre plan og inneholder:

- Underetasje: Gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bod, bad og teknisk bod. (Ikke omsøkt/godkjent innredet)
- Første etasje: Vindfang, 2 bad, gang, bod under trapp, 2 soverom, stue og kjøkken.
- Løftetasje: 2 Soverom, kontor og lekerom. (Ikke omsøkt/godkjent innredet)

## Standard

Boligen holder god standard med flere kostbare oppgraderinger i senere tid:

Kjelleretasjen er innredet, men ikke omsøkt/godkjent innredet. Kjeller har egen inngang og inneholder gang, 2 rom benyttet som soverom, bad, teknisk rom, stue/kjøkken. Etasjen er delvis nedgravd, men har store vinduer som gir en lys og luftig romfølelse/løsning. Dobbelt gips og lydbøyler i etasjeskillet. Entrè med gode oppbevaringsmuligheter. Tilkomst til eget sikringskap for denne etasjen. Videre til et rom benyttet som soverom med plassbygd garderobeskap. Rikelig med oppbevaring i en romslig bod. Bad som inneholder dusjkabinett, badekar, servantskap med god oppbevaring og toalett. Fra badet er det tilkomst til teknisk rom, hvor det også er opplegg for vaskemaskin. Hyggelig og lyst rom benyttet som kjellerstue/kjøkken i åpen løsning. Rommet er innredet med kjøkkeninnredning utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, avtrekksvifte og vask. God plass til frokostbord/spisebord og eller stor benk og ønsket møblering. Fra dette rom er det tilkomst til et romslig rom benyttet som soverom/hobbyrom.

Første etasje inneholder en flislagt entrè med varmekabler og skyvedørgarderobe for oppbevaring. Fra entrè har du tilkomst til et romslig bad, med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har fliser på gulv, våtromstapet på vegger, varmekabler i gulv og downlights belysning. Rommet inneholder hjørnebadekar, toalett, dusjkabinett og servantskap med god oppbevaring. Etasjen inneholder også to kjekke soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og er utstyrt med kjekk skyvedørgarderobe. Soverom nummer to passer ypperlig som barne/ungdomsrom med innebygd garderobeskap. Bad nummer to er pent i helflisset utførelse med vegghengt toalett, dusjhjørne og servantskap med oppbevaring. Kjøkkenet er i eget rom med en tidløs kjøkkeninnredning fra ca. 2009. Hvite fronter og god skap-benkeplass. Plass til frokost/spisebord.

Romslig vinkel stue med rikelig plass til familien og besøk. God plass og naturlige møbleringssoner for spisegruppe, sosialt og tv-krok. Store vindusflater som gir rommet rikelig med naturlig dagslys. Rommet er utstyrt med vedovn. Fra stuen har du adkomst til en romslig, solrik og skjermet sørvendt terrasse - og videre til den store hagen.

Loftsetasjen byr på to romslige rom benyttet som soverom og et luftig mellomrom innredet som loftstue/kontor. Store vinduer i alle rom sørger for gode lysforhold. Det nordvendte soverommet er modernisert i nyere tid og har integrerte kommode-skuffer som utnytter plassen svært godt. Fra rommet er det adkomst til et sjarmerende lekerom over garasjen – en unik og spennende løsning som vil være et høydepunkt for familiens yngste.

Garasje tilbygg i ca. 2006 med nytt taktekke på denne del. En svært kjekk og romslig garasje med god takhøyde – perfekt for bilentusiasten eller hobbybruk. Smart El-bil lader med høy kapasitet - 3-fas, 32 amp - gir ca 11kwh ladekapasitet.

Vannbåren varme - nylig skiftet luft til vann varmepumpe (2025). Hele underetasje og første etasje (unntak første etasje, elektrisks gulvvarme entrè og bad). Klargjort for fremtidig kopling av vannbårent varmesystem i loftsetasjen. Gårdsplass asfaltert for 4-5 år siden, samtidig med at hage ble drenert.

### **Bygningsinformasjon**

Boligen er satt opp på støpt grunnmur. Bolig opprinnelig bygget i 1974 på Bygnes - flyttet i 1996. Ny grunnmur støpt i 1996, med knotteplast og drenering. Yttervegger og ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

Følgende momenter har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten:

- 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Pga. alder og manglende inspeksjonsmulighet.
- 2.1 Yttervegger: Kledning er i hovedsaklig bra stand, men manglende musebånd, vedlikeholdsbehov i loftsetasje og kledning tett mot terreng gir grunnlag for TG2.
- 3.1 Vinduer og ytterdører: Vinduer og dører er i hovedsakelig bra stand, men punktert og sprukket glass i terrassedør samt alder på enkelte vinduer gir grunnlag for TG2.
- 4.2 Undertak, lekter og yttetekking: Takstein fra 1996 med registrert mosevekst gir grunnlag for TG2, selv om taket fremstår funksjonelt og uten tegn til lekkasje.
- 5.1 Loft: Innkledd takkonstruksjon med begrenset innspeksjonsmulighet og usikkerhet rundt luffing ved takfot.
  - 7.1.1 Bad 1- første etasje, overflate vegger og himling: Pga alder og ventilasjonsløsning med kun veggventil som tilluft og trevindu plassert i våtsone.
  - 7.1.2 Bad 1- første etasje, overflate gulv: Fallforholdene er ikke i henhold til dagens krav, selv om det ikke er registrert aktive fuktproblemer.
  - 7.1.3 Bad 1 - første etasje, membran, tettesjikt og sluk: Pga alder og manglende dokumentasjon og ukjent membranutførelse, selv om fuktmåling ikke viser avvik.
  - 7.2.1 Bad 2 - første etasje, overflater vegger og himling: Vindu i våtsone og alder.
  - 7.2.2 Bad 2 - første etasje, overflate gulv: Hullyd under enkelte fliser og vurdert ufagmessig utførelse gir TG2, selv om fallforholdene er tilfredsstillende og flisene ikke fremstår som løse.
  - 7.2.3 Bad 2- første etasje, membran, tettesjiktet og sluk: Alder og begrenset kontrollmulighet for membranutførelse gir TG2, selv om fuktmåling ikke viser avvik.
  - 7.3.1 Bad kjeller, overflate vegger og himling: Alder, ventilasjonsforhold og materialvalg gir TG2, selv om rommet fremstår funksjonelt og uten registrerte fuktavvik.

7.3.2 Bad kjeller, overflate gulv: Alder, slitasje og fallforhold som ikke tilfredsstillers dagens krav gir TG2, selv om det ikke er registrert fuktavvik.

7.3.3 Bad kjeller, membran, tettesjiktet og sluk: Alder på tettesjiktet gir TG2, selv om fuktmåling ikke viser avvik.

9.1.1 Kjelleretasje, veggene og himlingens overflater: Rom under terreng med utlektede og platekledde vegger gir TG2 på grunn av konstruksjonsrisiko, selv om det ikke ble registrert fukt eller skader.

9.1.2 Kjelleretasje, gulvets overflate: Gulvbelegg i rom under terreng og alder på konstruksjonen gir TG2, selv om overflatene fremstår i god stand uten registrerte fuktavvik.

9.1.3 Kjelleretasje, fuktmåling og ventilasjon: Kjeller innredet med utlektede konstruksjoner mot terreng gir TG2 på grunn av konstruksjonsrisiko og alder, selv om det ikke ble registrert fuktavvik.

10.1 WC og innvendig vann og avløpsrør: Alder på røranlegget og skjulte rørføringer gir TG2, selv om synlige deler fremstår uten avvik.

10.2 Varmtvannsbereder: Berederens alder overstiger forventet levetid og gir forhøyet risiko for lekkasje, selv om det ikke er registrert avvik ved befarings.

#### **Areal**

BRA - i: 232 m<sup>2</sup>

BRA - e: 51 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 283 m<sup>2</sup>

TBA: 25 m<sup>2</sup>

#### **Bruksareal fordelt på etasje**

Kjeller

BRA-i: 94 m<sup>2</sup> Gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bod, bad og teknisk bod.

1. etasje

BRA-i: 105 m<sup>2</sup> Vindfang, 2 bad, gang, bod under trapp, 2 soverom, stue og kjøkken.

BRA-e: 51 m<sup>2</sup> Garasje.

2. etasje

BRA-i: 33 m<sup>2</sup> 2 Soverom, kontor og lekerom.

#### **TBA fordelt på etasje**

1. etasje

25 m<sup>2</sup>

#### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Gulvareal i loftsetasje er større enn oppmålt areal pga. lav takhøyde i skråtak.

#### **Antall bad**

3

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Allibox.

#### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer medfølger handelen. Lite kjøleskap ved kjøkken i kjeller medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti på disse.

### **Innbo og løsøre**

2.stk 120 cm senger medfølger handelen (loftsetasjen).  
Vaskemaskin i kjeller medfølger handelen.  
Robotklipper medfølger handelen.

### **Ferdigattest**

Det finnes ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i byggesaken hos Karmøy kommune. Det ble sendt inn "melding om tiltak" for tilbygg/garasjen i 2006. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte bygningstegninger datert 25. juli 1996 samt 9. mai 2006 (tilbygg). Planløsning og innredning i hovedetasjen på tegningene fra 1996 samsvarer i hovedsak med dagens bruk. Kjelleretasjen er på godkjente tegninger oppført som uinnredet, men er senere innredet uten omsøkt bruksendring eller godkjent innredning hos Karmøy kommune. Megler har ikke mottatt tegninger som dokumenterer loftets innredning. Fasadeutforming samsvarer i hovedsak med foreliggende tegninger, med enkelte avvik. Garasjen er på vestfasaden tegnet med to vinduer, mens den i dag har tre vinduer. I tillegg er garasjen i dag innredet med stor dobbelport og separat garasjedør, mens tegningene viser to porter.

### **Adgang til utleie**

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

### **Oppvarming**

Vannbåren gulvvarme kjeller og deler av første etasje. Klargjort for loftsetasje. Ellers elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
-Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.  
Rørlegger arbeid utført av rørlegger. Flising, gulvlegging, membran utført av eier.  
Arbeid utført av Skude rør.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
-Ja. Bad/vaskerom 1.etasje og kjeller, nytt rundt 2002/2003. Toalett/dusj 1.etasje oppgradert ca 2009.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
-Ja. Sprekk i brannmur bak ovn. Pålegg om stige trinn på tak.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på

eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

-Ja. Har til tider hørt mus i vegger, men ikke i rom. Bolig ligger i nær tilknytning til skog.

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

-Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Nytt innhold i sikringskap, nytt inntak og elbillader (trefaset) ca 2023. Ny termostat lite bad 2026. Ny varmepumpe luft/vann 2025. Utført av eier: Lys på lekerom (2.etasje) (Ca 2015) og utelys koblet med stikk i garasje (ca 2012), lys i garasje 2007. Har en bunke med samsvarserklæringer i sikringskapet, mangler trolig noen. Arbeid utført av Åkra elektro, th kolbeinsen.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

-Ja. Haugaland kraft, men ingen åpne funn.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

-Ja. Easee home, trefaset, 32 amp.

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

-Ja. Bytting av vinduer gjort av eier.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

-Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Skiftet kledning, vinduer og etterisolerte Ca 2004-2010. To vinduer i "tunell" mot garasje ikke byttet. Kjeller vindu originale (ca 1996).

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

-Ja. Ikke godkjent to soveroms leilighet i kjelleren. Ikke tilgang fra første etasje.

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

-Ja. Stigetrinn tak fra feier ved neste rehabilitering av tak.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

-Ja. Usikker, tror ikke at soverom er godkjent (selv om de er originale fra 1969)... Kjeller er heller ikke sendt inn tegninger på innredning, var grus her når eier overtok.

Tilleggs kommentar:

-Inngangsdør og sidefelt bør byttes. Punktert/sprekk i skyvedør mot terrasse. Terrasse ikke byggemeldt. Flere vinduer i kjeller punktert.



# Området

## **Tomt/beskaffenhet**

Areal er innhentet fra matrikelbrev og eiendomsgrensene har grønne heltrukne linjer, noe som kan ansees som svært nøyaktig.

Eiendommen består av pent opparbeidet stor hage, diverse beplantning, asfaltert innkjørsel og terrasse.

## **Tomtetype**

Eiet

## **Tomtstørrelse**

1359.3 kvm

## **Vei/vann/kloakk**

Offentlig vann via private stikkledninger. Privat avløp/septik.

## **Beliggenhet**

Eiendommen har familievennlig og kjekk beliggenhet høyt oppe på Breidablikk feltet. Eiendommen ligger skjermet til og grenser mot friområde i nord - og ligger tett på kjekke turområder. Kort avstand til Bygnes med handelsmuligheter, barnehager og barneskole. Ellers kort kjøretur til Kopervik for ungdomsskole, idrettsanlegg og sentrum.

## **Adkomst**

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

## **Regulering**

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Eiendommen grenser til friområde mot nord/nordvest. Nordforbi friområdet er område avsatt til boligbebyggelse ifølge kommuneplanen.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

### Overtakelse

Overtakelse avklares i forbindelse med budgivning.

### Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Sentrale lover

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

### Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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

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

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

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

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Servitutter**

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

1149/72/170:

28.08.1996 - Dokumentnr: 6553 - Kjøpekontrakt

Rettt for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

11.08.1993 - Dokumentnr: 5937 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1149 Gnr:72 Bnr:38

### **Budgivning**

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

### **Fremgangsmåte ved budgivning**

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

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl 12.00 dagen etter

siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

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

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

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

#### **Vedlegg**

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

#### **Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven**

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

#### **Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver**

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

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

#### **Kontaktperson**

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

#### **Ansvarlig megler**

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

**Salgsoppgavedato**

Dette dokumentet ble lagret 01.06.2026



Eiendommen er stor og pent opparbeidet med flott hage og diverse beplantning.



God plass til spisebord - her direkte utgang til sørvendt terrasse fra stuen.



God størrelse på terrassen. Svært skjermet terrasse med tilkomst til den store hagen via porten.



Stor, skjermet og flott tomt på hele 1 359 m<sup>2</sup>.



Kjøkken i halvåpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen er fra ca. 2009.



God plass til frokostbord i kjøkkenrommet.



Bad nummer 2 i hovedetasjen. Helfliset.



Hovedsoverom med skyvedørgarderobe.



Soverom nummer to med innebygd garderobe.



Hovedbad i første etasje. Flislagt gulv med varmekabler, downlights belysning, hjørnebadekar, toalett og stort servantskap med



Dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Boligens entré er flislagt med varmekabler. Gode oppbevaringsmuligheter + skyvedørgarderobe.





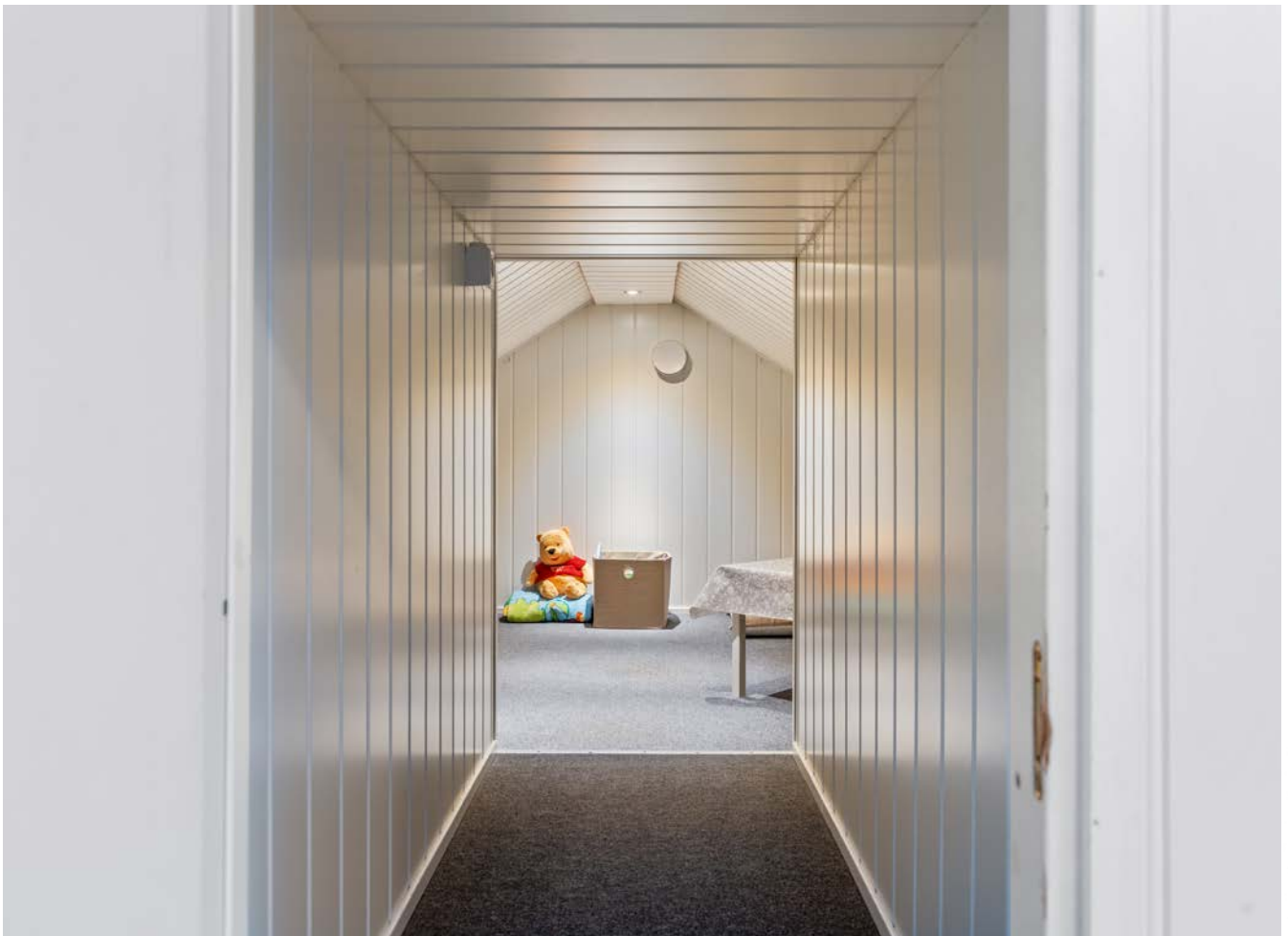
Mellomrom innredet som kontor/loftstue i loftsetasjen. (ikke omsøkt/godkjent innredet)



Rom i loftsetasjen benyttet som soverom. Pusset opp i senere tid, innebygget garderobe skuffer i skråvegg (ikke omsøkt/



Fra soverommet er det tilkomst til barnas høydepunkt - skjult lekerom over garasjen.





Svært sjarmende og kjekt lekerom for de yngste med innebygde skuffer til oppbevaring (ikke omsøkt/godkjent innredet).



Rom benyttet som soverom i loftsetasjen.



Inngang til kjelleretasjen.



Entrè med gode oppbevaringsmuligheter - sikringskap til kjeller på vegg.



Kjellerstue med kjøkkeninnredning (ikke omsøkt/godkjent innredet).



Kjelleren er "bare" delvis nedgravd og har store gode vinduer som slipper inn naturlig dagslys. Her får du en god og luftig



God plass til stor sofa i tv-kroken.



Rom tilknyttet kjellerstuen, benyttet som soverom/hobbyrom (ikke omsøkt/godkjent innredet).



Rom i forbindelse med entrè, benyttet som soverom (ikke omsøkt/godkjent innredet).



Svært romslig og kjekk bod i kjeller.



Romslig baderom i kjeller. Innredet med toalett, badekar, dusjkabinett og servantskap med oppbevaring. (ikke omsøkt/

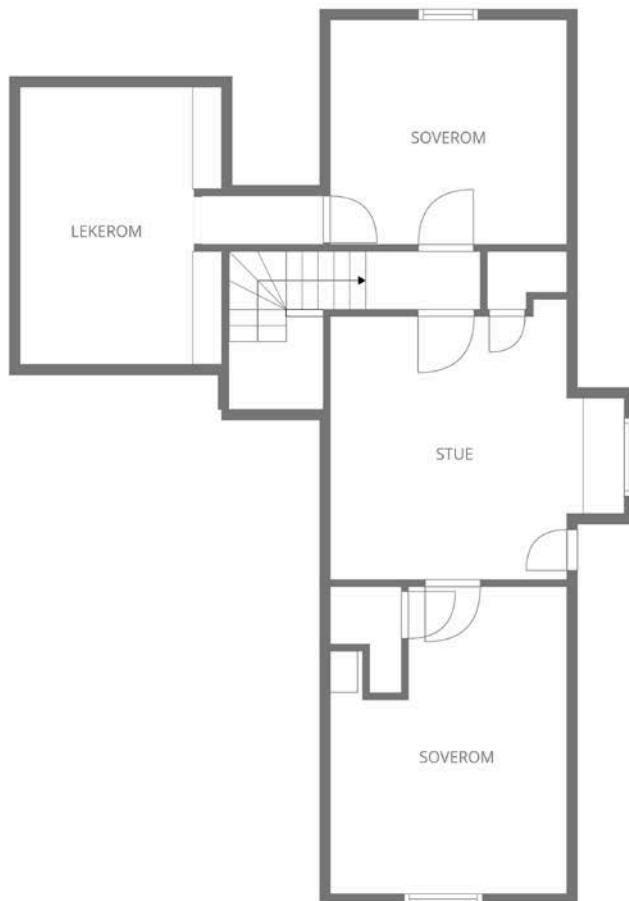


Teknisk rom i dør til venstre.



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





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





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





Asfaltet gardstun, med stor dobbel garasje.





Eiendommen ligger svært skjermet og privat til i naturlige omgivelser.





Boligen ligger her turområder rett utenfor døren.





Her ser du Bygnes i bakgrunnen. Kort avstand til Bygnes, barnehager og barneskole.







Karmøy kommune

# Ledningskart

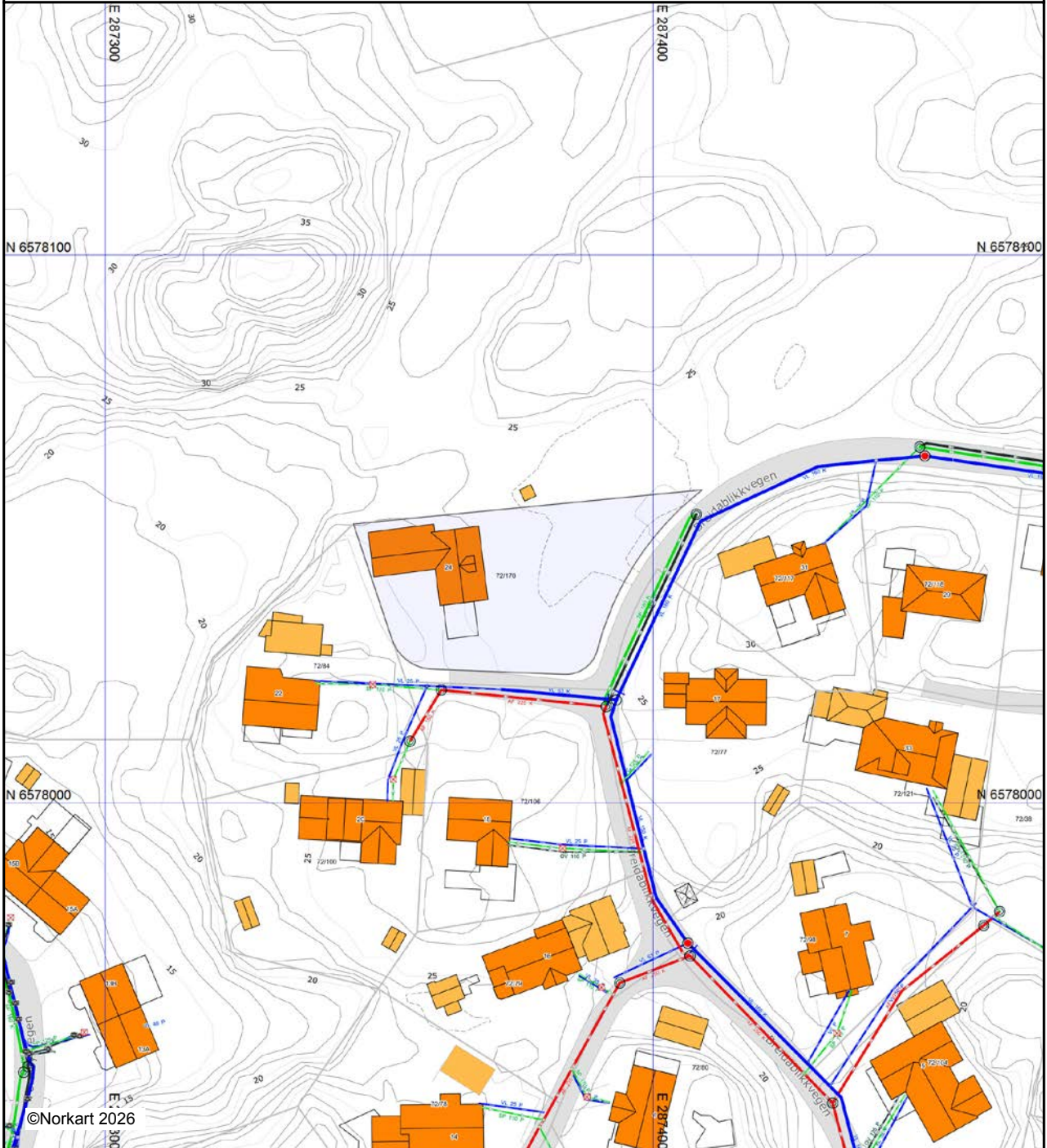
Eiendom: 72/170  
Adresse: Breidablikkvegen 24  
Utskriftsdato: 09.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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



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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**TILSTANDSRAPPORT**

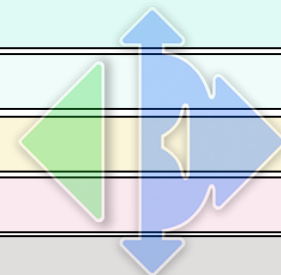
Breidablikkvegen 24, 4250 KOPERVIK



## ANTALL TG

## BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

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



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

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



## EIERSKIFTERAPPORT™

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:72, Bnr: 170
<b>Hjemmelshaver:</b>	Stian Paulsen
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	1 359 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	
<b>Adkomst:</b>	OFFENTLIG
<b>Vann:</b>	OFFENTLIG
<b>Avløp:</b>	OFFENTLIG
<b>Regulering:</b>	
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	
<b>Forsikringsforhold:</b>	
<b>Ligningsverdi:</b>	
<b>Byggeår:</b>	1974/1996

## EIERSKIFTERAPPORT™

## BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.3.2026
----------------	-----------

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

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

Normal slit og elde beskrives ikke.

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

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

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

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

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

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

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

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

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

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

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

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

Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

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

## Forutsetninger:

Oppdragsgiver:	Stian Paulsen
----------------	---------------

## Tilstede under befaringen:

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

## OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med parkering i egen gårdsplass.

## OM BYGGEMETODEN:

Støpt grunnmur. Yttervegger og ytterkledning i tre.  
Saltakskonstruksjon med betongtakstein

## EIERSKIFTERAPPORT™

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår som i bra stand. Avvik som registrert er i all hovedsak relatert til alder og datidens byggeskikk. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

**ANNET:****DOKUMENTKONTROLL:**

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på bolig for takstmann på befaringstidspunkt.

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

Bolig har parkett og belegg på gulv.  
Malte og tapetserte vegger.  
Taker med malte/folierte plater og noen slett malt.

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

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

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Bolig opprinnelig fra 1974 er bygget og satt opp på Bygnes. Den er flyttet til nåværende plassering og satt opp på ny grunnmur i 1996

## EIERSKIFTERAPPORT™

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	94			
1 etg	105	51		25
Loft	33			
SUM BYGNING	232	51		25
SUM BRA	283			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BRA-i:**

1 etasje:  
Vindfang, 2 bad, gang, bod under trapp, 2 soverom, stue og kjøkken  
Loftsetasje:  
2 soverom og kontor.

---

**BRA-e:**

Kjelleretasje:  
Gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bod, bad og teknisk bod.  
Garasje

---

**MERKNADER OM AREAL:**

Gulvareal i loftsetasje er større en oppmålt areal pga lav takhøyde i skråtak.

---

**GARASJE / UTHUS:**

Dobbel garasje i tilknytning til bolig. Garasje er ikke ytterligere undersøkt

---

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BYGGMESTER:**

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Harald Ingebrigtsen**

Byggmester og Takstmann

08/04/2026

Harald Ingebrigtsen

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

**Beskrivelse:**

Boligen er satt på støpt grunnmur satt opp i 1996. Fundamentet ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er foretatt inspeksjon av tilgjengelige overflater i kjeller samt utvendig visuell kontroll av boligen for å avdekke eventuelle setninger eller konstruksjonsavvik.

Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Fuktsikring er utført med noe knotteplast og noe beslag.

Etableringsåret legges til grunn for tilstandsgraden, sammen med inspeksjon og fuktsøk i tilgjengelige overflater under terreng.

Det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller svikt/vanninnslag gjennom grunnmuren.

Dreneringen vurderes å fungere som tiltenkt. Synlig knotteplast på utsiden på én side.

**Vurdering**

Grunnmuren fremstår som stabil og uten tegn til setninger eller konstruksjonssvikt. Dreneringen kan ikke inspiseres direkte, men basert på alder, synlig knotteplast og manglende fuktindikasjoner vurderes den å fungere tilfredsstillende.

Siden dreneringen er fra 1996 og ikke kan kontrolleres visuelt, settes tilstandsgrad til TG2 i tråd med NS 3600.

**Årsak:**

Normal aldring av grunnmur og dreneringssystem fra 1996.

Begrenset inspeksjonsmulighet for drenering under terreng.

**Risiko:**

Drenering nærmer seg alder hvor funksjon gradvis kan svekkes.

Fuktrisiko øker generelt med alder på dreneringssystemer.

**Konsekvens:**

Potensielle fuktutfordringer på sikt dersom dreneringen svekkes.

Behov for fremtidig oppgradering av drenering basert på alder.

**Anbefalt tiltak:**

Følge med på kjellervegger og gulv for tegn til fukt over tid.

Vedlikeholde og kontrollere synlige deler av fuktsikringen.

Vurdere dreneringsutskifting ved fremtidig oppgradering eller dersom symptomer oppstår.

**Merknader:****Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## Beskrivelse:

Det er relativt flatt terreng rundt boligen, med noe helning på terreng ut fra grunnmur.

## Vurdering:

Terrengforholdene vurderes som tilfredsstillende. Selv om terrenget er relativt flatt, er det registrert noe fall bort fra grunnmuren, noe som bidrar til å lede overflatevann vekk fra konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhold som indikerer risiko for vannansamling eller avrenning mot grunnmur.

## Merknader:

## 2. Yttervegger

## TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

## Beskrivelse:

Boligen har trekledning av ulike årstall og tilstand. Rundt det meste av boligen er kledningen jevnlig skiftet og fremstår som i bra stand. Liggende kledning i loftsetasje har noe behov for vedlikehold og utskiftninger. Det er ikke registrert musebånd under stående kledning der dette er kontrollert. Ved inngangspartiet går kledningen noe tett ned mot terreng.

## Vurdering:

Kledningen vurderes som generelt godt vedlikeholdt på store deler av boligen, men det foreligger flere forhold som gir grunnlag for TG2. Manglende musebånd er et kjent risikopunkt for inntrenging av smådyr. Liggende kledning i loftsetasjen viser tegn til slitasje og behov for vedlikehold/utskifting. Kledning som ligger tett mot terreng ved inngangsparti øker risikoen for fuktpåvirkning og forkortet levetid. Samlet vurderes kledningen som funksjonell, men med avvik som krever tiltak.

## Årsak:

Ulik alder og vedlikeholdshistorikk på kledningen.

Normal vær- og fuktpåkjønning over tid.

Manglende musebånd ved opprinnelig utførelse.

Terrengforhold som gir redusert avstand mellom kledning og bakkenivå.

## Risiko:

Økt risiko for inntrenging av mus og smådyr der musebånd mangler.

Forhøyet fuktbelastning på kledning som ligger tett mot terreng.

Videre forringelse av liggende kledning i loftsetasje ved manglende vedlikehold.

Potensielle sekundærskader på underliggende konstruksjoner.

## Konsekvens:

Redusert levetid på deler av kledningen.

Økte vedlikeholds- og utskiftingskostnader over tid.

Risiko for fuktskader i utsatte områder.

## Anbefalt tiltak:

Etablere musebånd under stående kledning der dette mangler.

Vedlikeholde og eventuelt skifte ut liggende kledning i loftsetasje.

Sikre tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng ved inngangsparti, eventuelt ved å justere terreng eller kledning.

Videreføre normalt vedlikehold av øvrige fasader.

## Merknader:

## 3. Vinduer og ytterdører

## EIERSKIFTERAPPORT™

## TG 2

## 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

**Beskrivelse**

Boligen har vinduer og dører fra perioden 1996–2014. Noen eldre vinduer. Det meste av vinduene fremstår som i bra stand. Aluminiumsdør i stuen mot terrasse er punktert og har sprekk i indre glass.

**Vurdering**

Vinduer og dører vurderes som generelt funksjonelle, med normal slitasje i forhold til alder. Vinduer fra 1996–2014 har forventet restlevetid, mens eldre vinduer har betydelig alder og økt risiko for slitasje og redusert isolasjonsevne.

Den punkterte aluminiumsdøren med sprekk i indre glass er et konkret avvik som krever tiltak. Punktering medfører dugg/fukt mellom glasslagene og redusert isolasjon, mens sprekk i glasset gir både estetiske og sikkerhetsmessige utfordringer.

Samlet gir dette grunnlag for TG2.

**Årsak:**

Naturlig aldring av vinduer i ulike årganger.

Punktering og sprekk i glass som følge av slitasje, temperaturpåvirkning eller mekanisk skade.

Redusert levetid på eldre vinduer.

**Risiko:**

Redusert isolasjonsevne og økt varmetap.

Videre sprekkdannelse eller brudd i glasset.

Kondens og fukt mellom glasslag ved punkterte ruter.

Økt vedlikeholdsbehov på eldre vinduer.

**Konsekvens:**

Økte energikostnader og redusert komfort.

Estetiske avvik og mulig sikkerhetsrisiko ved skadet glass.

Behov for utskifting av enkelte vinduer/dører.

**Anbefalt tiltak:**

Skifte ut aluminiumsdør med punktert og sprukket glass.

Vurdere utskifting av eldre vinduer ved behov.

Videreføre normalt vedlikehold av øvrige vinduer og dører.

**Merknader:****4. Tak**

## TG 1

## 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

**Beskrivelse:**

Boligen har saltakskonstruksjon i tre. Bygningsdelen er befart fra bakkenivå og via innvendig himling. Det ble ikke registrert tegn til svikt.

**Vurdering:**

Saltakskonstruksjonen fremstår som stabil og uten synlige avvik. Det ble ikke observert deformasjoner, sig, fuktmerker eller andre forhold som indikerer konstruksjonssvikt. Inspeksjonsmuligheten er begrenset til visuell kontroll fra bakkenivå og innvendig himling, men innenfor tilgjengelige områder vurderes konstruksjonen som i normal og tilfredsstillende stand.

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Undertaket antas å være i fra 1996

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

**Beskrivelse:**

Boligen er utvendig tekket med betongtakstein. Lecapipe er innkledd over tak. Takrenner og nedløp er utført i plast. Takstein er fra 1996, mens deler av taksteinen på garasjen er noe nyere. Det registreres noe tilvekst av mose på takstein.

**Vurdering:**

Taktekking med betongstein vurderes som en robust løsning, og hovedtaket fra 1996 fremstår som normalt for alder. Mosevekst er registrert og er et vanlig aldersrelatert forhold som kan påvirke avrenning og øke fuktbelastningen på steinen over tid.

Plasttakrenner og innkledd lecapipe fremstår som funksjonelle.

Alder på hovedtaket kombinert med mosevekst gir grunnlag for TG2, selv om det ikke er registrert tegn til lekkasjer eller svikt.

**Årsak:**

Normal aldring av takstein fra 1996.

Mosevekst som følge av fukt, skygge og naturlig aldring.

Ulike alderstrinn på takstein mellom bolig og garasje.

**Risiko:**

Mose kan holde på fukt og gi økt nedbrytning av takstein over tid.

Redusert avrenning og økt risiko for frostsprengning i stein.

Generell slitasje på eldre taktekking.

**Konsekvens:**

Potensielt forkortet levetid på takstein ved manglende vedlikehold.

Økt behov for rengjøring og kontroll av takflater.

**Anbefalt tiltak:**

Fjerne mose fra takstein og vurdere forebyggende behandling.

Videreføre normalt vedlikehold av takrenner og pipebeslag.

Følge med på taksteinens tilstand over tid, spesielt på hovedtaket fra 1996.

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

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

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

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Boligen har i all hovedsak innkledd kaldloftskonstruksjon. Det er tilgang til deler av konstruksjonen via luke i knevegger. Det registreres luftespalte mot innkledde flater, men det er ikke mulig å fastslå om luftingen ved takfot er tilstrekkelig.

**Vurdering:**

Innkledd takkonstruksjon gir begrensede inspeksjonsmuligheter, og det er derfor vanskelig å vurdere lufting og eventuelle skjulte forhold fullt ut. Registrert luftespalte er positivt, men manglende mulighet til å kontrollere lufting ved takfot gir usikkerhet rundt ventilasjonsforholdene.

I tråd med NS 3600 skal begrenset inspeksjonsmulighet og usikkerhet rundt lufting gi TG2, selv om det ikke er registrert konkrete avvik eller skader.

**Årsak:**

Konstruksjonsmessig løsning med innkledde flater.

Begrenset tilgang til kaldloft og takfot.

Manglende visuell kontroll av lufting ved takfot.

**Risiko:**

Risiko for redusert ventilasjon dersom lufting ved takfot er utilstrekkelig.

Potensiell fuktoppbygging i skjulte konstruksjoner over tid.

Vanskelig å oppdage tidlige tegn på fuktskader eller mugg.

**Konsekvens:**

Mulig forkortet levetid på takkonstruksjonen ved utilstrekkelig lufting.

Økt risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes uten åpning av konstruksjon.

**Anbefalt tiltak:**

Vurdere ytterligere kontroll av lufting ved takfot dersom det blir tilgjengelig.

Følge med på innvendige overflater for tegn til fukt eller misfarging.

Videreføre normalt vedlikehold av takteking og luftespalter.

**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

**Beskrivelse:**

Terrassen er oppført i tre og bygget av normalt solid materiell.

**Vurdering:**

Terrassen fremstår som stabil og funksjonell, uten registrerte tegn til svikt i bærende konstruksjoner eller dekke. Materialkvaliteten vurderes som tilfredsstillende, og det ble ikke observert råte, deformasjoner eller andre avvik som påvirker bruken. Normal aldring og værpåkjønning må forventes, men innenfor dagens observasjoner vurderes terrassen som i god stand.

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.  
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.  
Det er ventiler som kan åpnes.

**Beskrivelse:**

Baderom fra ca. 2002 med våtromstapet på vegger og malte/folierte plater i himling. Rommet er innredet med toalett på sokkel, servantseksjon, opplegg for vaskemaskin og badekar. Ventilasjon skjer via elektrisk avtrekksvifte, og tilluft skjer via veggventil. Det er trevindu plassert i våtsone.

**Vurdering:**

Badet har løsninger som var vanlige ved byggeår, men som i dag vurderes som teknisk utdaterte og med økt risiko for fuktbelastning. Våtromstapet, eldre himlingsplater og trevindu i våtsone gir redusert sikkerhet mot fuktskader. Badet er nær forventet levetid for våtrom, og det foreligger ikke dokumentasjon på membranløsning.

**Årsak:**

Våtromstapet har begrenset levetid og svakere motstand mot fukt enn moderne membransystemer. Trevindu i våtsone er en kjent risikokonstruksjon. Badets alder (ca. 24 år) innebærer at tettesjikt og materialer nærmer seg eller har passert forventet brukstid.

**Risiko:**

Risiko for fuktopptak i skjøter og gjennomføringer i våtromstapet.  
Risiko for kondens og redusert luftutskifting ved utilstrekkelig tilluft.  
Risiko for råte, deformasjon og lekkasjer rundt vindu i våtsone.  
Risiko for skjulte skader i konstruksjon som ikke er synlige ved visuell kontroll.

**Konsekvens:**

Mulige fuktskader i vegger og tilstøtende konstruksjoner.  
Redusert levetid på overflater og innredning.  
Potensielt behov for full rehabilitering ved påviste skader.  
Økte kostnader ved fremtidig utbedring dersom tiltak utsettes.

**Anbefalt tiltak:**

Vurdere utskifting av trevindu til fuktbestandig løsning.  
Rehabiliter våtrommet med moderne membransystem ved naturlig fornyelse.  
Gjennomføre nærmere kontroll av underliggende konstruksjoner ved eventuell oppussing.

**Merknader:****TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Baderom fra 2002 har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg. Fall på gulvet er ikke i henhold til dagens krav.

**Vurdering:**

Gulvet har flislagt overflate med sokkelflis, men fallforholdene tilfredsstillende ikke dagens krav til avrenning mot sluk. Dette er et vanlig avvik på våtrom fra denne perioden, da kravene til fall var mindre strenge enn i dagens regelverk.

Manglende tilfredsstillende fall kan gi redusert avrenning og økt risiko for vannansamling ved normal bruk. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller fuktskader, men avviket gir grunnlag for TG2 etter NS 3600.

**Årsak:**

Opprinnelig utførelse fra 2002 med fall som ikke oppfyller dagens krav.  
Naturlig slitasje og bevegelse i konstruksjonen over tid.

**Risiko:**

Risiko for vannansamling på gulv ved dusjing eller vannsøl.  
Økt belastning på membran og overganger.  
Potensiell risiko for fuktvandring dersom vann blir stående over tid.

**Konsekvens:**

Redusert funksjon i forhold til dagens standard.  
Økt sannsynlighet for behov for oppgradering på sikt.

**Anbefalt tiltak:**

Vurdere oppgradering av gulv og fallforhold ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.  
Følge med på overganger og utsatte områder for tegn til fukt.  
Unngå unødvendig vannbelastning på gulvflater.

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Baderommet har plastsluk fra 2002 med synlig membran i sluk. Membranens utførelse under klemring er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Det er tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, og det ble ikke registrert avvik.

**Vurdering:**

Sluk- og membranløsningen er fra 2002 og har dermed en alder på over 20 år. Dette overstiger forventet funksjonstid for mange våtromskonstruksjoner, spesielt der dokumentasjon mangler. Selv om membranen er synlig i sluket, kan utførelsen under klemring ikke verifiseres uten destruktive inngrep. Alder kombinert med ukjent utførelse gjør dette til et risikopunkt i våtrommet. Fuktmåling i tilstøtende konstruksjoner viser ingen avvik, noe som indikerer at løsningen fungerer per i dag. Likevel gir alder og manglende dokumentasjon grunnlag for TG2 etter NS 3600.

**Årsak:**

Våtromskonstruksjon fra 2002 med begrenset dokumentasjon.  
Membranoppbygging under klemring kan ikke kontrolleres.  
Naturlig aldring av sluk og membran over tid.

**Risiko:**

Økt risiko for svekkelse i overgang mellom membran og sluk ved videre aldring.  
Potensiell lekkasjefare i et kritisk punkt som ikke kan inspiseres.  
Risikoen øker med alder, selv uten dagens avvik.

**Konsekvens:**

Mulig fukt- og vannskade ved svikt i slukovergangen.  
Forventet behov for oppgradering ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

**Anbefalt tiltak:**

Følge med på eventuelle fuktindikasjoner i tilstøtende konstruksjoner.  
Vurdere utskifting av sluk og membran ved fremtidig renovering av våtrommet.  
Ingen strakstiltak nødvendig basert på dagens målinger.

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

- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Baderommet har fliser på vegger og malte/folierte plater i himling. Rommet inneholder vegghengt WC, dusjhjørne med svingbare dører og seksjon med servant. Ventilasjon skjer via elektrisk avtrekksvifte i vegg, og det er tilluft under dørbblad. Det er vindu plassert i våtsone.

**Vurdering:**

Overflater og innredning fremstår som normalt for et baderom av denne alder. Fliser på vegg og folierte/malte plater i himling er typiske materialvalg fra perioden. Ventilasjonsløsningen er funksjonell med både avtrekk og tilluft, noe som er positivt.

Plassering av vindu i våtsone vurderes som et risikopunkt, da treverk utsettes for direkte fuktpåkjenning. Dette er et kjent avvik i våtrom og gir grunnlag for TG2, selv om det ikke er registrert konkrete skader.

**Årsak:**

Opprinnelig utførelse fra byggeår med materialvalg og løsninger som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav. Vindu i våtsone som følge av opprinnelig planløsning. Naturlig aldring av våtromskomponenter.

**Risiko:**

Økt fuktbelastning på vinduskarmer og tilstøtende overflater.  
Risiko for slitasje og svekkelse av membran og overganger over tid.  
Generell risiko for fuktproblemer i eldre våtrom.

**Konsekvens:**

Potensiell skade på treverk rundt vindu.  
Redusert levetid på våtrommet som helhet.  
Behov for oppgradering på sikt.

**Anbefalt tiltak:**

Jevnlig kontroll og vedlikehold av vindu og tilstøtende overflater i våtsone.  
Følge med på overganger og utsatte områder for tegn til fukt.  
Vurdere oppgradering av våtrommet basert på alder og materialbruk.

**Merknader:****TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Baderom fra 2009 har fliser på gulv. Det måles med laser at det er tilstrekkelig fall mot sluk. Det registreres noe hull lyd under enkelte fliser, men disse fremsto ikke som løse ved befarings. Arbeidene vurderes som noe ufagmessig utført.

**Vurdering:**

Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk, noe som er positivt og i tråd med funksjonskrav. Registrert hull lyd under enkelte fliser indikerer at flisene ikke har full limdekning. Selv om flisene ikke fremstår som løse, er dette et forhold som kan påvirke levetid og robusthet over tid.

Vurderingen av at deler av arbeidet fremstår som ufagmessig utført, gir ytterligere grunnlag for TG2, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller fuktavvik.

**Årsak:**

Opprinnelig utførelse med begrenset limdekning under enkelte fliser.

Håndverksmessige forhold som avviker fra anbefalt praksis.

Naturlig aldring av gulvkonstruksjon fra 2009.

**Risiko:**

Risiko for at fliser kan løsne over tid ved redusert limdekning.

Potensiell økt belastning på membran dersom fliser beveger seg.

Estetiske og funksjonelle avvik ved videre aldring.

**Konsekvens:**

Mulig behov for utbedring eller utskifting av fliser på sikt.

Redusert robusthet i gulvets overflate.

**Anbefalt tiltak:**

Følge med på fliser med hull lyd for eventuell utvikling.

Ingen strakstiltak nødvendig så lenge flisene sitter fast og det ikke registreres fukt.

Vurdere utbedring ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

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

Membranen er fra 2009

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Baderommet har plastsluk med membran fra 2009, synlig ved terskel. Det er tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, og det ble ikke registrert avvik.

**Vurdering:**

Sluk- og membranløsningen er fra 2009 og har dermed en alder som nærmer seg eller passerer forventet levetid for flere våtromskomponenter. Synlig membran i sluk er positivt, men membranens totale oppbygning og utførelse kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep.

Fuktmåling i tilstøtende konstruksjoner viser ingen avvik, noe som indikerer at løsningen fungerer som tiltenkt per i dag. Likevel gir alder og manglende mulighet for full kontroll grunnlag for TG2 etter NS 3600.

**Årsak:**

Våtromskonstruksjon fra 2009 med begrenset mulighet for kontroll av membranoppbygging.

Naturlig aldring av sluk og membran.

Kritisk overgang som ikke kan inspiseres uten inngrep.

**Risiko:**

Risiko for svekkelse i overgang mellom membran og sluk ved videre aldring.

Potensiell lekkasjefare i et punkt som ikke kan kontrolleres visuelt.

Økt risiko over tid selv uten dagens avvik.

**Konsekvens:**

Mulig fukt- og vannskade ved svikt i slukovergangen.

Forventet behov for oppgradering ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

**Anbefalt tiltak:**

Følge med på eventuelle fuktindikasjoner i tilstøtende konstruksjoner.

Vurdere utskifting av sluk og membran ved fremtidig renovering.

Ingen strakstiltak nødvendig basert på dagens målinger.

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Baderom fra 2001 har våtromstapet på vegger og malt himling. Rommet inneholder dusjkabinett, seksjon med servant, badekar og toalett på sokkel. Ventilasjon skjer via elektrisk avtrekksvifte i vegg. Det er ingen tilluft under dørbblad.

**Vurdering:**

Baderommet har en konstruksjon og materialbruk som er typisk for perioden. Våtromstapet og eldre membranløsninger har begrenset forventet levetid sammenlignet med dagens standard. Manglende tilluft under dørbblad gir redusert ventilasjonseffektivitet, noe som kan påvirke fukttransport og tørketid negativt.

Dusjkabinett reduserer belastningen på vegger og gulv, men rommets alder (over 20 år) innebærer at flere komponenter nærmer seg eller har passert forventet funksjonstid.

Samlet gir alder, ventilasjonsforhold og materialvalg grunnlag for TG2, selv om det ikke er registrert konkrete fuktavvik.

**Årsak:**

Opprinnelig utførelse fra 2001 med materialer som har begrenset levetid.

Ventilasjonsløsning uten tilluft gir redusert luftutskifting.

Naturlig aldring av våtromskomponenter.

**Risiko:**

Risiko for kondens og fuktbelastning på overflater ved redusert ventilasjon.

Økt risiko for slitasje og svekkelse av eldre membranløsninger.

Generell risiko for fuktproblemer i våtrom av denne alder.

**Konsekvens:**

Forkortet levetid på våtrommet.

Potensiell risiko for skjulte fuktproblemer over tid.

Behov for oppgradering på sikt.

**Anbefalt tiltak:**

Etablere tilluft under dørbblad for å bedre ventilasjonen.

Følge med på overganger og utsatte områder for tegn til fukt.

Vurdere oppgradering av våtrommet basert på alder og materialbruk.

**Merknader:****TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Baderom fra 2001 har våtromsbelegg på gulv. Belegget er brettet opp langs vegg og klemt i sluk. Fall på gulvet er ikke i henhold til dagens krav. Det registreres noe bruksslitasje og flekker på belegget.

**Vurdering:**

Våtromsbelegg fra 2001 har passert forventet levetid, og både materialet og utførelsen vurderes som aldrende. Belegget er korrekt brettet opp og klemt i sluk, men fallforholdene tilfredsstillende ikke dagens krav til avrenning. Registrert bruksslitasje og flekker indikerer normal aldring, men også at overflaten er svekket. Selv om det ikke er registrert konkrete fuktavvik, gir alder, fallforhold og slitasje grunnlag for TG2 etter NS 3600.

**Årsak:**

Opprinnelig utførelse fra 2001 med fall som ikke samsvarer med dagens krav.  
Naturlig aldring av belegg og limfuger.  
Slitasje som følge av lang brukstid.

**Risiko:**

Risiko for vannansamling på gulv ved manglende fall.  
Økt belastning på membran/belegg i overgangssoner.  
Potensiell svekkelse av tetthet ved videre aldring.

**Konsekvens:**

Redusert funksjon i forhold til dagens standard.  
Økt sannsynlighet for behov for oppgradering på sikt.  
Risiko for fuktvandring dersom vann blir stående over tid.

**Anbefalt tiltak:**

Følge med på overganger og utsatte områder for tegn til fukt.  
Unngå unødvendig vannbelastning på gulvflater.  
Vurdere oppgradering av våtrommet basert på alder og slitasje.

**Merknader:****TG 2** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2001

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## Beskrivelse:

Våtromsbelegg fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt. Det er tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, og det ble ikke registrert avvik.

## Vurdering:

Tettesjiktet består av våtromsbelegg som er brettet opp langs vegg og klemt i sluk. Selv om fuktmåling i tilstøtende konstruksjoner ikke viser avvik, er tettesjiktet fra 2001 og har dermed passert forventet levetid for denne typen løsning.

Alder kombinert med naturlig slitasje gir grunnlag for TG2, selv om dagens målinger ikke indikerer lekkasje.

## Årsak:

Tettesjikt fra 2001 med alder som overstiger forventet funksjonstid.

Naturlig slitasje i belegg og overganger.

## Risiko:

Økt risiko for svekkelse i belegg og overganger ved videre aldring.

Potensiell lekkasjefare over tid selv uten dagens avvik.

Risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes uten inngrep.

## Konsekvens:

Mulig fukt- og vannskade ved svikt i tettesjiktet.

Forventet behov for oppgradering ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

## Anbefalt tiltak:

Følge med på eventuelle fuktindikasjoner i tilstøtende konstruksjoner.

Vurdere utskifting av tettesjikt ved fremtidig renovering.

Ingen strakstiltak nødvendig basert på dagens målinger.

## Merknader:

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

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

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

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

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

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

## Beskrivelse:

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

## Vurdering:

Kjøkkenet fremstår som funksjonelt og i normal teknisk stand for alder. Overflater og innredning viser kun forventet bruksslitasje. Det ble ikke registrert fuktindikasjoner i typiske risikoområder, noe som indikerer at installasjoner og tetthet fungerer som tiltenkt.

Manglende kontroll av integrerte hvitevarer er normalt innenfor rapportens rammer og påvirker ikke tilstandsgraden.

## Merknader:

**9. Rom under terreng****9.1 Kjelleretasje**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2**

## 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.  
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.  
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.  
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.  
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

**Beskrivelse:**

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

**Vurdering:**

Rom under terreng med utlektede og platekledde vegger innebærer alltid en konstruksjonsmessig risiko, da det ikke er mulig å inspisere fuktsikring, drenering eller bakvegger uten destruktive inngrep. Selv om overflatene fremstår i god stand og det ikke ble registrert fukt, gir konstruksjonsprinsippet i seg selv grunnlag for TG2 etter NS 3600.

Begrenset inspeksjonsmulighet og risiko for skjulte skader er sentrale vurderingspunkter.

**Årsak:**

Utlektede og platekledde vegger mot terreng.  
Konstruksjonsløsning som ikke tillater visuell kontroll av bakvegger og fuktsikring.  
Naturlig risiko for fuktpåvirkning i rom under terreng.

**Risiko:**

Risiko for skjulte fukt- eller muggskader bak kledningen.  
Potensiell fuktvandring fra terreng ved svikt i drenering eller fuktsikring.  
Vanskelig å oppdage tidlige tegn på skader uten åpning av konstruksjon.

**Konsekvens:**

Mulig behov for utbedring dersom skjulte skader skulle oppstå.  
Økt risiko for redusert innemiljø ved skjult fukt.

**Anbefalt tiltak:**

Følge med på overflater for tegn til fukt, misfarging eller lukt.  
Unngå å etablere fuktsensitive materialer direkte mot yttervegg.  
Vurdere åpning av konstruksjon ved mistanke om fukt eller ved fremtidig oppgradering.

**Merknader:****TG 2**

## 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.  
Det er ikke påvist setninger.  
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Gulvoverflater i kjeller innredet i 2001 er i all hovedsak belagt med vinylbelegg. Overflatene fremstår i god stand uten synlige skader eller tegn til fukt på befaringstidspunktet. Det opplyses om at det er vannbåren varme i gulvet.

**Vurdering:**

Selv om gulvoverflatene fremstår som hele og uten synlige avvik, ligger kjelleretasjen delvis eller helt under terreng. Vinylbelegg på gulv i rom under terreng innebærer en konstruksjonsmessig risiko, da eventuelle fuktproblemer i underliggende konstruksjoner kan være skjult.

Alder på innredningen (fra 2001) innebærer også at materialer og eventuelle fuktsperre har passert forventet levetid.

Vannbåren varme er positivt for uttørring og komfort, men reduserer ikke risikoen knyttet til skjulte konstruksjoner under belegg.

Kombinasjonen av alder, konstruksjonsprinsipp og begrenset inspeksjonsmulighet gir grunnlag for TG2, selv om det ikke ble registrert fukt eller skader ved befaring.

**Årsak:**

Konstruksjon under terreng med begrenset inspeksjonsmulighet.

Vinylbelegg som kan skjule tidlige tegn på fukt.

Innredning og materialer fra 2001 med naturlig aldring.

**Risiko:**

Risiko for skjulte fukt- eller muggskader under belegg.

Potensiell fuktvandring fra terreng ved svikt i drenering eller fuktsikring.

Vanskelig å oppdage tidlige skader uten destruktive inngrep.

**Konsekvens:**

Mulig behov for utbedring dersom skjulte skader utvikler seg.

Risiko for redusert innemiljø ved skjult fukt.

**Anbefalt tiltak:**

Følge med på overflater for misfarging, lukt eller endringer i belegg.

Unngå å legge ytterligere fuktsensitive materialer på gulv.

Vurdere åpning eller kontroll av konstruksjon ved mistanke om fukt.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Boligens kjelleretasje ble innredet i 2001. Overflatene fremstår som i god stand, og det er ikke registrert synlige tegn til fukt. Det er utført fuktmåling inne i konstruksjonen, og målingene viste ingen avvik. Inneklimaet oppleves som godt, og etasjen vurderes som tilstrekkelig ventilert.

**Vurdering:**

Selv om kjelleretasjen fremstår som tørr og godt ventilert, er den innredet med utlektede og platekledd konstruksjoner mot terreng. Dette innebærer en iboende konstruksjonsrisiko, da bakvegger, fuktsperrer og dreneringsforhold ikke kan inspiseres uten destruktive inngrep.

Alder på innredningen (over 20 år) øker sannsynligheten for at skjulte materialer kan være påvirket av fukt over tid, selv om dette ikke er synlig på overflater.

Kombinasjonen av alder, konstruksjonsprinsipp og begrenset inspeksjonsmulighet gir grunnlag for TG2, selv om målinger og visuell kontroll ikke viser avvik.

**Årsak:**

Utlektede og platekledd konstruksjoner mot terreng.

Innredning fra 2001 med naturlig aldring.

Begrenset mulighet for inspeksjon av bakvegger og fuktsikring.

**Risiko:**

Risiko for skjulte fukt- eller muggskader bak kledningen.

Potensiell fuktvandring fra terreng ved svikt i drenering eller fuktsperre.

Skader kan utvikle seg uten å være synlige på overflater.

**Konsekvens:**

Mulig behov for utbedring dersom skjulte skader oppstår.

Risiko for redusert innemiljø ved skjult fukt.

**Anbefalt tiltak:**

Følge med på overflater for misfarging, lukt eller endringer.

Unngå å etablere fuktsensitive materialer direkte mot yttervegg.

Vurdere åpning av konstruksjon ved mistanke om fukt eller ved fremtidig oppgradering.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1996

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast fra 1996. Synlige rørstrekk fremstår i god stand uten registrerte avvik. Det meste av rørsystemet ligger skjult i konstruksjoner. Det er ikke observert tegn til lekkasjer.

**Vurdering:**

Synlige rørstrekk vurderes som intakte og uten tegn til lekkasje. Røranlegget er imidlertid fra 1996 og har dermed en alder som nærmer seg eller overstiger forventet levetid for flere komponenter, spesielt kobberrør. Ettersom store deler av rørsystemet ligger skjult i konstruksjoner, er det begrenset mulighet for inspeksjon. Kombinasjonen av alder og skjulte føringer gir en iboende risiko som etter NS 3600 skal vurderes som TG2, selv om det ikke foreligger synlige avvik.

**Årsak:**

Røranlegg fra 1996 med naturlig aldring.  
Skjulte rørføringer som ikke kan inspiseres uten inngrep.  
Materialer (kobber) som kan være utsatt for punktkorrosjon over tid.

**Risiko:**

Risiko for lekkasje i skjulte rørstrekk som ikke kan oppdages tidlig.  
Potensiell korrosjon i eldre kobberrør.  
Økt sannsynlighet for skader ved videre aldring.

**Konsekvens:**

Mulig vannskade ved lekkasje i skjulte konstruksjoner.  
Behov for utskifting av rør ved fremtidig oppgradering av våtrom eller tekniske installasjoner.

**Anbefalt tiltak:**

Følge med på synlige rørstrekk og koblinger for tegn til fukt.  
Vurdere fornyelse av røranlegget ved rehabilitering eller som forebyggende tiltak.  
Ingen strakstiltak nødvendig basert på dagens observasjoner.

**Merknader:****TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
Berederens plassering er tilfredsstillende.  
Berederen er lekkasjesikret.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Varmtvannsbereder fra 2001 er lokalisert i kjelleretasjen.

**Vurdering:**

Berederen er fra 2001 og har dermed en alder som klart overstiger forventet levetid for varmtvannsberedere, som normalt ligger rundt 15–20 år. Selv om det ikke er registrert lekkasje eller synlige avvik, vurderes komponenten som nær teknisk levetidsslutt.

Alder alene gir grunnlag for TG2, da risikoen for lekkasje øker betydelig ved videre bruk.

**Årsak:**

Naturlig aldring av bereder fra 2001.

Komponent som har passert forventet funksjonstid.

**Risiko:**

Økt risiko for lekkasje og påfølgende vannskader.

Risiko for svikt i sikkerhetsventil eller tankkorrosjon.

Potensiell skadeutvikling uten forvarsel.

**Konsekvens:**

Vannskader i kjeller ved lekkasje.

Behov for akutt utskifting dersom svikt oppstår.

**Anbefalt tiltak:**

Berederen bør skiftes ut snarlig grunnet alder og økt risiko.

Kontrollere jevnlig for fukt, drypp eller misfarging rundt berederen inntil utskifting skjer.

**Merknader:****TG 1** 10.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

**Beskrivelse:**

Boligen har installert vannbåren varme over to etasjer. Det er luft?til?vann varmepumpe, og det opplyses om at denne ble skiftet i 2025. Rørfordeler og inntak er lokalisert i kjeller.

**Vurdering:**

Anlegget fremstår som oppgradert og i god teknisk stand, spesielt med varmepumpe fra 2025 som gir moderne og energieffektiv drift. Rørfordeler og synlige komponenter i kjeller fremstår uten avvik. Det er ikke registrert lekkasjer eller andre tegn til feil.

Basert på alder på hovedkomponenten (varmepumpen) og visuell tilstand vurderes anlegget til TG1.

**Merknader:****Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 1** 10.5 Ventilasjon

## EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

**Beskrivelse:**

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

**Vurdering:**

Boligen har en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk, noe som er vanlig for boliger av denne typen. Lufttilførsel via vegg- og vindusventiler fungerer tilfredsstillende, og mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom bidrar til god luftutskifting.

Det ble ikke registrert tegn til dårlig luftkvalitet, kondensproblemer eller andre forhold som tilsier avvik. Ventilasjonsløsningen vurderes derfor som funksjonell og i normal teknisk stand.

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

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

El. Anlegget er skjult og sikringsskaper inneholder automatsikringer. Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

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

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

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

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Grunnmur og drenering fremstår uten avvik, men alder og manglende inspeksjonsmulighet gir grunnlag for TG2
2.1	Yttervegger
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Kledningen er i hovedsak i bra stand, men manglende musebånd, vedlikeholdsbehov i loftsetasje og kledning tett mot terreng gir grunnlag for TG2.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Vinduer og dører er i hovedsak i bra stand, men punktert og sprukket glass i terrassedør samt alder på enkelte vinduer gir grunnlag for TG2.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Takstein fra 1996 med registrert mosevekst gir grunnlag for TG2, selv om taket fremstår funksjonelt og uten tegn til lekkasje.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Innkledd takkonstruksjon med begrenset inspeksjonsmulighet og usikkerhet rundt lufting ved takfot.
7.1.1	Bad 1- 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Alder på våtrommet, ventilasjonsløsning med kun veggventil som tilluft og trevindu plassert i våtsone gir grunnlag for TG2, selv om det ikke er registrert aktive fuktproblemer.
7.1.2	Bad 1- 1 etasje Overflate gulv
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Fallforholdene er ikke i henhold til dagens krav, selv om det ikke er registrert aktive fuktproblemer.
7.1.3	Bad 1- 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Alder på våtrommet, manglende dokumentasjon og ukjent membranutførelse gir TG2, selv om fuktmåling ikke viser avvik.
7.2.1	Bad 2- 1 etasje Overflate vegger og himling

## FIERSKIFTERAPPORT™

	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Vindu i våtsone og våtrommets alder gir grunnlag for TG2, selv om rommet fremstår funksjonelt og uten registrerte fuktavvik.
7.2.2	Bad 2- 1 etasje Overflate gulv
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Hullyd under enkelte fliser og vurdert ufagmessig utførelse gir TG2, selv om fallforholdene er tilfredsstillende og flisene ikke fremstår som løse.
7.2.3	Bad 2- 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Alder på våtrommet og begrenset kontrollmulighet for membranutførelse gir TG2, selv om fuktmåling ikke viser avvik.
7.3.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Alder, ventilasjonsforhold og materialvalg gir TG2, selv om rommet fremstår funksjonelt og uten registrerte fuktavvik.
7.3.2	Bad kjeller Overflate gulv
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Alder, slitasje og fallforhold som ikke tilfredsstillter dagens krav gir TG2, selv om det ikke er registrert fuktavvik.
7.3.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Alder på tettesjiktet gir TG2, selv om fuktmåling ikke viser avvik.
9.1.1	Kjelleretasje Veggene og himlingens overflater
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Rom under terreng med utlektede og platekleddede vegger gir TG2 på grunn av konstruksjonsrisiko, selv om det ikke ble registrert fukt eller skader.
9.1.2	Kjelleretasje Gulvets overflate
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Gulvbelegg i rom under terreng og alder på konstruksjonen gir TG2, selv om overflatene fremstår i god stand og uten registrerte fuktavvik.
9.1.3	Kjelleretasje Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Kjeller innredet med utlektede konstruksjoner mot terreng gir TG2 på grunn av konstruksjonsrisiko og alder, selv om det ikke ble registrert fuktavvik.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Alder på røranlegget og skjulte rørføringer gir TG2, selv om synlige deler fremstår uten avvik.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Berederens alder overstiger forventet levetid og gir forhøyet risiko for lekkasje, selv om det ikke er registrert avvik ved befaring.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260058	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Maria Terese Gullfjell	Stian Paulsen
Gateadresse	
Breidablikkvegen 24	
Poststed	Postnr
KOPERVIK	4250
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	26
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rørlegger arbeid utført av rørlegger. Flising, gulvlegging, membran utført av eier
Arbeid utført av	Skude rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Bad/vaskerom 1 etasje og kjeller, nytt rundt 2002/2003. Toalett/dusj 1 etasje oppgradert ca 2009
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Sprekk i brannmur bak ovn. Pålegg om stige trinn på tak.
-------------	--

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Har til tider hørt mus i vegger, men ikke i rom. Bolig ligger i nær tilknytning til skog.
-------------	---

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt innhold i sikringskap, nytt inntak og elbilader (trefaset) ca 2023. Ny termostat lite bad 2026. Ny varmpumpe luft/vann 2025 Utført av eier: Lys på lekerom (2 etasje) (ca 2015) og utelys koblet med stikk i garasje (ca 2012), lys i garasje 2007. Har en bunke med samsvarsærklæringer i sikringskapet, mangler trolig noen.
Arbeid utført av	Åkra elektro, th kolbeinsen

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse	Haugaland kraft. Ingen åpne funn
-------------	----------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	Easee home, trefaset, 32 amp
-------------	------------------------------

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Bytting av vinduer av eier

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet kledning, vinduer og etterisolerte Ca 2004-2010. To vinduer i "tunell" mot garasje ikke byttet. Kjeller vindu originale (ca 1996)

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Ikke godkjent to soveroms leilighet i kjelleren. Ikke tilgang fra første etasje

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Stigetrinn tak fra feier ved neste rehabilitering av tak.

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Beskrivelse

Usikker, tror ikke at soverom er godkjent (selv om de er originale fra 1969)... Kjelleren er heller ikke sendt inn tegninger på innredning, var grus her når eier overtok.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Inngangsdør og sidefelt bør byttes. Punktert/sprekk i skyvedør mot terrasse Terrasse ikke byggemeldt Flere vinduer i kjeller punktert.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Terese Gullfjell	f48caa232c8ea6b8a4bf61 9772f399aa4ab4c5c3	24.03.2026 19:11:15 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Paulsen	af659e8c88c2189b192826 5ad0a7c3b3de95068d	24.03.2026 19:10:05 UTC	Signer authenticated by One time code

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



Adresse <b>Breidablikkvegen 24, 4250 KOPERVIK</b>	
Dato for energimerking <b>24.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-274492</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>11906893</b>
Gårdsnummer <b>72</b>	Bruksnummer <b>170</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1996</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>300,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>250,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**166,40 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**150,94 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**37 736 kWh**



## Breidablikkvegen 24, 4250 KOPERVIK



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Breidablikkvegen 24, 4250 KOPERVIK



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 3: 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 4: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 8: 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 9: 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 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 12: 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 13: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Montereurstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt.urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 19: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

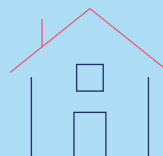
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



# BUDSKJEMA

## BREIDABLIKKVEGEN 24, 4250 KOPERVIK

Gnr. 72, Bnr. 170 i Karmøy kommune.  
Oppdragsnr: 01260058 Daniel Gård, +47 466 23 945

### UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

### FINANSIERINGSPLAN

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

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket  
overtagelsesdato

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

kl

Eventuelle  
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/  
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter