



Breidablikkvegen 31, 4250 KOPERVIK



Prisantydning
3 990 000,-

KOPERVIK

Flott familiebolig på 220m² med gode sol og utsiktsforhold - 5 soverom - Utsikt - Carport

BRA-i/BRA Total: 220/220 m² / Tomt: 921.3m²
Antall soverom: 5 / Byggeår: 1977



- Flott utsikt fra stuen hvor man ser opp mot Eide -



- Flott stue med god takhøyde, store vindusflater og fin utsikt -

Nøkkelinfo

Adresse: Breidablikkvegen 31, 4250 KOPERVIK
Nåværende eier: Kenneth Johannessen og Siri Kristiansen
Matrikelnummer: Gnr. 72, bnr. 117 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01260082
**Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak:** Ben Inge Rasmussen
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1977
Bra total: 220m²
BRA-i: 220 m²
Antall soverom: 5
Etasje: 3
Energimerke: Ikke angitt D
Tomtestørrelse: 921.3m²
Eierform: Eiet

Parkering: God parkering på egen tomt med plass til flere biler på eiendommens tun.





- Stor familiebolig på 220m2 og stor tomt på 921m2 -

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 990 000

Omkostninger

Kr 120 240

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 4 110 240

Kommunale avgifter

Kr 21 072 per 2025

Avløp: 4 417,-

Eiendomskatt: 4 100,-

Feiing: 566,-

Renovasjon: 4 255,-

Slam: 3 916 ,-

Vann: 3 818,-

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

Info formuesverdi

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til kr. 997 500,- når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdien er en gitt prosent av den beregnede markedsverdien.

Beregnet markedsverdi er basert på Statistisk sentralbyrå (SSB) sine opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og boligtype.

Det er eier av boligen som fastsetter formuesverdien, men skattemyndighetene kan kontrollere at verdien er satt riktig.

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

Flott familiebolig på 220m2 med gode sol og utsiktsforhold - 5 soverom - Utsikt - Carport

Beskrivelse

Velkommen til Breidablikkvegen 31

Romslig og innholdsrik enebolig på ca. 220 m² med attraktiv beliggenhet på høydedrag. Boligen kan blant annet skilte med 5 soverom, 2 bad og 2 stuer fordelt over 3 etasjer – en bolig som passer godt for den store familien eller for deg som ønsker god plass og fleksible bruksmuligheter. Oppgradert hovedetasje med kjøkken fra 2012/2013 og overflater fra 2020. Fra stuen er det utgang til solrik og skjermet terrasse med gode solforhold og fin utsikt.

Verdt å nevne:

- 5 soverom, 2 stuer, 2 bad og eget vaskerom
- Oppgradert hovedetasje med moderne overflater i 2020.
- Romslig og åpen stue-/kjøkkenløsning
- Downlights og innebygde høytalere i stue/kjøkken
- Carport
- Rolig og familievennlig område

Velkommen til visning – husk påmelding!

Innhold

Boligen er innredet over tre plan med en funksjonell og god planløsning:

Kjeller: Gang, vaskerom, 2 soverom, kjellerstue, bod og bad.

1 etg: Gang, soverom, stue/kjøkken, bad og garderobe.

Loft: 2 soverom og gang.

Standard

Dette er en romslig familiebolig med god plass til hele familien, fordelt over 3 etasjer med en praktisk og funksjonell planløsning.

Overflater:

Boligen har laminat og belegg på gulv.

Veggene består av tapet, malte slette overflater og panel.

Takene har panel, himlingsplater og malte slette overflater.

Baderom i kjeller har fliser på gulv, våtromspanel, fliser og malte veggoverflater.

Baderom i hovedetasjen har fliser på gulv og panel på vegg.

Kjøkken:

Stort og flott kjøkken med gode skap og benkeplass. I tillegg til kjøkken-øy som både gir ekstra skapplass samt inviterer til hyggelig samvær.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2012/2013. Det er laminat benkeplate, servant med blandebatteri samt mekanisk avtrekk via ventilator. Integrerte hvitevarer består av: to stk komfyrer (2012/2013 og 2022), kaffemaskin (2012/2013), micro (2012/2013), kjøleskap m/frys (2012/2013) samt platetopp og vifte (2022).

Bad – hovedetasje:

Badet har lyst panel på vegger og malte/folierte plater i tak. Rommet inneholder servant med innredning, toalett og dusjkabinett. Badet er innredet i 1997 og har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg.

Fra bad er det tilkomst til praktisk walk-in closet (tidligere soverom) med god plass.

Bad – kjeller:

Badet har fliser på gulv, våtromspanel, fliser og malte veggoverflater. Rommet inneholder servant med innredning, toalett og dusjkabinett. Badet er innredet i 1998.

Vaskerom:

Vaskerommet har fliser på gulv, malte plater på vegg og panel i tak. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Tekniske installasjoner:

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast fra byggeåret 1977. Det er utført enkelte oppgraderinger i forbindelse med renovering av bad og kjøkken, men deler av anlegget består fortsatt av originale rørstrekk.

Varmtvannsbereder fra ca. 2010 og er plassert på vaskerommet.

Boligen er ventilert via ventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk på kjøkken og elektrisk avtrekksvifte på bad i kjelleretasjen. Sikringskap med automatsikringer.

Bygningsinformasjon

I følge opplysninger mottatt fra Karmøy kommune foreligger det tegninger av fasader samt planløsninger for hovedetasje og kjelleretasje datert 1976.

Det foreligger også tegninger som viser inntegnet carport og bod. I følge selger ble boden aldri oppført. Tegningene er datert 1983 eller 1993. Årstall på tegning er vanskelig å tyde.

De opprinnelige tegningene fra 1976 er i 2026 oppdatert i forbindelse med godkjenning av endret planløsning i hovedetasjen, endringer på loft, samt bruksendring i kjelleretasje. På disse oppdaterte tegningene er det også inntegnet garasje, denne ble aldri bygget.

Bolig satt opp på støpt grunnmur.

Oppført i bindingsverkskonstruksjon med ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

Takstmannens vurdering ved TG2:

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

-Delvis eldre drenering, manglende toppliste og mindre sprekk i mur gir økt risiko for fuktpåvirkning og behov for oppfølging.

1.3Terrengforhold:

-Terreng som heller mot grunnmur og nedsenket kjellertrapp gir økt risiko for fuktpåvirkning og vurderes som risikoforhold som bør følges opp.

2.1 Yttervegger:

- Manglende luffing bak deler av kledningen og manglende museband på flere fasader utgjør avvik som gir økt risiko for fukt- og skadedyrrelaterte skader.

3.1 Vinduer og ytterdører:

- Punkterte kjellervinduer, slitt kjellerdør og fuktmerker på loftsvindu utgjør avvik som gir økt risiko for skader og behov for oppfølging, selv om øvrige vinduer og dører er av nyere dato og i god stand.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):

- Taktekking er av eldre dato og nærmer seg forventet levetid. Ingen synlige avvik fra bakkenivå, men alder og begrenset inspeksjon gir økt risiko.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging):

– Innkledd loftskonstruksjon uten tilkomst og manglende verifiserbar lufting gir økt risiko for skjulte fukt- og kondensskader.

7.1.1 Bad kjeller Overflate vegger og himling:

– Ventilasjonsløsning uten tilluft og utførelsesdetaljer i våtromspanel gir økt risiko for fuktbelastning og skjulte forhold.

7.1.2 Bad kjeller Overflate gulv:

– Manglende fall, ujevn utførelse og store fuger gir økt risiko for fuktbelastning og redusert funksjon, selv om det ikke registreres bom.

7.1.3 Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk:

– Eldre sluk, gammelt våtromsbelegg og manglende oppkant gir økt risiko for fuktbelastning, selv om fuktmåling ikke viser avvik.

7.2.1 Bad 1 etasje Overflate vegger og himling:

– Materialvalg og manglende ventilasjon gir økt risiko for fuktbelastning og skjulte forhold.

7.2.2 Bad 1 etasje Overflate gulv:

– Manglende fall, bom i fliser og sprekker i fuger gir økt risiko for fuktbelastning og redusert funksjon.

7.2.3 Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk:

– Eldre sluk og oppgradert våtromsbelegg med sveisede skjøter gir økt risiko for fuktbelastning, selv om fuktmåling ikke viser avvik.

8.1 Kjøkken:

– Begynnende kondensskader i kjøøl/fryseskap gir økt risiko for lokale skader, selv om øvrige deler av kjøkkenet fremstår uten avvik.

9.1.1 Kjelleretasje delvis under terreng Veggens og himlingens overflater:

– Forhøyet fukt i konstruksjon og utlektet/platekledd løsning under terreng gir økt risiko for skjulte forhold, selv om overflater fremstår uten avvik.

9.1.2 Kjelleretasje delvis under terreng. Gulvets overflate:

– Skjevheter i undergulv, svikt ved inngangsdør og forskjøvet avrettingsmasse gir økt risiko for videre deformasjoner, selv om det ikke registreres fuktskader.

9.1.3 Kjelleretasje delvis under terreng. Fuktmåling og ventilasjon:

– Forhøyet fuktverdi i ett målepunkt og konstruksjon mot terreng gir økt risiko for skjulte forhold, selv om det ikke registreres synlige skader.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør:

– Røranlegget fungerer, men eldre rør fra 1977 nærmer seg normal levetid. Delvise oppgraderinger reduserer risikoen, men anlegget vurderes samlet som modent for utskifting på sikt.

10.2 Varmtvannsbereder:

– Varmtvannsbereder fra ca. 2010 nærmer seg forventet levetid, og plassering uten lekkasjesikring gir økt risiko for skade ved eventuell svikt.

Takstmannens vurdering ved TG3:

7.3.3 Vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk:

– Påvist fukt, manglende tettesjikt, skader i overflater og fravær av ventilasjon gir høy risiko for skadeutvikling og krever utbedring.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Areal

BRA - i: 220 m²
BRA totalt: 220 m²
TBA: 64 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 97 m² Kjeller: Gang, vaskerom, 2 soverom, bod og bad.

1. etasje

BRA-i: 96 m² Hovedetasje: Gang, soverom, stue/kjøkken, bad og garderobe.

2. etasje

BRA-i: 27 m² Loft: 2 soverom og gang

TBA fordelt på etasje

2. etasje

64 m²

Antall bad

2

Moderniseringer og påkostninger

Kjøkken fra 2012/2013 og store deler av hovedetasjen ble pusset opp i 2020.

Ytterdør er ny 2026

Boligen er utvendig kledd med liggende trekledning fra 2012/013

Takrenner og nedløp fra 2012/2013 er utført i plast.

Boligen har vinduer og dører i tre, PVC og aluminium.

Vinduer og terrassedør i 1. etasje er av aluminium, datert 2011.

Det store vinduet i stuen er i PVC fra 2020

Vinduer på loft er i PVC fra 2010.

Kjellervinduer og kjellerdører er fra byggeår 1977.

Det er etablert ny drenering på deler av bygningen ca 2012/2013, i hovedsak på oppsiden, med synlig knotteplast der dette er utført.

Baderom i kjeller er fra 1998 men med plastsluk fra 1977.

Bad i hovedetasjen er fra 1996/1997 med plastsluk fra 1977.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Altibox.

Hvitevarer

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

Selger anbefaler service på kaffemaskin.

Innbo og løsøre

Alle fastmonterte skap og hyller av varig art medfølger kjøpet. Følger NEFs løsoreliste gjeldende fra 1. januar 2020. Vedlagt link: <https://nef.no/slik-kjoper-du-bolig/oversikt-over-losore-og-tilbehor-til-eiendommen/>

Ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse datert 13.09.1977 foreligger med følgende anmerkninger:

- pussing av grunnmur
 - Montering av rekkverk på inngangs trapp.
- Frist for utbedring utløp: 01.03.1978.
Ifølge selger er dette utbedret.

Det foreligger også ferdigattest, datert 23.04.2026 som omhandler bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

To stk varmpumper i hovedstuen og kjellerstuen.

I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Ja, Det er lagt membran over våtromsbelegg som er sveist så det er ikke reg noen lekkasjer på 30 år

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

- Ja, da vi reiv garasje for å sette opp ny carport kom det fukt i nord vestre hjørne .

Det ble da gravd opp og lagt ny drenering og knotteplast på vegg.

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

- Ja, det sto en diger peis i stue på 5 m3 som har gitt litt sig i gulv denne ble revet og fjernet i 2021.

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

Ja, kun av faglært. Elt av strøm i hovedetasje bli lagt nytt med 2,5m3

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

- Ja. Det har vært en kontroll fra el tilsyn i vårt eie , tidlig 2000 tallet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja, Montert av fagfolk.

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)?

- Ja, Terrasse.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Skiftet kledning og vinduer.

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

- Ja, Vi har sendt inn tegninger av kjeller og loft for å få reg bruksendring siden det ikkje var gjort før.

Området

Tomt/beskaffenhet

Tomten er pent opparbeidet med innkjøring belagt med belegningsstein frem til boligen, som videre går over til asfalterte arealer. Det er gode parkeringsmuligheter med plass til flere biler.

På baksiden av boligen finner man lune og skjermede uteområder med beplantning og trær som bidrar til ingen innsyn.

I front er det opparbeidet terrasse, hvor deler av terrassen har takoverbygg. Fra terrassen er det trapp ned til hageareal som skråner mot sør.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

921.3 kvm

Vei/vann/kloakk

Adkomst til eiendommen skjer delvis via privat vei. Det må påregnes å bidra til drift, vedlikehold og eventuelle kostnader knyttet til den private veien
Offentlig vann via private stikkledninger. Privat avløp/septik.

Det ligger kommunal vannledning inn på tomten i nordøst. Se vedlagt kart.

Beliggenhet

Breidablikkvegen 31 har en fin intern beliggenhet på boligfeltet, hvor boligen ligger høyt og fritt til med flott utsikt utover nærområdet, som strekker seg mot Eide. Fra eiendommen er det kun en kort spasertur til badestrand som er populær blant Skårsbuen.

Eiendommen ligger i et etablert, rolig og familievennlig boligområde på Skår med lite gjennomgangstrafikk. Området byr på gode turmuligheter og kort avstand til skole, barnehage og øvrige servicetilbud. Det er ca. 2,3 km til Kopervik skole, ca. 1,6 km til nærmeste barnehage og ca. 4,7 km til Kopervik sentrum.

Adkomst

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

Regulering

Kommuneplaner:

Boligen er regulert til bolig.

I kommuneplan er det ubebygde området nord for denne eiendom avsatt til boligformål. En må for fremtiden forvente utbygging her. Se vedlagt utsnitt av kommuneplan.

- Kommuneplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 670

Navn Kommuneplan 2014-2023

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 16.06.2015

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/>

670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 921 m2
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

- Kommuneplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 672
Navn - Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031
Status -Planlegging igangsatt
Plantype - Kommuneplanens arealdel

- Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 312
Navn - Skår, søndre del
Plantype - Eldre reguleringsplan
Status - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 12.08.1971
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/6382/R312-end15-nyp7-planbestemmelser.pdf>
Delarealer - Delareal 2 m2 Formål Kjørevei
Delareal - 919 m2
Formål - Frittliggende småhusbebyggelse



Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

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

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Servitutter

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

1149/72/117:
22.12.1976 - Dokumentnr: 10057 - Erklæring/avtale
Karmøy kommunes salgsvilkår gjelder

29.11.1976 - Dokumentnr: 9177 - 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

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Midlertidig brukstillatelse, datert 1977
Diverse byggetegninger
Ferdigattest vedr. bruksendring, datert 2026
Ledningskart

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befaringsnotat 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

Ansvarlig megler

Ben Inge Rasmussen
Eiendomsmegler
ben.inge@em-a.no
Tlf: 947 82 005

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 19.05.2026



- Kjøkkenet er levert av IKEA og har god skap og benkeplass -



- Spotlights og innebygde høyttalere i tak -



- Takhøy innredning som gir ekstra oppbevaring -



- Kjøkkenøy som skaper et naturlig samlingspunkt i boligen -



- Velkommen til Breidablikkvegen 31 -





- Flott stue med god takhøyde, store vindusflater og fin utsikt -



- God plass til flere sittegrupper og sosiale soner -



- Entre/gang -



- Fra badrom er det tilgang til walk-in closet som opprinnelig var soverom -



- Hovedsoverom på hovedplan -



- Badserom på hovedplan i lyse farger og fliser på gulv -



- På loft er det to stk soverom og gang -



- Begge rom har ca. samme størrelse -



- I kjeller det 2 soverom, kjellerstue, bod, gang og vaskerom -



- Soverom i kjeller -



- Baderom pusset opp i 1998 med fliser på gulv -





- Romslig tomt med opparbeidet hage -



- Terrasse på tilsammen 64m² -



- Gode sol og utsiktsforhold -



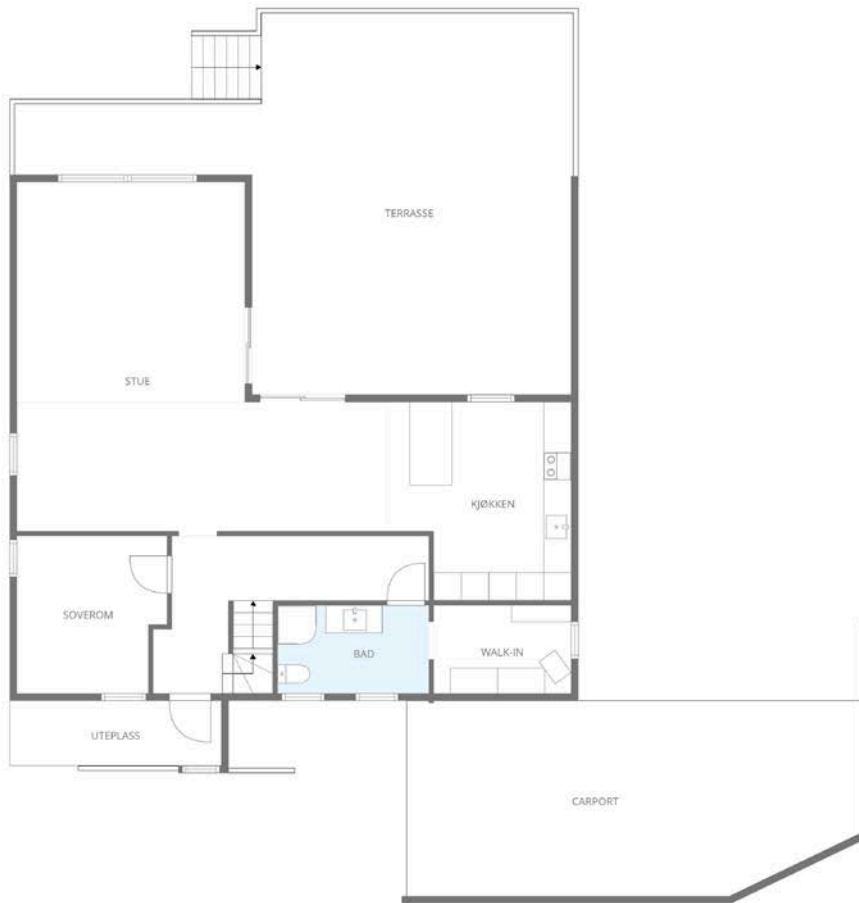
- Deler av terrasse med overbygg -



- Boligens bakside ligger lunt og skjernet til med gode parkeringsmuligheter -

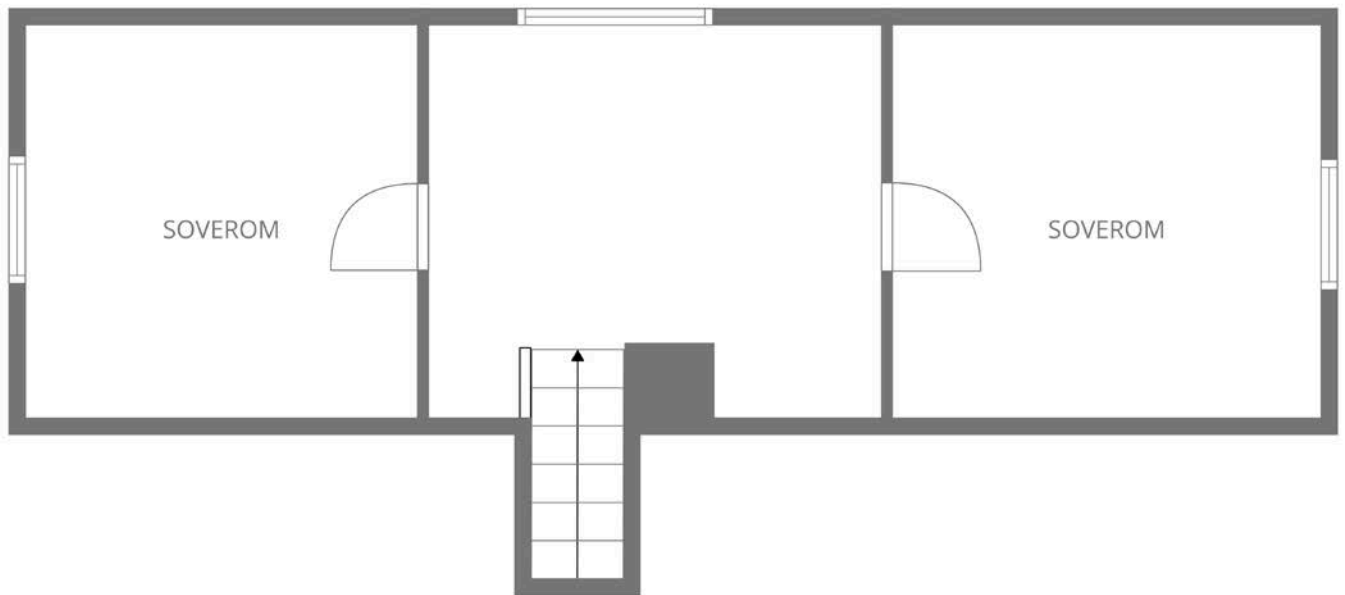


- Boligen har fin intern beliggenhet, hvor boligen ligger høyt og fritt til med flott utsikt -



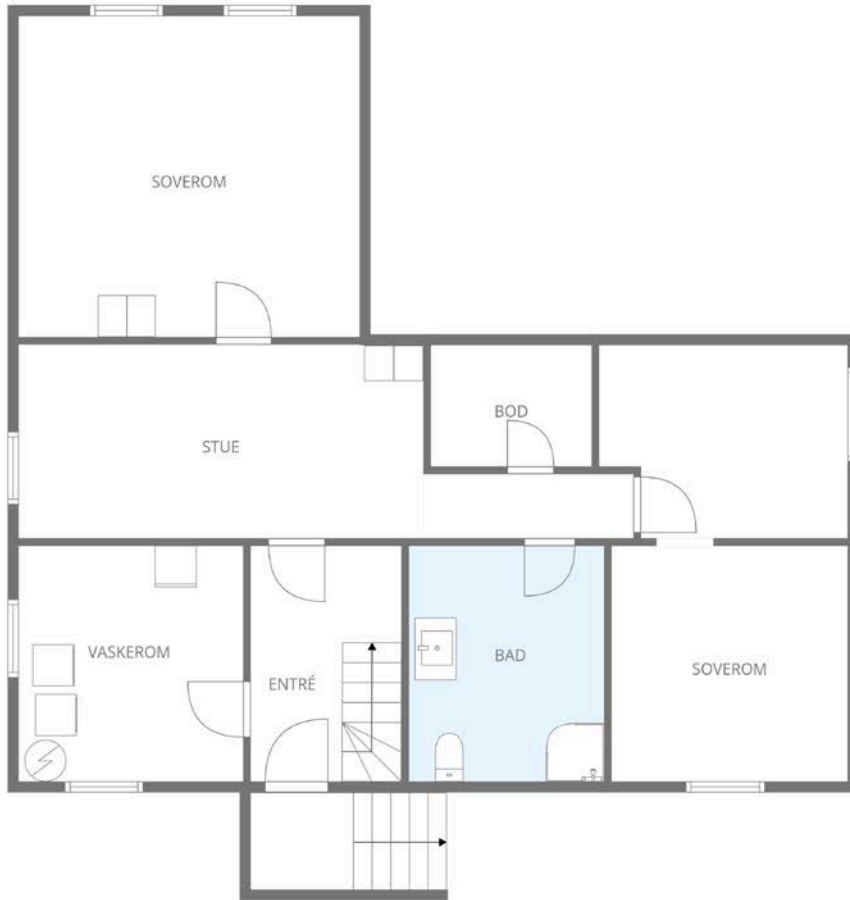
Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning, Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målbar, Og Kan Inneholde Feil.





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





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



EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

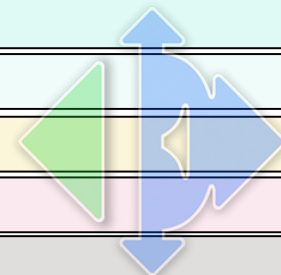
Breidablikkvegen 31, 4250 KOPERVIK



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

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



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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:72, Bnr: 117
Hjemmelshaver:	Kenneth Johannessen og Siri Kristiansen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1977

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	27.4.2026
-----------------------	-----------

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:	Kenneth Johannessen og Siri Kristiansen
-----------------------	---

Tilstede under befaringen:

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

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Bolig satt opp på støpt grunnmur. Oppført i bindingsverkskonstruksjon med ytterkledning i tre.
Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fremstår som i bra stand, men med noe vedlikehold og oppgraderingsbehov.

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført.

Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

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

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

Bolig har laminat og belegg på gulv.

Vegger med tapet, malt slett og panel.

Taker har panel, himlingsplater og slette malte overflater..

Baderom kjeller har fliser på gulv, våtromspanel, fliser og malte veggoverflater.

Baderom i 1 etasje har fliser på gulv, panel på vegg.

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller 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
1 etasje	96			64
Kjeller	97			
Loft	27			
SUM BYGNING	220			64
SUM BRA	220			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1 etasje:

Gang, soverom, stue/kjøkken, bad og garderobe.

Kjeller:

Gang, vaskerom, 2 soverom, bod og bad.

Loftetasje:

2 soverom og gang.

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:****GARASJE / UTHUS:**

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

06/05/2026

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Beskrivelse:

Fundamenteringen er ikke vurdert i sin helhet da den ligger under bakkenivå.

Grunnmuren består av murverk som er pusset og malt utvendig.

Det registreres noe sprekk i mur, men dette vurderes som antatt overfladisk.

Det er etablert ny drenering på deler av bygningen, i hovedsak på oppsiden, med synlig knotteplast der dette er utført.

Topplist mangler på deler av strekningen.

Gjenstående sider har drenering fra byggeåret 1977.

Vurdering:

Grunnmuren fremstår i normal stand for alder, men registrert sprekk i puss og manglende topplist ved ny drenering utgjør mindre avvik.

Dreneringen er delvis oppgradert, men eldre drenering fra 1977 på øvrige sider har klart redusert funksjon sammenlignet med dagens krav og forventet levetid.

Manglende topplist kan gi økt risiko for fuktvandring bak knotteplasten.

Aldersforskjellen mellom ny og gammel drenering gir varierende beskyttelsesnivå rundt bygningen.

Årsak:

Naturlig aldring av drenering fra 1977.

Bevegelser i murverk som kan gi overfladiske sprekker.

Manglende montering av topplist ved ny drenering.

Ulik oppgraderingsgrad rundt bygningen.

Konsekvens:

Eldre drenering kan gi økt fuktbelastning på grunnmur og kjellerkonstruksjoner.

Manglende topplist kan gi inntrenging av overflatevann bak knotteplast.

Overfladiske sprekker kan utvikle seg dersom fukt trenger inn og fryser.

Varierende dreneringsstandard rundt bygningen gir ujevn fuktbeskyttelse.

Risiko:

Moderat risiko for fuktpåvirkning på grunnmur der dreneringen er fra 1977.

Lokal risiko for fuktvandring bak knotteplast der topplist mangler.

Sprekk i mur vurderes som mindre risikofaktor, men bør følges opp.

Anbefalt tiltak:

Montere topplist der dette mangler for å sikre korrekt avslutning av knotteplast.

Overvåke sprekk i mur og vurdere utbedring dersom den utvikler seg.

Vurdere oppgradering av eldre drenering ved naturlig rehabiliteringspunkt.

Sørge for god avrenning og fall bort fra grunnmur.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Terrenget heller stedvis ned mot grunnmur.

Det er et nedsenket parti i kjellertrapp, men trappen har oppkant mot terreng, som reduserer risiko for direkte vanninnslag.

Vurdering:

Terrengfall mot grunnmur er et avvik som kan gi økt fuktbelastning på konstruksjonen, spesielt ved kraftig nedbør.

Oppkanten i kjellertrappen fungerer som en barriere, men nedsenkningen gjør området mer utsatt for vannansamling.

Forholdene vurderes samlet som en risikokonstruksjon, selv om det ikke er registrert konkrete skader.

Årsak:

Naturlig terrengformasjon eller senere terrengendringer.

Nedsenket konstruksjon i kjellertrapp som ligger lavere enn omkringliggende terreng.

Manglende fall bort fra grunnmur enkelte steder.

Konsekvens:

Økt risiko for fuktpåvirkning på grunnmur og kjellerkonstruksjoner.

Potensiell vannansamling i nedsenket trappeområde ved kraftig nedbør.

Risiko for fuktvandring inn i konstruksjon dersom drenering eller overflatevannshåndtering er utilstrekkelig.

Risiko:

Moderat risiko for fuktrelaterte skader der terrenget heller mot grunnmur.

Lokal risiko for vannansamling i nedsenket trapp, selv om oppkant reduserer faren.

Anbefalt tiltak:

Vurdere tiltak for å forbedre fall bort fra grunnmur der terrenget heller inn mot bygningen.

Sikre god avrenning rundt kjellertrapp og holde området fritt for blokkeringer.

Overvåke området ved kraftig nedbør for å avdekke eventuell vannansamling.

Ingen akutte tiltak dersom det ikke foreligger tegn til fuktinntrengning.

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

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

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen er utvendig kledd med liggende trekledning av nyere dato.

Kledningen fremstår som godt vedlikeholdt og i bra stand.

Deler av kledningen er montert opp på eldre stående kledning, hvor underliggere fra tidligere kledning fungerer som utlekting.

Det er påvist stedvis manglende lufting bak kledningen i enkelte områder.

Museband er synlig i underkant av kledning på deler av én side, men mangler på øvrige sider der dette er kontrollert.

Vurdering

Kledningen fremstår i god visuell stand, men manglende lufting bak deler av kledningen er et avvik som kan gi økt fuktbelastning på veggkonstruksjonen.

Montering av ny kledning uten fullgod luftespalte mot eldre stående kledning gir en risikokonstruksjon.

Manglende museband på flere sider øker risikoen for inntrenging av smådyr og reduserer konstruksjonens beskyttelse.

Årsak:

Ny kledning montert uten fullgod luftespalte på enkelte partier.

Gjenbruk av eldre underliggere som utlekting.

Manglende montering av museband på alle fasader.

Varierende utførelsesstandard ved oppgraderingen.

Konsekvens:

Økt risiko for fuktopptak i kledning og bakliggende konstruksjon.

Potensiell råteutvikling over tid ved manglende lufting.

Risiko for skadedyrinntrengning der museband mangler.

Redusert levetid på kledningen i utsatte områder.

Risiko:

Moderat risiko for fuktrelaterte skader i områder med mangelfull lufting.

Lokal risiko for skadedyrinntrengning der museband mangler.

Risikoen øker ved høy værbelastning.

Anbefalt tiltak:

Etablere tilfredsstillende lufting bak kledning i områder der dette mangler.

Montere museband på alle fasader for å sikre fullgod beskyttelse.

Overvåke kledningen for tegn til fukt, misfarging eller deformasjon.

Videreføre normalt vedlikehold av overflatebehandling.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har vinduer og dører i tre, PVC og aluminium.

Vinduer og terrassedør i 1. etasje er av aluminium, datert 2011.

Øvrige vinduer i boligen er i PVC fra 2020.

Ytterdør er ny.

Vinduer på loft er i PVC fra 2010.

Kjellervinduer og kjellerdører er fra byggeår 1977.

Det meste av vinduer og dører fremstår som i bra stand og fungerte som tiltenkt ved funksjonstesting.

I kjeller er dør innadslående og noe slitt, og enkelte kjellervinduer er punktert og preget av alder og slitasje.

Vindu på loft har noe fuktmerker i innvendig foring, men området var tørt på befaringstidspunktet.

Vurdering:

Vinduer og dører i hovedetasjene er av nyere dato og vurderes som funksjonelle og i god teknisk stand.

Kjellervinduer og kjellerdører fra 1977 har klart overskredet forventet levetid, og punkterte glass samt slitasje på dør utgjør avvik.

Fuktmerker på loftsvindu indikerer tidligere fuktpåvirkning, selv om forholdet fremstår tørt nå. Dette gir usikkerhet rundt årsak og omfang.

Aldersforskjellen mellom etasjene gir varierende teknisk standard i bygningsdelen som helhet.

Årsak:

Naturlig aldring av vinduer og dører fra 1977.

Punktering av isolerglass som følge av slitasje og materialtretthet.

Fuktmerker på loft kan skyldes kondens, utettheter eller tidligere lekkasje.

Normal slitasje på innadslående kjellerdør.

Konsekvens:

Punkterte vinduer gir redusert isolasjonsevne, dugg mellom glass og svekket funksjon.

Slitt kjellerdør kan gi redusert tetthet og økt varmetap.

Fuktmerker på loftsvindu kan utvikle seg til råte eller muggvekst dersom årsaken ikke er avklart.

Variierende standard kan påvirke både komfort og vedlikeholdsbehov.

Risiko:

Moderat risiko for videre forringelse av kjellervinduer og kjellerdør.

Lokal risiko for fuktproblematikk ved loftsvindu dersom forholdet gjentar seg.

Lav risiko for avvik i nyere vinduer og dører.

Anbefalt tiltak:

Vurdere utskifting av kjellervinduer og kjellerdør grunnet alder og punktering.

Følge opp fuktmerker på loftsvindu og kontrollere området ved nedbør for å avdekke eventuell gjentakende fukt.

Videreføre normalt vedlikehold av nyere vinduer og dører.

Kontrollere beslag og overflatebehandling jevnlig.

Merknader:**4. Tak****TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har takkonstruksjon i tre. Konstruksjonen er befart fra bakkenivå og fra innvendige himlinger. Det registreres ikke større nedbøy eller synlig konstruksjonssvikt.

Vurdering:

Takkonstruksjonen fremstår som stabil og uten tegn til deformasjoner, svekkelser eller konstruktiv svikt. Observasjonene fra både bakkenivå og innvendige himlinger gir ingen indikasjoner på belastningsskader, setninger eller avvik som påvirker bæreevnen. Forholdet vurderes samlet til TG1, da det ikke foreligger avvik utover normal aldring og forventet slitasje.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Beskrivelse:

Taket er tekket med betongtakstein fra 1977.

Takrenner og nedløp fra 2011 er utført i plast.

Tekking og beslag er visuelt vurdert fra bakkenivå.

Vurdering:

Taktekking er av eldre dato og nærmer seg, eller har passert, forventet teknisk levetid.

Selv om det ikke er registrert synlige avvik ved befaring fra bakkenivå, innebærer alder og begrenset inspeksjonsmulighet en økning i usikkerhet og risiko.

Forholdet vurderes som TG2 på grunn av alder, begrenset inspeksjon og økt risiko for slitasje.

Årsak:

Original taktekking fra 1977

Naturlig aldring av takstein, beslag og renner

Visuell inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset vurderingsgrunnlag

Risiko:

Økt risiko for lekkasjer ved gjennomføringer og beslag

Mulig svekkelse i takstein og undertak som ikke er synlig fra bakken

Konsekvens:

Potensielle fuktinntrengninger ved videre aldring

Økt vedlikeholdsbehov

Mulig behov for utskifting av deler av taket på sikt

Anbefalt tiltak:

Anbefales nærmere kontroll av takflate, beslag og renner fra stige eller tak

Vurdere planlagt utskifting av taktekking på grunn av alder

Videreføre jevnlig tilsyn, spesielt etter kraftig vær

Merknader:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Det meste av loftskonstruksjonen består av innkleddede overflater helt opp til møne.

Det finnes noe kaldtloftskonstruksjon i én del av bygget, men denne delen hadde begrenset tilkomst på grunn av manglende gulv.

Det forutsettes at det er etablert tilstrekkelig lufting i konstruksjonen, eller at dette er ivaretatt via lufting over tak, men dette kan ikke påvises da konstruksjonen er innkledd og ikke inspiserbar.

Vurdering:

Innkledde loftskonstruksjoner uten tilkomst gir svært begrensede inspeksjonsmuligheter, og det er ikke mulig å kontrollere undertak, luftespalter, fuktforhold eller eventuelle skader.

Manglende dokumentasjon på lufting er et avvik som innebærer økt risiko for kondens og fuktbelastning i takkonstruksjonen.

Begrenset tilkomst til kaldtloftsdelene gjør vurderingen usikker og øker risikoen for skjulte forhold.

Forutsetningen om at lufting er ivaretatt kan ikke verifiseres.

Årsak:

Innkledd konstruksjon uten inspeksjonsmuligheter

Manglende gulv i kaldtloftsdelene

Eldre byggeskikk der lufting ikke alltid er dokumentert eller visuelt tilgjengelig

Konsekvens:

Risiko for kondensdannelse og fuktansamling i takkonstruksjonen

Potensiell råteutvikling i undertak og bærende konstruksjoner

Skader kan utvikle seg skjult over tid uten synlige symptomer i himling

Økt usikkerhet rundt konstruksjonens faktiske tilstand

Risiko:

Moderat risiko for skjulte fukt- og kondensskader

Risikoen er særlig knyttet til manglende dokumentasjon på lufting og fravær av inspeksjonsmuligheter

Anbefalt tiltak:

Kontrollere lufting og konstruksjon ved fremtidige arbeider som gir tilgang til loftet

Løpende observasjon av himlinger for tegn til fukt, misfarging eller deformasjon

Vurdere etablering av inspeksjonsmulighet dersom det blir aktuelt med vedlikeholdsarbeider

Ingen akutte tiltak nødvendig dersom det ikke foreligger indikasjoner på fukt

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:

Boligen har terrasser i tre, bygget opp i to nivåer.

Øverste nivå har opplektet gulv på støpt plate.

Nedre nivå er bygget på bjelkelag i tre.

Konstruksjon og overflater fremstår som solide og i bra stand. Noe skjevheter må påregnes

Vurdering:

Terrassene vurderes som godt utført og i normal teknisk stand for alder og utførelse.

Det ble ikke registrert forhold som tilsier svekket bæreevne eller funksjon.

Vanlig slitasje må forventes, og enkelte mindre justeringer kan være nødvendig over tid.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:

Baderomsvegger har ulike overflater, med våtromspanel og fliser i våtsone, mens øvrige vegger har malte overflater.

Himlingen består av malte folierte plater.

Rommet er innredet med seksjon med servant, toalett på sokkel og dusjkabinett

Ventilasjonen skjer via elektrisk avtrekksvifte, men det er ingen tilluft under dørblad.

Våtromspanel er avsluttet med vanlig gulvlist ned mot gulv.

Vurdering:

Badet har en utførelse med våtromspanel, malte overflater og folierte takplater, som samlet gir økt usikkerhet rundt fuktsikkerhet sammenlignet med moderne løsninger.

Manglende tilluft gjør at avtrekksviften ikke får tilstrekkelig lufttilførsel, noe som gir redusert ventilasjonseffekt og lengre tørketid.

Avslutning av våtromspanel med vanlig gulvlist er en ikke-optimal løsning, da dette øker risikoen for fuktinntrengning i overgang gulv/vegg.

Det er ikke registrert konkrete skader, men kombinasjonen av materialvalg, ventilasjonsløsning og utførelsesdetaljer gir grunnlag for TG2.

Årsak:

Manglende tilluft ved dør gir redusert ventilasjon

Våtromspanel avsluttet med listverk i stedet for fuktbestandig løsning

Materialer og detaljer som ikke følger dagens anbefalte våtromsstandard

Økt fuktbelastning i overgangssoner

Konsekvens:

Redusert tørkeevne og økt risiko for kondens

Potensiell fuktinntrengning bak panel ved gulvlist

Risiko for skjulte fuktskader over tid

Redusert levetid på overflater og innredning

Risiko:

Moderat risiko for fuktrelaterte avvik

Risiko for skjulte forhold som ikke kan avdekkes visuelt

Risiko for redusert luftkvalitet og høyere fuktbelastning ved bruk

Anbefalt tiltak:

Etablere tilluft under dørblad eller annen permanent lufttilførsel

Følge med på overganger og platekanter for tegn til fukt

Vurdere oppgradering av overflater og ventilasjon ved fremtidig renovering

Videreføre normalt vedlikehold av fuger og overflater

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
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 påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse:

Baderom bygget i 1998 har fliser på gulv, med sokkelflis opp langs vegg.
Gulvet er tilnærmet flatt, og fall er ikke i henhold til dagens krav om 1:100.
Det registreres ikke bom i flis, men arbeidene fremstår ikke som fagmessig utført, med store fuger og skjevheter.

Vurdering:

Selv om det ikke registreres bom, viser gulvet flere forhold som vurderes som avvik fra fagmessig utførelse.
Manglende fall mot sluk gir redusert dreneringsevne, og øker risikoen for vannansamling ved normal bruk.
Store fuger og skjevheter indikerer varierende håndverksmessig kvalitet, og kan påvirke både estetikk og funksjon over tid.
Alder (1998) innebærer også at gulvet nærmer seg eller har passert forventet brukstid for flislagte våtrom.
Samlet gir dette grunnlag for TG2.

Årsak:

Gulvet er opprinnelig fra 1998 og bærer preg av aldersslitasje
Mangelfull falloppbygging ved etablering
Ujevn flislegging og varierende håndverksmessig kvalitet
Store fuger og skjevheter som følge av utførelsesmetode

Konsekvens:

Vann kan bli stående på gulvet ved dusjing eller vannsøl
Økt risiko for fuktbelastning i overganger og fuger
Potensiell utvikling av skjulte fuktskader over tid
Redusert levetid på fliser og fuger
Estetiske avvik og redusert brukskomfort

Risiko:

Moderat risiko for fuktrelaterte avvik
Risiko for at vann ikke ledes effektivt til sluk
Risiko for svekkelse av fuger og overflater over tid
Risiko for skjulte forhold som ikke kan avdekkes visuelt

Anbefalt tiltak:

Følge med på fuger og overganger for tegn til fukt
Vurdere oppgradering/renovering av gulvet ved fremtidig modernisering av badet
Unngå unødvendig vannbelastning utenfor dusjsonen
Ingen akutte tiltak nødvendig, men forholdene bør overvåkes

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.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Badet har platsbygget fra byggeår 1977.

Tettesjiktet består av våtromsbelegg av ukjent, men eldre årgang, som fungerer som membran i rommet.

Det er ikke synlig oppkant langs alle vegger.

Det er utført fuktmåling i tilstøtende konstruksjon, og det ble ikke registrert avvik.

Vurdering:

Slukløsningen er av eldre type (platsbygget 1977), og tettesjiktet består av et eldre våtromsbelegg med ukjent dokumentasjon.

Manglende oppkant langs alle vegger er et avvik fra anbefalt utførelse, og øker risikoen for fuktinntrengning i overgang gulv/vegg.

Selv om fuktmåling ikke viser avvik, er kombinasjonen av gammelt sluk, eldre belegg og manglende oppkant forhold som samlet gir TG2.

Årsak:

Sluk og tettesjikt er fra byggeår og har langt overskredet forventet brukstid

Eldre våtromsbelegg med ukjent kvalitet og alder

Manglende oppkant skyldes opprinnelig utførelse etter datidens praksis

Økt sårbarhet i overgang gulv/vegg

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasje ved belastning eller svikt i belegg

Potensiell fuktinntrengning i overgangssoner

Risiko for skjulte fuktskader over tid, selv om dagens måling er normal

Redusert sikkerhet mot vannskader ved fremtidig bruk

Risiko:

Moderat risiko for fuktrelaterede avvik

Risiko for at sluk og belegg ikke tåler videre bruk uten svikt

Risiko for skjulte forhold som ikke kan avdekkes visuelt

Anbefalt tiltak:

Vurdere utskifting av sluk og tettesjikt ved fremtidig renovering

Unngå unødvendig vannbelastning utenfor dusjsonen

Følge med på overgang gulv/vegg for tegn til fukt

Ingen akutte tiltak nødvendig så lenge fuktmålinger er normale, men forholdene bør overvåkes

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

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

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Badet har panel på vegger og malte/folierte plater i tak.
Rommet inneholder seksjon med servant, toalett på sokkel og dusjkabinett.
Rommet er ikke ventilert utover lukkevindu, og det er ingen mekanisk avtrekk eller etablert tilluft.

Vurdering:

Overflater av panel og folierte takplater er ikke optimale materialer i våtrom, da de har begrenset fuktbestandighet og økt risiko for fuktinntrengning i skjøter og overganger.
Ventilasjonsløsningen er ikke tilfredsstillende, da kun vinduslufting gir svært begrenset og brukeravhengig ventilasjon.
Dusjkabinett reduserer fuktbelastningen, men kompensere ikke for manglende ventilasjon eller materialvalg.
Kombinasjonen av materialer som ikke er fuktbestandige og mangelfull ventilasjon gir samlet grunnlag for TG2, selv uten registrerte skader.

Årsak:

Manglende mekanisk avtrekk og ingen etablert tilluft
Panel og folierte plater brukt i våtrom uten dokumentert fuktsikring
Løsninger som ikke følger dagens anbefalte våtromsstandard

Konsekvens:

Redusert tørkeevne og økt risiko for kondens
Potensiell fuktinntrengning i panel og skjøter
Risiko for skjulte fuktskader over tid
Redusert levetid på overflater og innredning

Risiko:

Moderat risiko for fuktrelaterede avvik
Risiko for skjulte forhold som ikke kan avdekkes visuelt
Risiko for redusert luftkvalitet og høy fuktbelastning ved bruk

Anbefalt tiltak:

Etablere mekanisk avtrekk og tilluft for å sikre tilfredsstillende ventilasjon
Følge med på overganger og platekanter for tegn til fukt
Vurdere oppgradering av overflater og ventilasjon ved fremtidig renovering
Videreføre normalt vedlikehold av dusjkabinett og overflater

Merknader:**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderom innredet i 1997 har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg. Gulvet er tilnærmet flatt, og fall er ikke i henhold til dagens krav. Det registreres en del bom/hulrom i flis, samt sprekk i fugemasse.

Vurdering:

Gulvet viser flere forhold som vurderes som avvik fra fagmessig utførelse. Manglende fall gir redusert dreneringsevne og øker risikoen for vannansamling ved normal bruk. Bom i fliser indikerer mangelfull limdekning, bevegelser i underlaget eller begynnende svekkelser i konstruksjonen. Sprekker i fugemasse er et tegn på slitasje og bevegelse, og kan gi åpning for fuktinntrengning.

Alder (1997) innebærer at gulvet har overskredet forventet brukstid for flislagte våtrom. Samlet gir dette klart grunnlag for TG2.

Årsak:

Mangelfull falloppbygging ved etablering
Aldersslitasje i fliser og fuger
Ujevn limdekning eller bevegelser i underlaget som gir bom
Fugesprekker som følge av bevegelse og slitasje over tid

Konsekvens:

Vann kan bli stående på gulvet ved dusjing eller vannsøl
Økt risiko for fuktinntrengning i fuger og overganger
Potensiell utvikling av skjulte fuktskader over tid
Redusert levetid på fliser og fuger
Risiko for at fliser løsner ved videre bruk

Risiko:

Moderat til høy risiko for fuktrelaterte avvik
Risiko for svekkelse av gulvkonstruksjon ved langvarig belastning
Risiko for skjulte forhold som ikke kan avdekkes visuelt

Anbefalt tiltak:

Følge med på fuger og overganger for tegn til fukt
Begrense vannbelastning utenfor dusjkabinett/dusjsonen
Vurdere renovering av gulvet ved fremtidig oppgradering av badet
Ingen akutte tiltak nødvendig, men forholdene bør overvåkes

Merknader:**TG 2** 7.2.3 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:

Badet har plastsluk fra byggeår.

Tettesjiktet består av et eldre våtromsbelegg, som ifølge eier ble gått over og sveiset i skjøter, samt klemt i sluk. Rommet ble innredet i 1996.

Det er utført hulltaking i tilstøtende rom, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering:

Sluk og tettesjikt er av eldre årgang, og løsningen med oppgradert/sveiset belegg gir usikkerhet rundt tetthet og levetid, spesielt når dokumentasjon mangler.

Eldre belegg har normalt begrenset restlevetid, og kombinasjonen av gammelt sluk og oppgradert belegg vurderes som en løsning med økt risiko for svekkelser i skjøter og overgang mot sluk.

Selv om fuktmåling ikke viser avvik, er alder og utførelse tilstrekkelig grunnlag for TG2.

Årsak:

Sluk er fra byggeår og tettesjikt av eldre type har overskredet forventet brukstid

Eldre belegg med usikker kvalitet og ukjent dokumentasjon

Sveisede skjøter og etterarbeid gir økt risiko for svakheter

Løsning som ikke tilfredsstillende dagens anbefalte våtromsstandard

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasje ved belastning eller svekkelse i skjøter

Potensiell fuktinntrengning i overgang sluk/gulv

Risiko for skjulte fuktskader over tid, selv om dagens måling er normal

Redusert sikkerhet mot vannskader ved videre bruk

Risiko:

Moderat risiko for fuktrelaterede avvik

Risiko for at sluk og belegg ikke tåler videre bruk uten svikt

Risiko for skjulte forhold som ikke kan avdekkes visuelt

Anbefalt tiltak:

Vurdere utskifting av sluk og tettesjikt ved fremtidig renovering

Unngå unødvendig vannbelastning utenfor dusjonsone

Følg med på overganger og sluk for tegn til fukt

Ingen akutte tiltak nødvendig så lenge fuktmålinger er normale, men forholdene bør overvåkes

Merknader:**7.3 Vaskerom kjeller**

Ingen 7.3.1 Overflate vegger og himling

Vaskerom av eldre oppbygging uten moderne tettesjikt og er tilstandsvurdert samlet i punkt 7.3.3

Merknader:

Ingen 7.3.2 Overflate gulv

Vaskerom av eldre oppbygging uten moderne tettesjikt og er tilstandsvurdert samlet i punkt 7.3.3

Merknader:

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Beskrivelse:

Vaskerommet har fliser på gulv, malte plater på vegg og panel i tak.
Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.
Det er ingen ventilasjon i rommet.
Det registreres fukt inn mot vegg og i overflater ved opplegg for vaskemaskin, antatt forårsaket av lekkasje inne i vegg.
Fliser er ødelagt/manglende ved terskel, og rundt sluk ved varmtvannsbereder er det utført utbedringer med synlig støp.
Rommet er bygget uten tettesjikt mot gulv.

Vurdering:

Vaskerommet har flere forhold som vurderes som alvorlige avvik.
Manglende ventilasjon gir svært dårlig tørkeevne, og fukt registrert i overflater og mot vegg indikerer aktiv lekkasje eller fuktvandring i konstruksjonen.
Fravær av tettesjikt på gulv gjør at rommet ikke tåler normal vannbelastning, og skader i fliser og tidligere utbedringer rundt sluk svekker funksjonen ytterligere.
Kombinasjonen av fukt, skader, manglende ventilasjon, manglende tettesjikt og indikasjon på lekkasje i vegg gir klart grunnlag for TG3.

Årsak:

Antatt lekkasje i vegg ved opplegg for vaskemaskin
Manglende tettesjikt på gulv
Skader i fliser og tidligere reparasjoner rundt sluk
Ingen ventilasjon som kan håndtere fuktbelastning
Aldersslitasje og opprinnelig konstruksjon uten våtromsstandard

Konsekvens:

Høy risiko for skjulte fuktskader i vegger og gulv
Risiko for råte, muggvekst og konstruksjonsskader
Redusert levetid på overflater og tekniske installasjoner
Risiko for videre lekkasje og økende skadeomfang
Rommet fungerer ikke som et fuktsikkert våtrom

Risiko:

Høy risiko for fuktrelaterte skader
Risiko for at skadene utvikler seg raskt uten tiltak
Risiko for at lekkasjen påvirker tilstøtende konstruksjoner
Risiko for hygieniske forhold ved mugg og fukt

Anbefalt tiltak:

Utrede og utbedre lekkasje ved opplegg for vaskemaskin umiddelbart
Etablere mekanisk ventilasjon og tilluft
Fjerne skadet gulv og vurdere full oppbygging av nytt tettesjikt
Utbedre skader ved terskel og rundt sluk
Vurdere full renovering av vaskerommet for å oppnå forskriftsmessig fuktsikring
Overvåke fukt i tilstøtende konstruksjoner etter utbedring

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Beskrivelse:

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat.
Det er servant med blandebatteri og mekanisk avtrekk via ventilator.
Innredningen fremstår som hel og i god stand, med normale bruksmerker i henhold til alder.
Det registreres noe mindre begynnende kondensskader i kjøøl/fryseskap.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Fuktkontroll med fuktindikator ga ingen utslag på unormale fuktverdier i risikoområder som underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv ved sokkellist

Vurdering:

Kjøkkenet fremstår generelt som funksjonelt og i normal stand, men begynnende kondensskader i kjøøl/fryseskap vurderes som et mindre avvik.
Slike kondensskader kan indikere svikt i tetninger, temperaturavvik eller alder/bruksslitasje.
Selv om dette ikke påvirker kjøkkenets øvrige funksjon, gir det grunnlag for TG2 da det kan utvikle seg videre og påvirke nærliggende overflater.
Det er positivt at fuktkontroll ikke viser avvik, og at øvrige overflater fremstår uten skader.

Årsak:

Kondensdannelse i kjøøl/fryseskap som følge av alder, slitte pakninger eller temperaturforskjeller
Normal slitasje på eldre hvitevarer
Fuktbelastning i området rundt kjøøl/frys over tid

Konsekvens:

Økt risiko for videre kondensskader i og rundt kjøøl/fryseskap
Potensiell påvirkning av nærliggende innredning ved forverring
Risiko for lukt, misfarging eller materialslitasje over tid

Risiko:

Moderat risiko for utvikling av lokale skader
Lav risiko for fuktskader i øvrige deler av kjøkkenet basert på målinger
Risiko for at hvitevaren får redusert funksjon eller levetid

Anbefalt tiltak:

Følge med på kondensutvikling i kjøøl/fryseskap
Vurdere kontroll av pakninger og temperaturinnstillinger
Bytte hvitevaren dersom skaden utvikler seg eller funksjon svekkes
Videreføre normalt vedlikehold og jevnlig fuktsjekk i risikoområder

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Kjelleretasje delvis under terreng****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Etasjen ligger delvis under terreng og har utlektede og platebeslåtte/panelte vegger.

Overflater fremstår som hele og i bra stand.

Det registreres ingen skader som følge av fukt fra grunn eller terreng, selv om det måles noe høy fukt inne i konstruksjonen.

Vurdering:

Selv om det ikke er registrert synlige skader, innebærer utlektede og platekledde vegger under terreng en konstruksjonsmessig risiko.

Målingene viser noe forhøyede fuktverdier i konstruksjonen, uten at dette har gitt utslag i overflater. Dette indikerer potensiell fuktpåvirkning bak kledningen, noe som ikke kan vurderes fullt ut uten destruktive inngrep.

Kombinasjonen av rom delvis under terreng, utlektet/platekledd konstruksjon og målt forhøyet fukt i konstruksjon gir samlet grunnlag for TG2, selv om overflatene fremstår i god stand.

Årsak:

Naturlig fuktpåvirkning fra terreng

Konstruksjonsløsning med utlekting og platekledning som ikke tåler fuktvandring

Begrenset uttørkingsevne i vegger under terreng

Konsekvens:

Økt risiko for skjulte fuktskader bak kledning

Risiko for muggvekst og materialnedbrytning over tid

Redusert levetid på konstruksjonen dersom fuktbelastningen vedvarer

Risiko:

Moderat risiko for fuktrelaterede avvik

Risiko for at fuktverdier øker ved sesongvariasjoner

Risiko for skjulte forhold som ikke kan avdekkes visuelt

Anbefalt tiltak:

Følge med på lukt, misfarging og endringer i overflater

Sikre god ventilasjon og lufting i rommet

Vurdere åpning av konstruksjon ved fremtidig oppgradering eller ved mistanke om skade

Ingen akutte tiltak nødvendig basert på dagens observasjoner

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Etasjen har parkett, laminat og belegg som gulvoverflater. Overflatene fremstår som hele og i bra stand. Det registreres noe skjevheter i undergulv. Ved inngangsdør i kjeller er det svikt i laminat, og låser er ødelagt. Dette antas skyldes svikt i underlag og at sand brukt som avrettingsmasse har forskjøvet seg. Det registreres ingen skader som følge av fukt fra grunn.

Vurdering:

Gulvoverflatene fremstår i god stand, men underlaget viser skjevheter og lokal svikt, spesielt ved inngangsdør der avrettingsmassen (sand) har beveget seg. Slike forskyvninger gir ustabil undergulv, som kan føre til videre deformasjoner, knirk, svikt og skade på overflater. Ødelagte låser og svikt i laminat ved inngangsdør er et tydelig funksjonelt avvik. Fravær av fuktskader er positivt, men konstruksjonsmessige avvik i undergulvet gir grunnlag for TG2.

Årsak:

Sand brukt som avrettingsmasse har forskjøvet seg
Naturlige bevegelser i konstruksjon delvis under terreng
Aldersslitasje i undergulv og overganger
Punktbelastning og bruksslitasje ved inngangsparti

Konsekvens:

Videre svikt i gulv ved belastning
Risiko for sprekker, knirk og deformasjoner i gulvoverflater
Redusert levetid på laminat og parkett
Funksjonelle problemer ved inngangsdør (låser, tetthet, bevegelse)

Risiko:

Moderat risiko for utvikling av konstruksjonsavvik
Risiko for at svikten øker over tid
Lav risiko for fuktskader basert på dagens observasjoner

Anbefalt tiltak:

Utbedre undergulv og påføre avrettingsmasse ved inngangsdør
Kontrollere tetthet ved dør
Kontrollere tilstøtende konstruksjoner.
Følge med på skjevheter og bevegelser i øvrige gulvflater
Vurdere helhetlig oppretting av undergulv ved fremtidig renovering

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 ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligens kjelleretasje er ventilert via ventiler i yttervegg.

Det ble gjennomført hulltaking i yttervegg mot terreng. Hulltaking innebærer boring av et 73 mm inspeksjonshull inn i konstruksjonen for å undersøke for fukt og eventuelle skader.

Det ble tatt tre hull i ulike områder, og vektprosent i trevirke ble målt på innsiden av inspeksjonshullene. Måleresultatene viste verdier fra 10,2 % til 21,7 %.

Vurdering:

Målingene viser hovedsakelig normale fuktverdier, men én måling på 21,7 % ligger over nivået som normalt anses som tørt.

Dette indikerer lokalt forhøyet fuktinnhold i konstruksjonen, selv om det ikke er registrert synlige skader i overflater.

Konstruksjoner delvis mot terreng og med utlektet/platekledd oppbygning har generelt økt risiko for fuktvandring og begrenset uttørking.

Kombinasjonen av konstruksjonstype og én forhøyet måling gir grunnlag for TG2, selv uten synlige skader.

Årsak:

Naturlig fuktpåvirkning fra terreng

Begrenset uttørkingsevne i utlektede konstruksjoner

Lokale variasjoner i fuktinnhold i trevirke

Konstruksjonsløsning som ikke tåler langvarig fuktpåvirkning optimalt

Konsekvens:

Økt risiko for skjulte fuktskader bak kledning

Risiko for muggvekst og materialnedbrytning over tid

Redusert levetid på konstruksjonen dersom fuktbelastningen vedvarer

Risiko:

Moderat risiko for fuktrelaterte avvik

Risiko for at fuktverdier varierer med sesong og nedbør

Risiko for skjulte forhold som ikke kan avdekkes visuelt

Anbefalt tiltak:

Følge med på lukt, misfarging og endringer i overflater

Sikre god ventilasjon i kjelleretasjen

Vurdere åpning av konstruksjon ved fremtidig oppgradering eller ved mistanke om skade

Ingen akutte tiltak nødvendig basert på dagens målinger, men forholdet bør overvåkes

Merknader:**10. VVS**

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast fra byggeåret 1977. Det er utført enkelte oppgraderinger i forbindelse med renovering av bad og kjøkken, men deler av anlegget består fortsatt av originale rørstrekk.

Vurdering:

Kobberrør og plastavløp fra 1977 har nærmet seg eller passert normal forventet teknisk levetid. Selv om deler av anlegget er oppgradert, står det igjen eldre rørstrekk som innebærer økt risiko for lekkasje, korrosjon, sprekkdannelser og driftsavvik. Det ble ikke registrert lekkasjer eller funksjonsfeil ved befaring, men alder og materialtype tilsier at anlegget bør vurderes som modent for utskifting på sikt. Oppgraderte deler reduserer risikoen noe, men eliminerer den ikke. Samlet vurderes forholdet til TG2, basert på alder, restlevetid og risiko.

Årsak:

Originale vann- og avløpsrør fra 1977
Normal aldring og slitasje
Delvise oppgraderinger uten full utskifting av anlegget

Konsekvens:

Potensiell risiko for lekkasje i eldre kobberrør
Risiko for sprekkdannelser eller deformasjon i eldre avløpsrør
Økte kostnader ved akutte reparasjoner
Behov for utskifting av gjenværende eldre rørstrekk på sikt

Risiko:

Moderat risiko for lekkasje og driftsavvik
Risiko for korrosjon i eldre kobberrør
Risiko for svekkelser i avløpsrør ved videre aldring

Anbefalt tiltak:

Vurdere full utskifting av eldre rørstrekk ved neste større rehabilitering
Løpende observasjon av synlige rør og koblinger
Kontroll av anlegget ved tegn til trykkfall, misfarging eller fukt

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder er antas å være fra ca. 2010 og er lokalisert på vaskerom. Berederen står i et rom som ikke er bygget som våtrom, og det er ikke opplyst om lekkasjesikring eller vannstoppventil.

Vurdering:

En bereder fra ca. 2010 har en alder på rundt 16 år, noe som betyr at den nærmer seg forventet teknisk levetid for standard beredere (typisk 15–20 år).

Plassering på vaskerom uten dokumentert lekkasjesikring innebærer økt risiko ved eventuell svikt, da lekkasje kan gi skade på omkringliggende konstruksjoner.

Det er ikke registrert lekkasje eller avvik ved befarings, men alder og plassering gir samlet grunnlag for TG2.

Årsak:

Naturlig aldring av bereder fra ca. 2010

Plassering i rom uten dokumentert lekkasjesikring

Økt risiko for korrosjon og komponentfeil med alder

Konsekvens:

Risiko for lekkasje ved svikt i tank eller tilkoblinger

Potensiell skade på gulv og konstruksjoner ved manglende lekkasjesikring

Redusert driftssikkerhet med økende alder

Risiko:

Moderat risiko for lekkasje på sikt

Risiko for følgeskader ved manglende sikring

Risiko for at berederen nærmer seg utskiftingsbehov

Anbefalt tiltak:

Vurdere utskifting av berederen innen rimelig tid grunnet alder

Etablere lekkasjesikring og eventuelt vannstoppventil

Kontrollere jevnlig for fukt, rust eller misfarging rundt bereder

Følge med på trykkventil og rørtilkoblinger

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen er ventilert via ventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk i kjøkken og elektrisk avtrekksvifte på bad i 1. etasje. Inneklima fremsto som bra, og boligen vurderes som tilstrekkelig ventilert. Datidens krav må ikke sammenlignes med dagens krav i nyere boliger.

Vurdering:

Ventilasjonsløsningen består av naturlig tilluft gjennom ventiler i yttervegger kombinert med mekanisk avtrekk i kjøkken og våtrom. Dette er en vanlig og funksjonell løsning for boliger fra perioden. Luftutskiftningen vurderes som tilfredsstillende basert på observasjoner under befaring, og det er ikke registrert forhold som indikerer mangelfull ventilasjon eller dårlig inneklima.

Selv om løsningen ikke oppfyller dagens krav til balansert ventilasjon, er dette ikke et avvik sett i lys av byggeår og gjeldende forskriftsnivå på oppføringstidspunktet.

Forholdet vurderes samlet til TG1.

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 delvis skjult/åpent og sikringsskaper inneholder automatsikringer. Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

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

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

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
 Det er 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 – Delvis eldre drenering, manglende toppliste og mindre sprekk i mur gir økt risiko for fuktpåvirkning og behov for oppfølging.
1.3	Terrengforhold
	TG2 – Terreng som heller mot grunnmur og nedsenket kjellertrapp gir økt risiko for fuktpåvirkning og vurderes som risikoforhold som bør følges opp.
2.1	Yttervegger
	TG2 – Manglende lufting bak deler av kledningen og manglende museband på flere fasader utgjør avvik som gir økt risiko for fukt- og skadedyrrelaterte skader.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 – Punkterte kjellervinduer, slitt kjellerdør og fuktmerker på loftsvindu utgjør avvik som gir økt risiko for skader og behov for oppfølging, selv om øvrige vinduer og dører er av nyere dato og i god stand.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 – Taktekking er av eldre dato og nærmer seg forventet levetid. Ingen synlige avvik fra bakkenivå, men alder og begrenset inspeksjon gir økt risiko.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 – Innkledd loftskonstruksjon uten tilkomst og manglende verifiserbar lufting gir økt risiko for skjulte fukt- og kondensskader.
7.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	TG2 – Ventilasjonsløsning uten tilluft og utførelsesdetaljer i våtromspanel gir økt risiko for fuktbelastning og skjulte forhold.
7.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	TG2 – Manglende fall, ujevn utførelse og store fuger gir økt risiko for fuktbelastning og redusert funksjon, selv om det ikke registreres bom.
7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Eldre sluk, gammelt våtromsbelegg og manglende oppkant gir økt risiko for fuktbelastning, selv om fuktmåling ikke viser avvik.
7.2.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 – Materialvalg og manglende ventilasjon gir økt risiko for fuktbelastning og skjulte forhold.
7.2.2	Bad 1 etasje Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

	TG2 – Manglende fall, bom i fliser og sprekker i fuger gir økt risiko for fuktbelastning og redusert funksjon.
7.2.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Eldre sluk og oppgradert våtromsbelegg med sveisede skjøter gir økt risiko for fuktbelastning, selv om fuktmåling ikke viser avvik.
8.1	Kjøkkenet Kjøkkenet
	TG2 – Begynnende kondensskader i kjøll/fryseskap gir økt risiko for lokale skader, selv om øvrige deler av kjøkkenet fremstår uten avvik.
9.1.1	Kjelleretasje delvis under terreng Veggene og himlingens overflater
	TG2 – Forhøyet fukt i konstruksjon og utlekket/platekledd løsning under terreng gir økt risiko for skjulte forhold, selv om overflater fremstår uten avvik.
9.1.2	Kjelleretasje delvis under terreng Gulvets overflate
	TG2 – Skjevheter i undergulv, svikt ved inngangsdør og forskjøvet avrettingsmasse gir økt risiko for videre deformasjoner, selv om det ikke registreres fuktskader.
9.1.3	Kjelleretasje delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 – Forhøyet fuktverdi i ett målepunkt og konstruksjon mot terreng gir økt risiko for skjulte forhold, selv om det ikke registreres synlige skader.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 – Røranlegget fungerer, men eldre rør fra 1977 nærmer seg normal levetid. Delvise oppgraderinger reduserer risikoen, men anlegget vurderes samlet som modent for utskifting på sikt.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 – Varmtvannsbereder fra ca. 2010 nærmer seg forventet levetid, og plassering uten lekkasjesikring gir økt risiko for skade ved eventuell svikt.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.3.3	Vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
-------	--

	TG3 – Påvist fukt, manglende tettesjikt, skader i overflater og fravær av ventilasjon gir høy risiko for skadeutvikling og krever utbedring.
--	--

	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
--	--

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260082	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Siri Kristiansen	Kenneth Johannessen
Gateadresse	
Breidablikkvegen 31	
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	1996
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	30
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	IF
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
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- Beskrivelse

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

Terrasse

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 og vinduer

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Vi har sendt inn tegninger av kjeller og loft for å få reg bruksendring siden det ikke var gjort før

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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
Siri Kristiansen	e392d729e12ca1a2716a55 82a326e0fc9935bf17	17.04.2026 10:43:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kenneth Johannessen	e52eaa8984e12cc1535f64 401187704b553d27c5	17.04.2026 09:49:23 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>



Eiendomskart for eiendom 1149 - 72/117//



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

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Skår		72/117		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Enebolig	11.11.76.	29.11.76.	895/76
Byggherre		Adresse		Tlf.
Bernt J. Vihovde		Skår, 4250 Kopervik		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Byggm. Sigurd Haukås		5500 Haugesund		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
do				

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

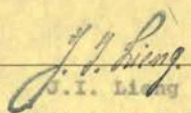
Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Pussing av grunnmur.
2. Montering av rekkverk på inngangstrapp.

S. Haukås
Haukås

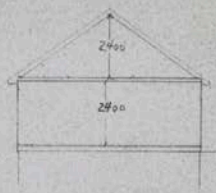
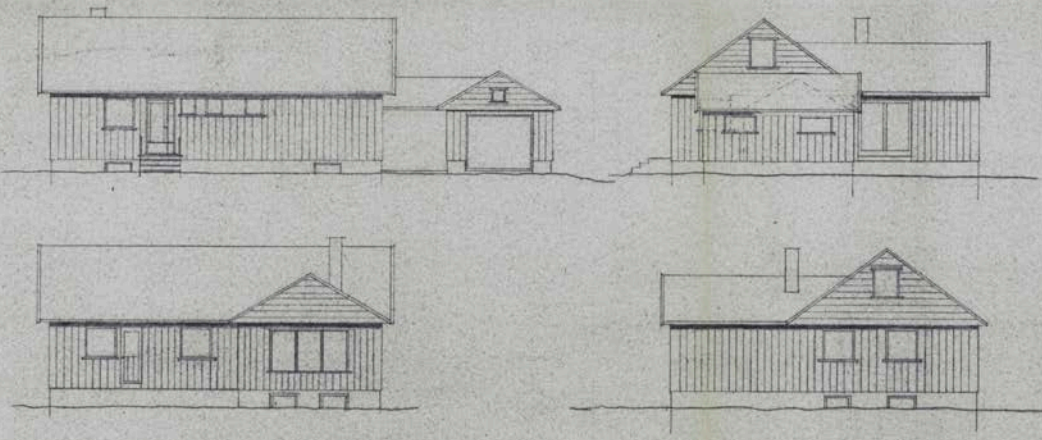
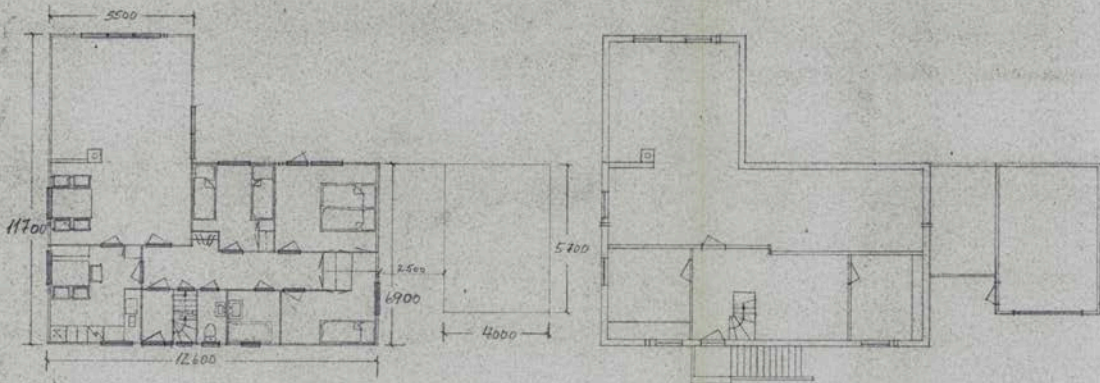
Arbeidet må være utført innen: 1.3.78.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

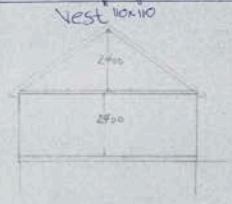
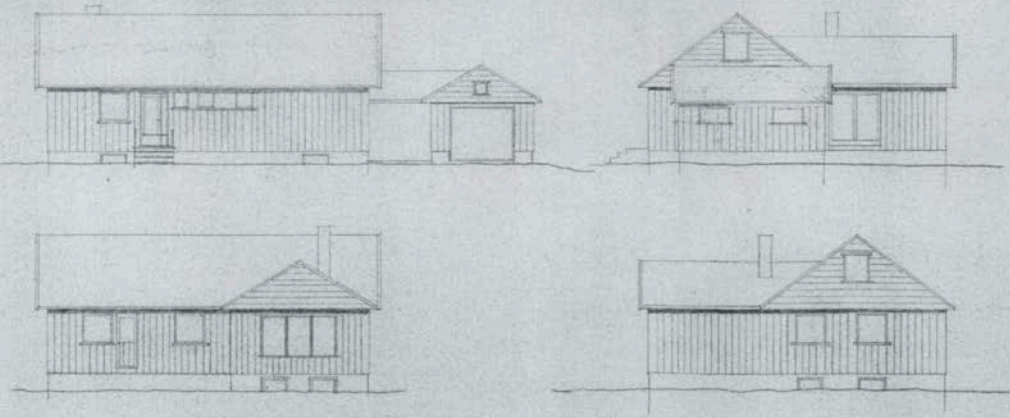
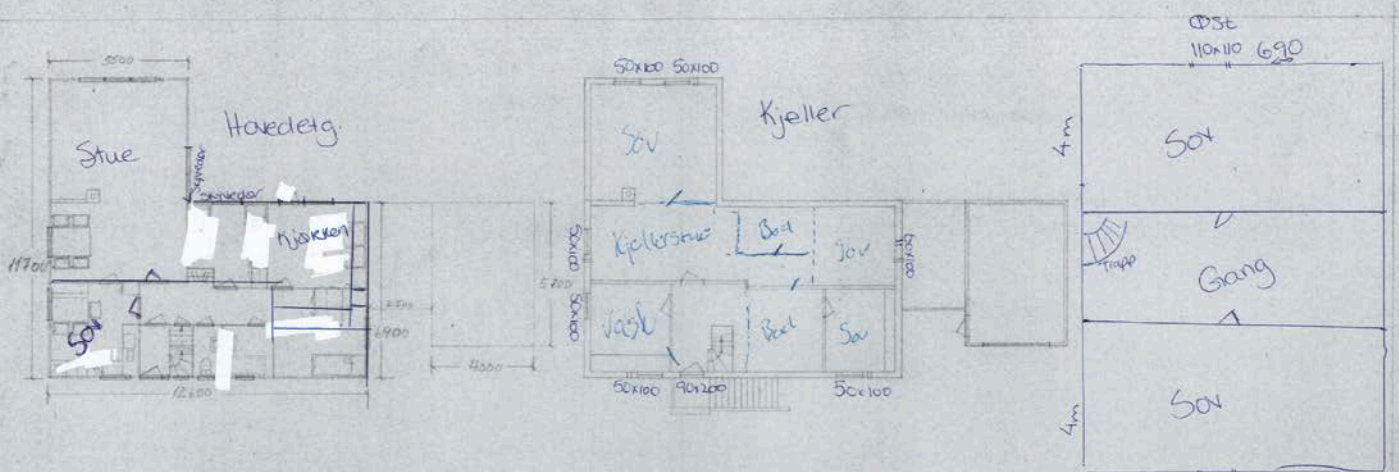
Sted og dato	Stempel
Karmøy bygningsråd	13.9.77.
 J. I. Liang bygningssjef	
Underskrift	

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeløyvermyndighet



BRUNT P. VIKOVDE	M = 1:100
SKÅRFELTET	1/11 - 1976
ENE BOLIG	Tegn:
Brutto 113,3 m ²	Liquid Hansen



BRANT & WILHEDE	M = 1:100
SÅR FELTET	1/11 - 1/21
ENE BOLIG	Tegn.
Brutto 113,3 m ²	Bygn.
	Spand-Hansen



Karmøy kommune

Kenneth Johannessen

Dato: 23.04.2026

Breidablikkvegen 31

Dokumentnummer: 26/3106-6

4250 Kopervik

Deres referanse:

Saksbehandler: John Karsten Vedø

Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - gnr. 72, bnr. 117 - Breidablikkvegen 31

Adresse Breidablikkvegen 31	Gårdsnr. 72	Bruksnr. 117	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakshaver Kenneth Johannessen Breidablikkvegen 31 4250 Kopervik				
Type tiltak/bygning Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel / Enebolig				
Dato for mottatt søknad om ferdigattest		23.04.2026		
Vedtaksdato		Saksnummer		
23.04.2026		26/3106		

Vedtak

Søknad om ferdigattest er godkjent, etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, jf. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.

Bygningen/tiltakene må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelse for, jf. pbl. § 20-3.

Merknader

Det er ikke gitt opplysninger om at det er gjort endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og merknader gitt i tillatelsen.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.



Karmøy kommune

Ledningskart

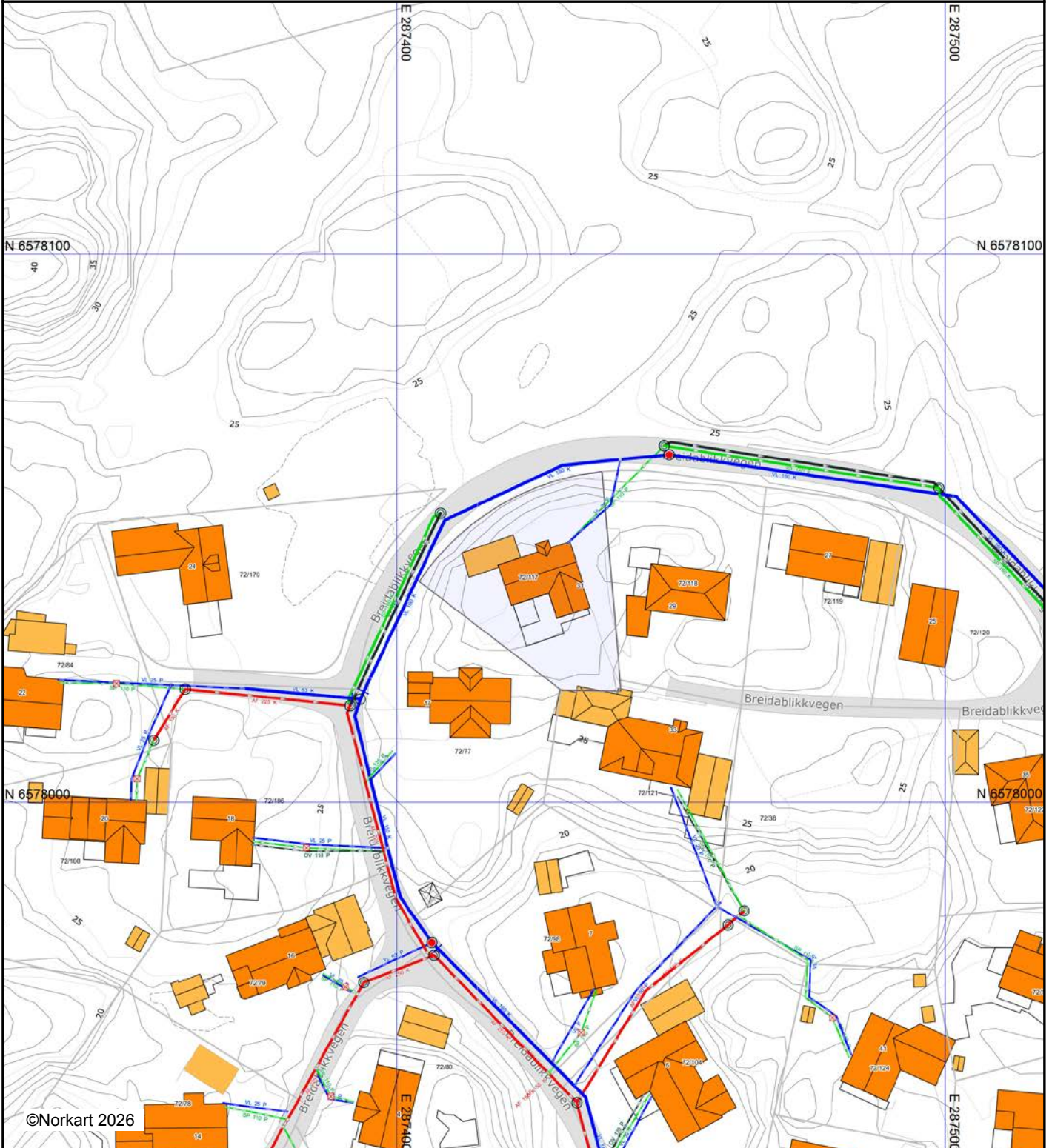
Eiendom: 72/117
Adresse: Breidablikkvegen 31
Utskriftsdato: 28.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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



©Norkart 2026

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

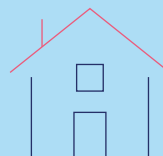
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

BREIDABLIKKVEGEN 31, 4250 KOPERVIK

Gnr. 72, Bnr. 117 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01260082 Ben Inge Rasmussen, +47 947 82 005

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