



Kalvatrævegen 6, 4250 KOPERVIK



Prisantydning  
**2 590 000,-**

#### KOPERVIK

Sentrumsnær og godt vedlikeholdt enebolig med tidligere godkjent hybel leilighet - Flere oppgraderinger i senere tid

BRA-i/BRA Total: 101/187 m<sup>2</sup> / Tomt: 427.8m<sup>2</sup>  
Antall soverom: 4 / Byggeår: 1945



Kort avstand til idrettsanlegget med ungdomsskole, barneskole og barnehager like i nærheten.



Sentral beliggenhet i Kopervik med nærhet til det man skulle trenge i hverdagen

## Nøkkelinfo

**Adresse:** Kalvatrævegen 6, 4250 KOPERVIK  
**Nåværende eier:** Eirik Tangjerd  
**Matrikkelnummer:** Gnr. 64, bnr. 253 i Karmøy kommune.  
**Oppdragsnummer:** 01260050  
**Oppdragsansvarlig/  
Meglerforetak:** Daniel Gård  
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

**Boligtype:** Enebolig  
**Byggeår:** 1945  
**Bra total:** 187m<sup>2</sup>  
**BRA-i:** 101 m<sup>2</sup>  
**Antall soverom:** 3  
**Etasje:** 3  
**Energimerke:** Oransje F  
**Tomtestørrelse:** 427.8m<sup>2</sup>  
**Eierform:** Eiet





# Økonomi

## Prisantydning

Kr 2 590 000

## Omkostninger

Kr 85 240

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

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

## Totalt inkl. omk.

Kr 2 675 240

## Kommunale avgifter

Kr 26 532 per 2025

Avløp: 12 251,-

Feiing: 616,-

Renovasjon: 7867,-

Vann: 5798,-

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

## Info formuesverdi

Basert på prisantydning beregnes boligens formuesverdi til kr. 647 500,- når boligen benyttes som primærbolig.

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

Sentrumsnær og godt vedlikeholdt enebolig med tidligere godkjent hybel leilighet - Flere oppgraderinger i senere tid

## Beskrivelse

Nå har vi gleden av å presentere Kalvatrævegen 6. En sjarmerende og sentrumsnær bolig med utleiedel (hybel/sokkelleilighet). Eiendommen er opparbeidet med hage og asfaltert innkjørsel. Fra eiendommen har du kort avstand til Kopervik sentrum, dagligvare, skoler, barnehager og idrettsanlegget.

- Nytt badrom i underetasje 2019.
- Nylig oppusset badrom i første etasje.
- Boligen ble etterisolert og kledning fornyet i 2017/2018.
- Nytt taktekke i 2013/2014.
- Flere vinduer er fornyet.
- Oppgradert strøminntak - 3 fas. Egen strømmåler i underetasje og første etasje.
- Lagt ekstra soverom i loftsetasjen og underetasje.
- Montert enkelt kjøkken i underetasje.
- Pipe er fornyet og vedovn.

## Innhold

Boligen er innredet over tre plan og inneholder:

Underetasje: Stue, rom brukt som kontor, gang innredet med kjøkkeninnredning, bad, bod og soverom.

Første etasje: Gang, bad, stue, kontor og kjøkken.

Loftsetasje: Gang, korridor, 3 soverom og bad. Hagestue tilknyttet loftsetasjen, med tilkomst via veranda.

Utvendig redskapsbod.

## Standard

Boligen er fint vedlikeholdt over tid og er oppgradert jevnlig. Det er utført en rekke store utvendige oppgraderinger i løpet av de senere årene.

- Oppgradert bad i første etasje.
- Montert ekstra varmtvannsbereder.
- Installert eget sikringskap og måler i kjelleretasje. Bygget om diverse i underetasjen mtp. rom inndelinger og lys inn til disse. Blant annet fjernet innvendig trapp, slik at underetasjen kun har tilkomst via egen ytterdør i dag.
- Det er blitt utført kontroll av det elektriske anlegget og alle pålegg er utbedret.
- Nytt lekkert badrom i kjeller fra 2019. Her ble badrommet pusset opp med gulvbelegg på gulv, badromsplater på vegger innredet med vegghengt wc, flott vask i seksjon samt dusjhjørne.
- Nye stikk til vann og avløp inn til boligen i 2019.
- Oppgradert det elektriske anlegget over tid.
- Varmepumpe hovedplan 2017 og varmpumpe underetasje 2018.
- Elektrisk markise over altan og altandør 2017.
- Boligen ble etterisolert og kledning fornyet i 2017/ 2018. Her ble også vinduer i 1. etasje fornyet.
- Nytt taktekke ca. 2013/2014. Da ble også arkene etterisolert, og det ble fornyet vinduer i 2. etasje.
- Ny utvendig trapp til entrè i 2021.
- Fornyte pipe samt montert ny ovn.

Underetasje er tidligere godkjent som hybel med trapp fra hoveddel ned til hybel. Trappen er nå fjernet og med dagens bruk er det kun tilkomst til underetasjen via egen ytterdør, derav ikke godkjent slik bruken er i dag. Kan få pålegg om å sette dør

og trapp.

### **Bygningsinformasjon**

Grunnmur av murstein, pusset utvendig overflate. Yttervegger oppført i tømmerkonstruksjon og bindingsverk kledd med liggende bordkledning. Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

Utvendig bod bygd opp i tre med betongtakstein på tak. Bygningen er ikke ytterligere undersøkt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet  
TG2 - Avvik som kan kreve tiltak. Ukjent dreneringsalder, manglende synlige dreneringstiltak og begrenset inspeksjonsmulighet gir økt risiko for fuktpåvirkning, selv om grunnmuren fremstår uten større årsaker.

1.3 Terrengforhold

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Nedsenkede partier og terrengfall inn mot bygning gir økt risiko for vanninntrenging og fuktbelastning, selv om sluk er etablert.

2.1 Yttervegger

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Kledningen fremstår i god stand, men manglende lufting i nedre kant gir økt risiko for fuktpåvirkning og redusert levetid.

3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Vinduer og dører av ulik alder, slitasje på eldre enheter og registrerte fuktskjolder gir økt risiko for fremtidige skader og behov for oppfølging.

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Tidligere fuktpåvirkning og spor etter stripet borebille gir økt risiko for fremtidige skader, selv om takkonstruksjonen fremstår stabil og tørr i dag.

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekkingen)

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Taktekking fra 2013/2014 fremstår i god stand, men manglende snøfangere og avrenningsløsninger gir økt risiko for vann- og snørelaterte skader.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Terrasse i 1.etasje fremstår i god stand, mens terrasse i 2.etasje har ukjent og eldre tekking samt historikk om lekkasje, noe som gir økt risiko for fuktproblemer og behov for oppfølging.

7.1.1 Bad kjeller Overflate vegger og himling

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Manglende tilluft gir redusert ventilasjonseffektivitet og økt risiko for fuktproblemer i våtrommet.

#### 7.1.2 Bad kjeller Overflate gulv

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak. Selv om fall og høydeforskjell er tilfredsstillende, gir mangelfullt membranoppbrett ved terskel økt risiko for fuktskader.

#### 7.2.1 Bad 1 etasje Overflate vegger og himling

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Manglende filluft og utilstrekkelig fuktsikring av våtromspanel i underkant gir økt risiko for skjulte fuktproblemer i veggkonstruksjonen.

#### 7.3.1 Bad loftsetasje Overflate vegger og himling

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Manglende ventilasjon, utilstrekkelig fuktsikring av veggpanel og fuktpåvirkning ved vaskemaskin gir økt risiko for skjulte skader og redusert levetid på våtrommet.

#### 7.3.2 Bad loftsetasje Overflate gulv

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Manglende fall og misfarging i våtromsbelegg gir økt risiko for fuktproblemer, selv om tettesjiktet fortsatt antas å fungere.

#### 7.3.3 Bad loftsetasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Tettesjiktet av eldre dato og manglende mulighet for kontroll bak overflater gir økt usikkerhet, selv om fuktmåling ikke viser avvik.

### 8.2 Kjøkken 1 etasje

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand, men sprekker i laminatgulv representerer et avvik som gir økt risiko for videre skade og behov for oppfølging.

#### 9.1.1 Kjelleretasje delvis under terreng Veggens og himlingens overflater

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Ingen synlige fuktskader ble registrert, men innkledde flater under terreng utgjør en risikokonstruksjon med mulighet for skjulte skader.

#### 9.1.3 Kjelleretasje delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Fuktmåling viser forhøyede verdier (ca. 22,4%), og innkledde flater under terreng utgjør en risikokonstruksjon med mulighet for skjulte skader.

#### 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Installasjonene fungerer, men avløpsrør fra 1945 har høy alder og økt risiko for fremtidige skader.

#### 10.2 Varmtvannsbereder

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Berederne er av nyere dato, men manglende lekkasjesikring og plassering i rom uten sluk gir økt risiko for vannskader.

#### 10.5 Ventilasjon

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Ventilasjonsløsningen fungerer i hovedsak, men manglende ventilasjon til badrom gir økt risiko for fuktproblemer og behov for tiltak.

Takstmannens vurdering ved TG3:

#### 7.2.2 Bad 1 etasje Overflate gulv

TG3 - Store eller alvorlige avvik.

Rift i våtromsbelegg som går helt ned til gulv og mangelfullt fall gjør at tettesjiktet ikke fungerer og gir høy risiko for fuktskader. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

#### **Areal**

BRA - i: 101 m<sup>2</sup>

BRA - e: 86 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 187 m<sup>2</sup>

TBA: 23 m<sup>2</sup>

#### **Bolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 64 m<sup>2</sup> Stue, kontor, gang, bad, bod og soverom.

1. etasje

BRA-i: 56 m<sup>2</sup> Gang, bad, stue, kontor og kjøkken.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utvendige boder.

2. etasje

BRA-i: 45 m<sup>2</sup> Loft: Gang, korridor, 3 soverom og bad.

BRA-e: 11 m<sup>2</sup> Hagestue i loftetasje.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m<sup>2</sup>

2. etasje

11 m<sup>2</sup>

#### **Utvendig bod**

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Utvendig bod.

#### **Antall bad**

3

#### **Hvitevarer**

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

#### **Ferdigattest**

I følge kommunen foreligger det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på opprinnelig bolig. Dette er vanlig med tanke på boligens byggeår. Evt. ombygging/bruksendring etter dagens regelverk vil være søknadspliktig/kreve ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for eneboligens tilbygg datert 04.12.2012.

Det foreligger byggemeldte og godkjente bygningstegninger som stemmer med dagens bruk, med følgende endringer:

-Første etasje: Tidligere vaskerom er omgjort til badrom.

-Kjelleretasje: Trappen er fjernet.

-Løftetasjen: Tidligere soverom i trappegangen er fjernet, nå kun åpent rom. Bad er større i dag enn på tegning. Samt et ekstra rom som i dag brukes som soverom.

Underetasje er tidligere godkjent som hybel med trapp fra hoveddel ned til hybel. Trappen er nå fjernet og med dagens bruk er det kun tilkomst til underetasjen via egen ytterdør, derav ikke godkjent slik bruken er i dag.

### **Adgang til utleie**

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

### **Oppvarming**

Boligen har installert varmepumpe (2.stk) og vedovn.. Det gis ingen garanti på varmepumpe av selger. Ellers elektrisk oppvarming i boligen. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Det er oppgradert bad i 1.etasje og montert ekstra varmtvannsbereider. Arbeid utført av faglært (Hetland Rør)

Fått inn et ekstra sikringskap og måler i kjeller. Ellers ombygget litt i 2.etasje med noen rominndelinger og lys til disse. Arbeid utført av faglært (Marine Elektro AS).

Det har blitt utført kontroll av det elektriske og alle pålegg ble fikset.

Hele boligen leies ut nå med 2 enheter. Kjeller er innredet som hybel. Og første og andre etasje.

### **Info strømforbruk**

Energimerking vedlagt i salgsoppgaven.



# Området

## Tomt/beskaffenhet

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel. Inngjerdet tomt med diverse beplantning, hage og terrasse.

Areal er innhentet fra matrikelbrev og har grønne heltrukne grenselinjer mot øst og nord, noe som kan ansees som svært nøyaktig. Grenselinjene mot sør og vest er lilla, som kan avvike noe i forhold til en faktisk oppmåling.

Skylddeling fra 1945 er innhentet, men sammenslåing fra 1955 lar seg ikke innhente. Megler har derfor ikke anledning å sjekke grensebeskrivelse opp mot kommunens kart. Ved en evt. oppmåling må avvik i areal og grenser påregnes.

I følge grunnkart kan vi se at utvendig redskapsbod ligger noe over på naboens grense mot nord. Boden er godkjent i Karmøy Kommune.

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

427.8 kvm

## Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet veldig sentrumsnært, dog samtidig litt tilbaketrukket og privat plassert i Kalvatre med stort friområde/park miljø like utenfor eiendommen. Praktisk gåavstand til helsestasjon, kirken, rådhuset, dagligvare, barnehage og sentrums fasiliteter.

## Adkomst

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

## Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

### Overtakelse

Overtakelse avtales i forbindelse med budgivning. Boligen er per i dag utleid, og det må påregnes 3 måneders oppsigelsestid etter at handel er kommet i stand.

### 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 bygnings sakkyndig 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:

1149/64/253:

29.04.1948 - Dokumentnr: 968 - Bestemmelse om gjerde

29.06.1945 - Dokumentnr: 929 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1149 Gnr:64 Bnr:53

HOVEDBRUKET ER OMMATRIKULERT

13.08.1955 - Dokumentnr: 902231 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Bnr. 67.

### **Budgivning**

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

### **Fremgangsmåte ved budgivning**

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

gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

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

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

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

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

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

#### **Vedlegg**

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

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

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

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

Prosentprovisjon med 1,4 % av kjøpesum  
Markedsføringspakke kr 21 900,-  
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-  
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-  
Fotopakke kr 8 500,-  
Dokumentinnhentning og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid



**Kontaktperson**

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

**Ansvarlig megler**

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

**Salgsoppgavedato**

Dette dokumentet ble lagret 16.04.2026

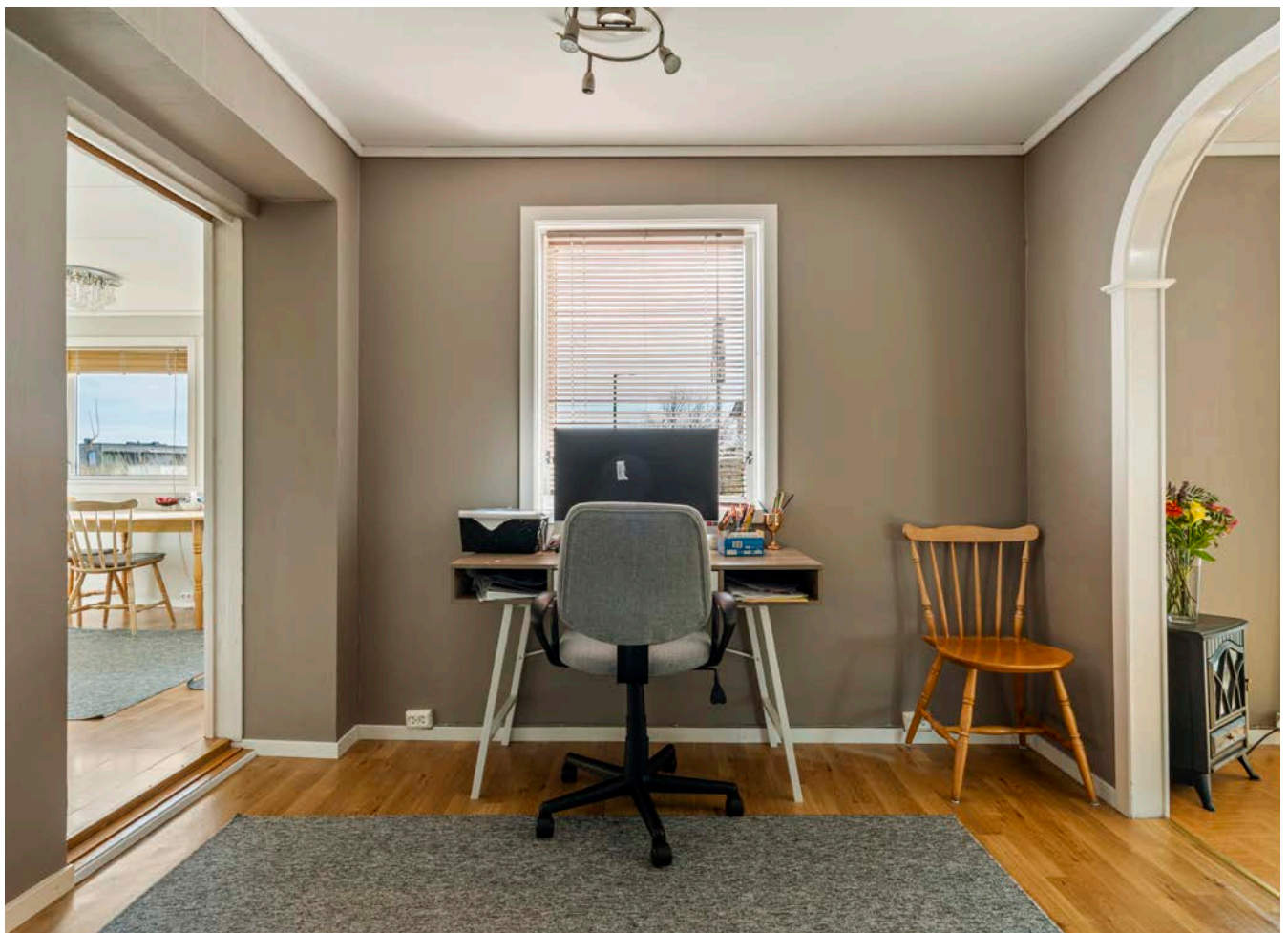


Stue hovedetasje





Den romslige stuen inneholder peis og direkte utgang til terrassen.



Partiet mellom stue og kjøkken benyttes i dag som kontor



Kjøkkenen med god skap- og benkeplass



Spiseområde på kjøkkenen med direkte utgang til terrasse.



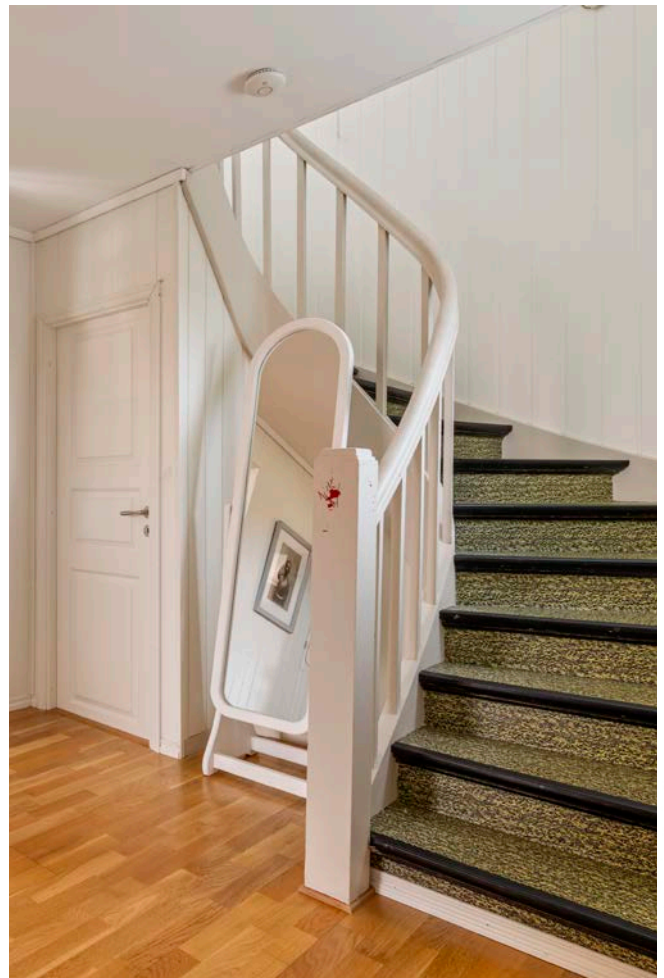
Entré



Romslig gang med gode oppbevaringsmuligheter.



Bad 1.etasje, nylig pusset opp.



Trappegang opp til loftsetasjen



Soverom 1 på loft



Soverom 2 på loft



Soverom nummer 3 i loftsetasjen.



Gang i loftsetasjen med god plass til garderobe og ekstra oppbevaring



Koselig utestue i tilknytning til balkongen



Baderom med tilhørende badekar i loftsetasjen.



God skapplass



Bad kjelleretasje pusset opp i 2019.



Rom brukt som kjøkken med opplegg for vaskerom i underetasjen.



Soverom 1 med god plass til dobbeltseng og tilhørende garderobe i underetasje.



Koselig kjellerstue av god størrelse





Kjelleren har egen tilkomst utenfra

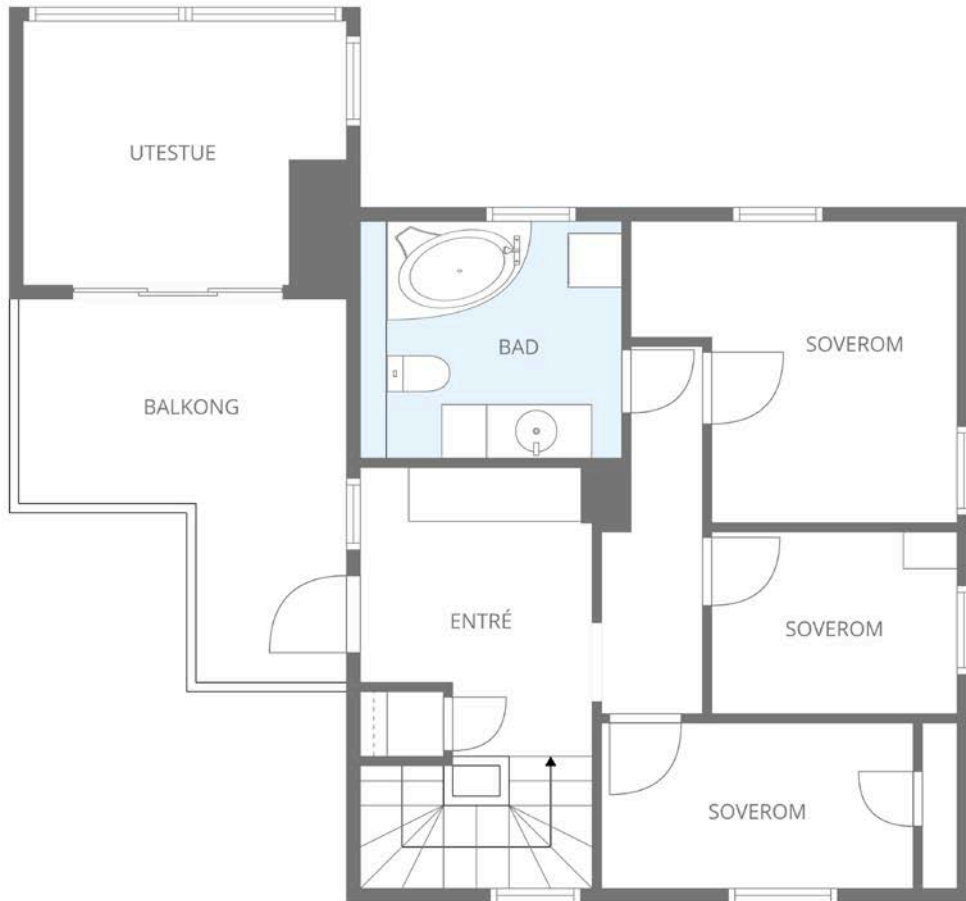


Rom brukt som kontor i underetasje.



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.





Utvendig bod av god størrelse. Perfekt for ekstra oppbevaring.











Karmøy kommune

## Ledningskart

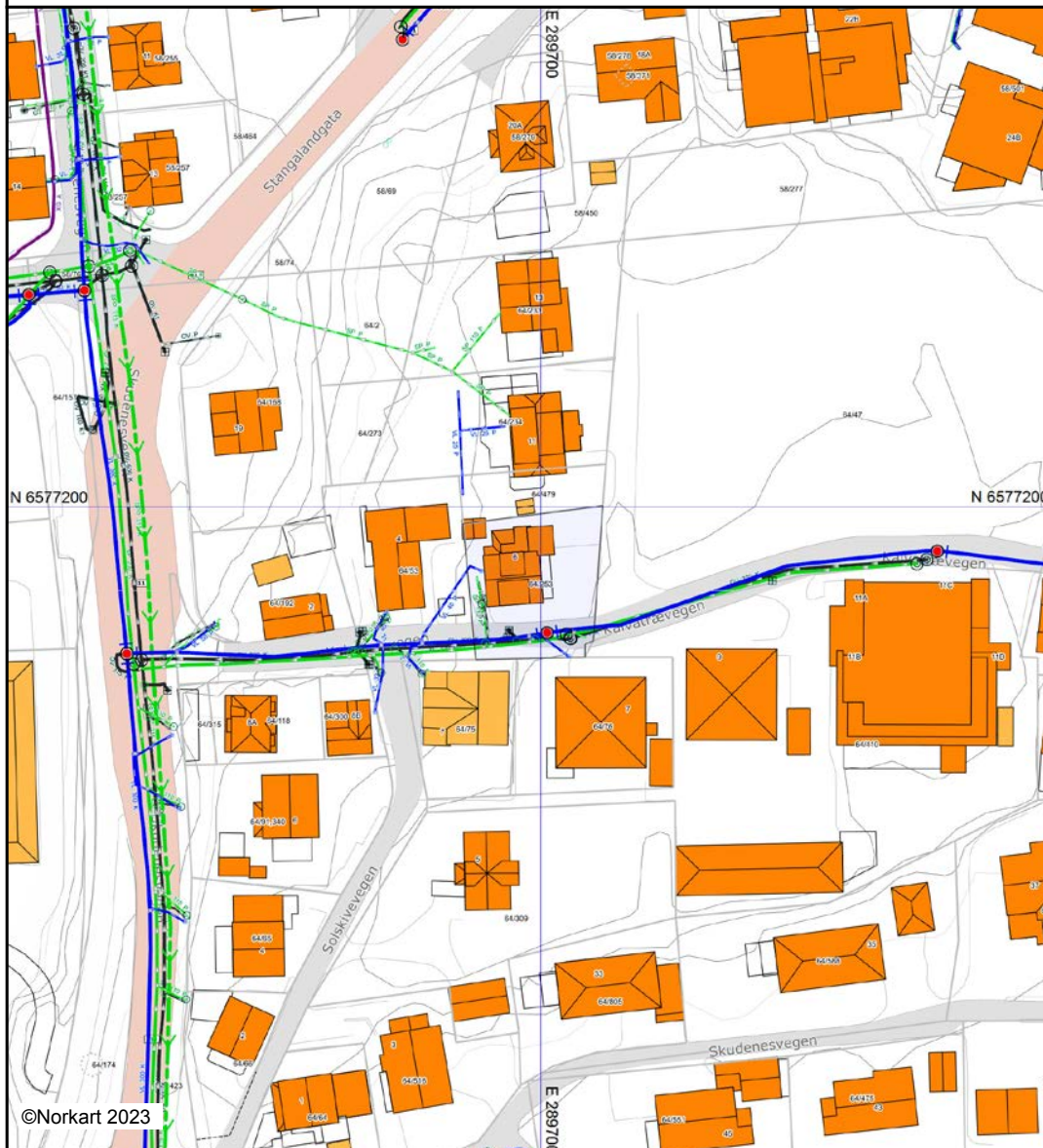
Eiendom: 64/253  
Adresse: Kalvatrævegen 6  
Dato: 24.05.2023  
Målestokk: 1:1000



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.

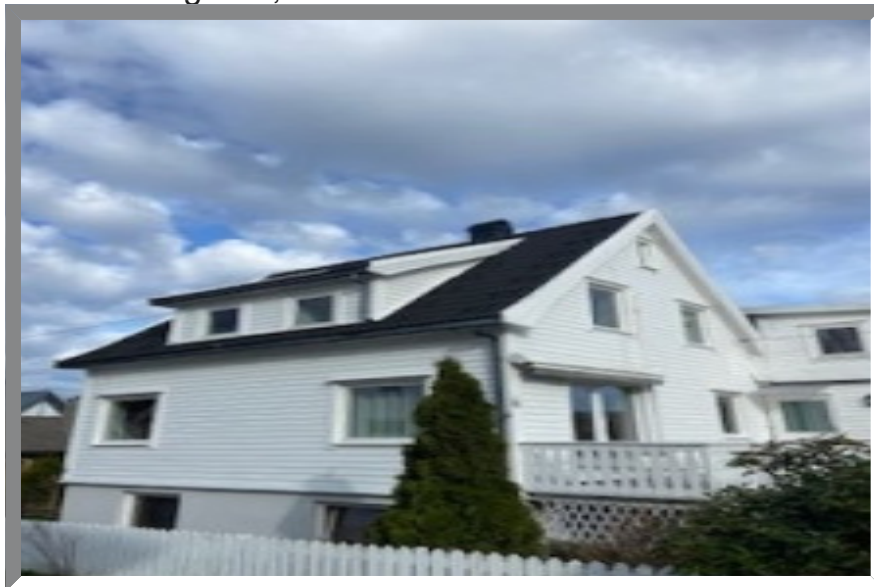


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**TILSTANDSRAPPORT**

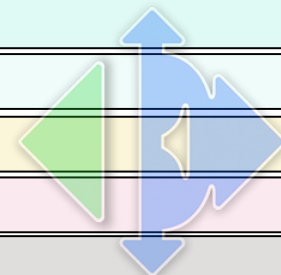
Kalvatrævegen 6, 4250 KOPERVIK



## ANTALL TG

## BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
3	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
19	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:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:64, Bnr: 253
<b>Hjemmelshaver:</b>	Eirik Tangjerd
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	428 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	
<b>Adkomst:</b>	OFFENTLIG
<b>Vann:</b>	OFFENTLIG
<b>Avløp:</b>	OFFENTLIG
<b>Regulering:</b>	
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	
<b>Forsikringsforhold:</b>	
<b>Ligningsverdi:</b>	
<b>Byggeår:</b>	1945

## EIERSKIFTERAPPORT™

## BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.4.2026
----------------	-----------

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:	Eirik Tangjerd
----------------	----------------

## Tilstede under befaringen:

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

## OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel. Inngjerdet tomt med diverse beplantning, hage og terrasse.

## OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur av murstein, pusset utvendig overflate. Yttervegger oppført i tømmerkonstruksjon og bindingsverk kledd med liggende bordkledning. Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen av eldre dato fremstår som solid bygget og i bra stand. Det registreres noe avvik og skjevheter i etasjeskiller og i enkelte bygningsdeler, men anses som normalt ihht byggemåte og alder. Noe brukslitasje og noe utbedringer må påregnes. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

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

Det er fremlagt tegninger på bolig. Disse stemmer ikke overens med dagens rominndelinger og faktiske forhold

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

Bolig har gulver belagt med laminat, parkett og belegg.  
Vegger med panel og malte overflater.  
Malte/folierte plater i tak  
Baderom har våtromsbelegg på gulv og våtromspanel 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:**

Bolig er noe påbygget ved kjøkken og hagestue i 2 etasje

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

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

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller		64		
1 etg	56	5		12
Loft	45	11		11
SUM BYGNING	101	80		23
SUM BRA	181			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Utvendig bod		6		
SUM BYGNING		6		
SUM BRA	6			

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BRA-i:**

1 etasje:  
Gang, bad, stue, kontor og kjøkken.  
Lofsetasje:  
Gang, korridor, 3 soverom og bad

---

**BRA-e:**

Kjelleretasje:  
Stue, kontor, kjøkken, gang, bad, bod og soverom.  
Hagestue i lofsetasje  
Utvendige boder

---

**MERKNADER OM AREAL:**

Areal i lofsetasje avviker fra oppmålt areal pga skråtak

---

**GARASJE / UTHUS:**

Utvendig bod bygd opp i tre med betongtakstein på tak. Bygning er ikke ytterligere undersøkt

---

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BYGGMESTER:**

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

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

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Harald Ingebrigtsen**

Byggmester og Takstmann

14/04/2026

Harald Ingebrigtsen

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er 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. Boligen har drenering av ukjent alder, uten synlig knotteplast eller tegn til nyere dreneringstiltak. Det registreres ingen større sprekker i synlige deler av grunnmuren.

**Vurdering:**

Manglende informasjon om dreneringens alder og utførelse, kombinert med fravær av synlige dreneringstiltak, gir usikkerhet knyttet til funksjon og restlevetid. Grunnmuren fremstår uten større sprekker, men siden konstruksjonen ligger under terreng og ikke kan vurderes i sin helhet, foreligger det naturlig risiko for skjulte fuktforhold. Forholdet vurderes til TG2 iht. NS 3600.

**Årsak:**

Drenering av ukjent alder og tilstand

Ingen synlige dreneringstiltak som knotteplast

Begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av plassering under terreng

**Risiko:**

Risiko for redusert dreneringsfunksjon

Risiko for fuktbelastning mot grunnmur over tid

Risiko for skjulte skader som ikke er synlige ved visuell inspeksjon

**Konsekvens:**

Potensielle fukt- og konstruksjonsskader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner

Redusert levetid på materialer

Økte kostnader ved fremtidig utbedring dersom dreneringen viser seg å være svekket

**Anbefalt tiltak:**

Vurdere nærmere undersøkelse av dreneringens tilstand

Følge med på eventuelle endringer i overflater, lukt eller fuktindikasjoner innvendig

Kontrollere terrengfall og sikre god avrenning 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:**

Boligen ligger på en lett skrånende tomt, og terrenget heller stedvis ned mot bygningen. Det er et nedsenket støpt parti inn mot boligen ved et vindu som ligger lavere enn omkringliggende terreng. Det er også et nedsenket parti ved kjellerinngangen. Partiet ved vinduet har sluk i bunn.

**Vurdering:**

Nedsenkede partier som ligger lavere enn omkringliggende terreng utgjør en forhøyet risiko for vannansamling og vanninntrenging mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Selv om sluk er etablert, er løsningen avhengig av kontinuerlig funksjon og fri avrenning. Terrengfall inn mot bygning er i strid med anbefalt praksis og øker fuktbelastningen mot konstruksjonene. Forholdet vurderes samlet til TG2 iht. NS 3600.

**Årsak:**

Terreng heller stedvis inn mot bygningen  
Nedsenkede partier ligger lavere enn omkringliggende terreng  
Avhengighet av sluk for håndtering av overvann

**Risiko:**

Risiko for vanninntrenging ved kraftig nedbør eller tette sluk  
Risiko for fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng  
Risiko for skader som ikke er synlige før de har utviklet seg

**Konsekvens:**

Potensielle fukt- og konstruksjonsskader  
Redusert levetid på materialer mot terreng  
Økte kostnader ved fremtidig utbedring dersom vanninntrenging oppstår

**Anbefalt tiltak:**

Kontrollere og sikre at sluk i nedsenkede partier fungerer og holdes rene  
Vurdere forbedring av terrengfall bort fra bygningen  
Vurdere tiltak for å redusere vannbelastning mot nedsenkede partier (f.eks. oppkant, drensrenner, overbygg)  
Jevnlig observasjon ved kraftig nedbør

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

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

Det er 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 trekledning. Det opplyses i tidligere salgsoppgave at boligen ble tilleggisolert og kledd med ny trekledning i 2017–2018. Kledningen fremstår i bra stand, men det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Kledning går ved inngangsparti noe tett ned til terreng.

**Vurdering:**

Trekledning fra 2017–2018 vurderes som relativt ny og i god visuell stand. Manglende eller begrenset lufting i nedre kant er imidlertid et avvik fra anbefalt utførelse. Luftespalte er nødvendig for å sikre uttørring av fukt bak kledningen og for å hindre oppfukning av bakenforliggende konstruksjoner. Selv om det ikke er registrert skader, gir manglende lufting økt risiko for fuktansamling og redusert levetid. Forholdet vurderes til TG2 iht. NS 3600.

**Årsak:**

Manglende eller utilstrekkelig luftespalte i nedre kant av kledningen  
Kledningen er montert tett mot grunnmur  
Mulig avvik i utførelse ved rehabilitering i 2017–2018

**Risiko:**

Risiko for oppfukning av kledning og bakenforliggende konstruksjoner  
Risiko for redusert uttørringsevne  
Risiko for mugg- og råteutvikling over tid  
Risiko for forkortet levetid på kledning og vindspærre

**Konsekvens:**

Potensielle fukt- og råteskader i kledning og underliggende konstruksjoner  
Økte vedlikeholdskostnader  
Redusert levetid på fasadekonstruksjonen

**Anbefalt tiltak:**

Vurdere etablering av luftespalte i nedre kant der dette mangler  
Kontrollere at øvrige detaljer (hjørner, overganger, avslutninger) har tilstrekkelig lufting  
Jevnlig observasjon av kledning for tegn til fukt, misfarging eller deformasjon

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Boligen har vinduer og dører i tre av ulike alder og tilstand. Det registreres datostemplinger i vinduer fra 1983–2012. Terrasseskyvedør i PVC er datert 2012. I eldre vinduer og dører registreres det noe slitasjeskader som følge av vær og vind. Dør til hagestue har fuktskjolder på innsiden. Utvalgte vinduer og dører er funksjonstestet og fremsto uten avvik.

**Vurdering:**

Vinduer og dører varierer betydelig i alder, og flere av de eldste enhetene nærmer seg eller har passert forventet teknisk levetid. Slitasje og fuktskjolder indikerer påvirkning over tid, selv om funksjonstesten ikke avdekket driftsavvik. Eldre vinduer har generelt redusert isolasjonsevne og økt risiko for trekk, kondens og fuktrelaterte skader. Forholdet vurderes samlet til TG2 iht. NS 3600.

**Årsak:**

Naturlig aldring og slitasje på vinduer og dører  
Varierende kvalitet og utførelse fra ulike tidsperioder  
Eksponering for vær og vind  
Fuktskjolder kan skyldes kondens, lekkasje eller utilstrekkelig tetting

**Risiko:**

Risiko for økende slitasje og funksjonssvekkelse  
Risiko for kondens og fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner  
Risiko for trekk og redusert energieffektivitet  
Risiko for at eldre vinduer får kort gjenværende levetid

**Konsekvens:**

Redusert komfort og økte energikostnader  
Potensielle fuktskader rundt vindus- og dørkarmen  
Behov for utskifting av enkelte vinduer/dører på sikt

**Anbefalt tiltak:**

Følge med på utvikling av slitasje og fuktskjolder  
Vurdere utskifting av eldre vinduer og dører ved behov  
Kontrollere tetting og overflatebehandling jevnlig  
Utbedre fuktskjolder ved hagestuedør og avklare årsak

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.  
Det er påvist fuktskjolder.  
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.  
Det er ikke påvist ventilering/lufting.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Boligen har takkonstruksjon i tre. Det er synlige åser på kaldtloft. Takkonstruksjonen fremstår som solid, og det registreres ikke større nedbøy eller konstruksjonssvikt enn forventet ut fra alder. Det registreres enkelte fuktskjolder i undertaket, men det var tørt på befaringstidspunktet, og skjoldene antas å stamme fra tiden før taket ble skiftet i 2013–2014. Det registreres også spor etter stripet borebille (mott) i treverket enkelte steder.

**Vurdering:**

Takkonstruksjonen fremstår generelt som stabil og uten konstruksjonsmessige avvik. Tidligere fuktpåvirkning i undertaket og registrerte spor etter stripet borebille er likevel forhold som gir økt risiko for fremtidige skader. Selv om forholdene virker inaktive i dag, viser funnene at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fukt og biologisk aktivitet. Dette vurderes som et avvik som kan kreve tiltak, og forholdet settes til TG2 iht. NS 3600.

**Årsak:**

Tidligere fuktinntrenging før takskiftet i 2013–2014  
Mulig kondens eller utilstrekkelig ventilasjon på kaldtloft  
Naturlig aldring og påvirkning av vær og vind  
Tidligere biologisk aktivitet (stripet borebille) i treverk

**Risiko:**

Risiko for gjentakende fuktproblemer dersom ventilasjonen ikke er optimal  
Risiko for ny aktivitet av treødeleggende insekter ved økt fukt  
Risiko for muggvekst og lukt ved vedvarende fukt  
Risiko for svekkelse av treverk over tid

**Konsekvens:**

Redusert levetid på undertak og bærende trekonstruksjoner  
Potensielle kostnader ved fremtidig utbedring  
Risiko for skadeutvikling dersom forholdet ikke følges opp

**Anbefalt tiltak:**

Kontrollere ventilasjonen på kaldtloft og sikre god luftgjennomstrømning  
Følge med på fuktskjolder og treverk for endringer over tid  
Vurdere punktvis kontroll av treverk ved mistanke om ny aktivitet  
Holde taktekking og gjennomføringer under jevnlig tilsyn

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

Undertaket antas å være i fra 2013/2014

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Boligen er utvendig tekket med takstein fra 2013/2014. Pipa er heltekket, og renner og nedløp er i metall. Snøfangere er ikke montert. Utvendig tekking er befart fra bakkenivå og fra himlinger/kaldt loft innvendig.

**Vurdering:**

Taktekking fra 2013/2014 vurderes som relativt ny og innenfor forventet teknisk levetid. Heltekking av pipe og metallrenner er positivt for drenering og levetid. Manglende snøfangere kan imidlertid gi økt risiko for snøras fra taket, særlig over inngangspartier og gangsoner. Befaring fra bakkenivå gir begrenset inspeksjonsmulighet, og enkelte detaljer kan ikke vurderes fullt ut. Forholdet vurderes samlet til TG2 iht. NS 3600.

**Årsak:**

Taktekking og beslag fra 2013/2014 med normal aldring  
Manglende snøfangere på takflater  
Begrenset inspeksjonsmulighet fra bakkenivå

**Risiko:**

Risiko for snøras fra tak ved store snømengder  
Risiko for skader på renner og beslag ved snø- og isbevegelser  
Risiko for lekkasjer ved detaljer som ikke kan inspiseres visuelt  
Risiko for redusert funksjon i renner og nedløp ved manglende vedlikehold

**Konsekvens:**

Fare for personskade eller materielle skader ved snøras  
Økte vedlikeholdsbehov over tid  
Mulige kostnader ved utbedring dersom vann ledes mot grunnmur eller konstruksjoner

**Anbefalt tiltak:**

Vurdere montering av snøfangere på utsatte takflater  
Kontrollere renner og nedløp jevnlig for å sikre god avrenning  
Sikre at vann fra nedløp ledes bort fra bygningen  
Følge med på takstein og beslag for tegn til skader eller forskyvninger

**Merknader:****5. Loft**

**Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2

**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende**

**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.  
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.  
Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.  
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.  
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Boligen har terrasser i tre med tilkomst fra stue i 1. etasje og fra gang i 2. etasje. Terrassen i 2. etasje har innglasset hagestue.

Terrassen i 1. etasje fremstår som solid og i bra stand, og er bygget opp med tilfarere og terrassebord i tre. Det registreres normal slitasje i overflater.

Terrassen i 2. etasje har tekking av ukjent materiale, antatt fra 2009 basert på innsendt tegningsmaterieil. Det registreres ikke spor av fuktskader i innvendig himling under terrassen. I tidligere salgsoppgave er det opplyst om lekkasje inn i hagestue, men det var ikke synlige tegn til dette på befaringstidspunktet.

**Vurdering:**

Terrassen i 1. etasje vurderes som i god stand med normal slitasje. Terrassen i 2. etasje har ukjent tekking og antatt høy alder, noe som gir usikkerhet knyttet til restlevetid og tetthet. Selv om det ikke ble registrert fuktskader i himling under terrassen, og tidligere lekkasje ikke var synlig ved befaring, innebærer ukjent tekking og historikk om lekkasje en forhøyet risiko. Forholdet vurderes samlet til TG2 iht. NS 3600.

**Årsak:**

Terrasse i 2. etasje har tekking av ukjent type og alder  
Historikk om tidligere lekkasje i hagestue  
Naturlig slitasje og aldring av terrassekonstruksjoner  
Begrenset inspeksjonsmulighet for tekking og detaljer i 2. etasje

**Risiko:**

Risiko for gjentakende lekkasje ved svekket tekking  
Risiko for fuktbelastning i konstruksjoner under terrassen  
Risiko for skadeutvikling som ikke er synlig før den har pågått over tid  
Risiko for redusert levetid på terrassekonstruksjon i 2. etasje

**Konsekvens:**

Potensielle fukt- og konstruksjonsskader i himling og bjelkelag  
Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader ved lekkasje  
Redusert funksjon og levetid på terrasse i 2. etasje

**Anbefalt tiltak:**

Vurdere nærmere kontroll av tekkingen på terrasse i 2. etasje  
Følge med på himling under terrassen for tegn til fukt  
Jevnlig vedlikehold av treverk og overflater på begge terrasser  
Avklare om tidligere lekkasje er utbedret og om tiltak er dokumentert

**Merknader:****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 ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Baderommet har våtromspanel på vegger og malte/folierte plater i himling. Rommet inneholder vegghengt toalett, dusjnisse med glassdører og seksjon med servant. Rommet ventileres via elektrisk vifte i vegg. Det er ingen tilluft under dørbildet.

**Vurdering:**

Overflater og innredning fremstår som funksjonelle, men manglende tilluft under dørbild gir redusert ventilasjonseffektivitet. God lufttilførsel er nødvendig for å sikre tilstrekkelig luftskifte, særlig i rom med dusj og høy fuktproduksjon. Våtromspanel og folierte plater er avhengige av korrekt ventilasjon for å unngå fuktoppbygging bak overflater. Forholdet vurderes til TG2 iht. NS 3600.

**Årsak:**

Manglende tilluft under dørbild  
Avhengighet av mekanisk avtrekk uten tilstrekkelig lufttilførsel  
Fuktproduksjon fra dusj og toalettrom

**Risiko:**

Risiko for kondens og fuktoppbygging i rommet  
Risiko for redusert uttørring etter dusjing  
Risiko for muggvekst og lukt ved vedvarende fukt  
Risiko for forkortet levetid på overflater og innredning

**Konsekvens:**

Potensielle fuktskader i overflater og skjulte konstruksjoner  
Økt behov for vedlikehold og rengjøring  
Redusert inneklimatekvalitet

**Anbefalt tiltak:**

Etablere tilluft under dørbild (f.eks. dørsprekk eller ventilrist)  
Kontrollere at avtrekksviften fungerer tilfredsstillende  
Sørge for regelmessig rengjøring av avtrekksvifte og kanal  
Følge med på overflater for tegn til fukt eller misfarging

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

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er 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:**

Baderommet har våtromsbelegg på gulv. Det registreres tilstrekkelig fall mot sluk. Topp terskel ligger ca. 20 mm over topp sluk. Oppbrett av membran ved terskel er mangelfullt. Krav til oppkant er minimum 15 mm.

**Vurdering:**

Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk, og høydeforskjellen mellom sluk og terskel oppfyller kravet på minimum 15 mm. Mangelfullt oppbrett av membran ved terskel er likevel et avvik fra anbefalt utførelse. Oppbrett er en kritisk del av fuktsikringen og skal hindre vanninntrenging i overgang mellom gulv og terskel. Selv om øvrige forhold virker funksjonelle, gir manglende oppbrett økt risiko for fuktskader. Forholdet vurderes til TG2 iht. NS 3600.

**Årsak:**

Mangelfull utførelse av membranoppbrett ved terskel  
Naturlig slitasje og aldring av våtromsbelegg  
Mulig avvik i opprinnelig utførelse

**Risiko:**

Risiko for vanninntrenging i terskelområdet ved vannsøl eller lekkasje  
Risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner  
Risiko for skjulte skader som ikke er synlige før de har utviklet seg

**Konsekvens:**

Potensielle fuktskader i bjelkelag, terskel og veggkonstruksjoner  
Redusert levetid på våtrommet  
Økte kostnader ved fremtidig utbedring dersom skade oppstår

**Anbefalt tiltak:**

Vurdere utbedring av membranoppbrett ved terskel  
Følge med på terskelområdet for tegn til fukt eller misfarging  
Sørge for forsiktig bruk av vann i området inntil utbedring er gjennomført

**Merknader:****TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

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 som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

**Beskrivelse:**

Våtromsbelegg fra 2019 fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt. Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig i vegger av betong. Det er utført fuktmåling med fuktindikator uten registrerte avvik.

**Vurdering:**

Tettesjiktet har relativt ny alder og fremstår uten tegn til svikt. Fuktmåling viser ingen avvik, og det er ingen forhold som tilsier skade eller funksjonssvikt.

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

**Beskrivelse:**

Baderommet har våtromspanel på vegger og himlingsplater i tak. Rommet inneholder seksjon med servant, toalett på sokkel og dusjkabinett. Rommet ventileres via klaffventil, og det er ingen tilluft under dørbildet. Våtromspanelet er ikke tilstrekkelig fuktsikret i underkant, da én vegg er lektet ut og det er hulrom mellom plater og vegg.

**Vurdering:**

Overflater og innredning fremstår funksjonelle, men manglende tilluft gir redusert ventilasjonseffektivitet. Våtromspanel krever korrekt avslutning og tett utførelse i underkant for å hindre fuktvandring inn i konstruksjonen. Hulrom bak panel i våtsone er et avvik fra anbefalt utførelse og øker risikoen for skjulte fuktproblemer. Forholdet vurderes samlet til TG2 iht. NS 3600.

**Årsak:**

Manglende tilluft under dørbild  
Våtromspanel ikke korrekt avsluttet eller fuktsikret i underkant  
Lektet vegg skaper hulrom bak panel  
Avvik i opprinnelig utførelse

**Risiko:**

Risiko for fuktvandring inn i konstruksjon via underkant av panel  
Risiko for skjulte fuktskader i lektet vegg  
Risiko for muggvekst ved redusert ventilasjon  
Risiko for redusert levetid på overflater og konstruksjoner

**Konsekvens:**

Potensielle fuktskader i veggkonstruksjon  
Økte kostnader ved fremtidig utbedring dersom skade utvikles  
Redusert funksjon og levetid på våtrommet

**Anbefalt tiltak:**

Etablere tilluft under dørbild (dørsprekk eller ventilrist)  
Vurdere utbedring av underkant og avslutning av våtromspanel  
Kontrollere lektet vegg for eventuell fuktpåvirkning ved mistanke  
Følge med på overflater for tegn til fukt, misfarging eller lukt

**Merknader:****TG 3** 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.  
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.  
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.  
Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Baderommet har våtromsbelegg på gulv. Belegget er brettet opp langs vegg og klemt i sluk. Fall på gulv er målt til ca. 5 mm på ca. 2 meter, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav på minimum 1:100. I hjørnet ved den utlektede vegg er det registrert en rift i belegget som går helt ned til gulv.

**Vurdering:**

Våtromsbelegget fungerer som rommets tettesjikt, men både mangelfullt fall og rift i belegget utgjør klare avvik fra anbefalt utførelse. Rift som går helt ned til gulv innebærer at tettesjiktet er brutt, og vann kan trenge inn i konstruksjonen. Manglende fall øker risikoen ytterligere ved at vann kan bli stående og belaste skadestedet. Forholdet vurderes til TG3 iht. NS 3600, da tettesjiktet ikke lenger anses som funksjonelt.

**Årsak:**

Rift i våtromsbelegg, sannsynligvis som følge av bevegelse i underlaget eller mekanisk påvirkning  
Mangelfull utførelse av fall ved opprinnelig etablering  
Ulempelig konstruksjon med utlektet vegg som kan gi bevegelser i overgangssoner

**Risiko:**

Risiko for vanninntrenging i konstruksjoner under gulv  
Risiko for fuktskader i bjelkelag og tilstøtende vegger  
Risiko for muggvekst og lukt ved vedvarende fukt  
Risiko for skjulte skader som ikke er synlige før de har utviklet seg

**Konsekvens:**

Potensielle fuktskader med behov for omfattende utbedring  
Redusert levetid på våtrommet  
Økte kostnader ved fremtidig reparasjon dersom tiltak ikke iverksettes

**Anbefalt tiltak:**

Utbedre eller skifte våtromsbelegg for å gjenopprette tett gulvflate  
Etablere korrekt fall mot sluk i henhold til gjeldende krav  
Kontrollere underliggende konstruksjoner for eventuell fuktskade  
Vurdere tiltak for å redusere bevegelser i overgang mot utlektet vegg

**Merknader:****Ingen** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er 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.

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

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Baderommet har våtromspanel på vegger og malte/folierte plater i himling. Rommet inneholder seksjon med servant, toalett på sokkel, opplegg for vaskemaskin og badekar. Rommet ventileres via vindu, og det er verken tilluft eller mekanisk ventilasjon. Veggplater av eldre type er ikke fuktsikret i underkant. Vegg ved vaskemaskin har slått seg noe. Det er vindu av tre i våtsone ved badekar.

**Vurdering:**

Overflater og innredning fremstår funksjonelle, men flere forhold avviker fra anbefalt våtromsutførelse. Manglende tilluft og kun vindusventilasjon gir redusert luftskifte og økt risiko for fuktbelastning. Eldre våtromspanel uten fuktsikring i underkant er sårbart for vannsprut og kapillært opptak. Slått veggplate ved vaskemaskin indikerer at fukt allerede kan ha påvirket konstruksjonen. Vindu av tre plassert i våtsone er en kjent risikodetalj. Forholdene vurderes samlet til TG2 iht. NS 3600.

**Årsak:**

Manglende tilluft og fravær av mekanisk ventilasjon  
Eldre våtromspanel uten korrekt underkantavslutning  
Fuktbelastning over tid, særlig ved vaskemaskin  
Vindu av tre plassert i våtsone

**Risiko:**

Risiko for fuktvandring inn i veggkonstruksjon via underkant av panel  
Risiko for muggvekst og lukt ved utilstrekkelig ventilasjon  
Risiko for videre deformasjon av veggplater  
Risiko for råte og slitasje i trevindu i våtsone

**Konsekvens:**

Potensielle skjulte fuktskader i veggkonstruksjoner  
Redusert levetid på overflater og innredning  
Økte kostnader ved fremtidig utbedring dersom skade utvikles

**Anbefalt tiltak:**

Etablere tilluft under dørrblad eller via ventilrist  
Vurdere montering av mekanisk avtrekk for bedre luftskifte  
Utbedre eller skifte veggpanel der underkant ikke er fuktsikret  
Kontrollere vegg ved vaskemaskin for eventuell fuktpåvirkning  
Vurdere tiltak for å beskytte trevindu i våtsone (overflatebehandling, utskifting eller skjerming)

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inpsisert.  
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.  
Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
Det er påvist flekker eller andre skader.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Baderommet har våtromsbelegg på gulv. Belegget er brettet opp langs vegg og klemt i sluk. Gulvet er tilnærmet flatt og fall er ikke i henhold til dagens krav om minimum 1:100. Topp membran ved terskel ligger ca. 5 cm over topp sluk. Gulvet har varmekabler. Det registreres misfarging i belegget.

**Vurdering:**

Våtromsbelegget fungerer som rommets tettesjikt. Selv om høydeforskjellen mellom sluk og terskel er god, er manglende fall et avvik fra anbefalt utførelse og kan gi redusert avrenning og økt fuktbelastning. Misfarging i belegget kan indikere slitasje, fuktpåvirkning eller begynnende svekkelse av overflaten. Samlet vurderes forholdene til TG2, da tettesjiktet fortsatt antas å fungere, men med økt risiko for skadeutvikling.

**Årsak:**

Mangelfull utførelse av fall ved opprinnelig etablering  
Naturlig slitasje og aldring av våtromsbelegg  
Fuktbelastning over tid som kan gi misfarging

**Risiko:**

Risiko for at vann blir stående på gulvet ved dusjing  
Risiko for økt fuktbelastning på belegg og overganger  
Risiko for at misfarging utvikler seg til svekkelse av belegget  
Risiko for skjulte fuktproblemer dersom tettesjiktet svekkes

**Konsekvens:**

Potensielle fuktskader i underliggende konstruksjoner ved svekket tettesjikt  
Redusert levetid på våtrommet  
Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader over tid

**Anbefalt tiltak:**

Følge med på misfargede områder for endringer over tid  
Vurdere utbedring av gulvfall ved fremtidig rehabilitering  
Sikre at sluk og overganger holdes rene og funksjonelle  
Vurdere nærmere kontroll dersom misfarging øker eller det oppstår lukt

**Merknader:****TG 2** 7.3.3 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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## Beskrivelse:

Våtromsbelegg av eldre dato fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt. Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig i tømrede vegger. Det er utført fuktmåling med fuktindikator uten registrerte avvik.

## Vurdering:

Tettesjiktet består av våtromsbelegg av eldre dato. Selv om fuktmåling ikke viser avvik, innebærer eldre tettesjikt generelt økt usikkerhet knyttet til restlevetid og funksjon. Manglende mulighet for hulltaking gjør at konstruksjonen bak overflater ikke kan vurderes. Samlet vurderes forholdet til TG2, hovedsakelig på grunn av alder og begrenset kontrollmulighet.

## Årsak:

Tømrede vegger gjør hulltaking umulig  
Tettesjikt av eldre dato med usikker restlevetid

## Risiko:

Risiko for skjulte fuktforhold som ikke kan avdekkes uten inngrep  
Risiko for svekkelse av tettesjikt over tid  
Risiko for skadeutvikling ved lekkasje eller vannsøl

## Konsekvens:

Potensielle fuktskader i konstruksjoner bak belegget  
Økte kostnader ved fremtidig utbedring dersom skade oppstår

## Anbefalt tiltak:

Følge med på overflater for tegn til fukt, misfarging eller lukt  
Vurdere oppgradering av tettesjikt ved fremtidig rehabilitering  
Kontrollere sluk og overganger jevnlig for å sikre funksjon

## Merknader:

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

- 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 frittstående hvitevarer. Vaskemaskin er montert på trappeavsats og tilkoblet avløp. Innredningen fremstår i god bruksstand med normale bruksmerker. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Fuktkontroll utført med fuktindikator ga ikke utslag på unormale fuktverdier i områder med risiko for fuktvandring, herunder underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og gulv ved sokkellist.

## Vurdering:

Innredning og overflater fremstår i normal og forventet stand ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert fuktindikasjoner i risikoområder, og det er ingen synlige tegn til lekkasje eller skade. Vaskemaskin plassert på trappeavsats er en uvanlig løsning, men det ble ikke registrert avvik ved fuktsøk. Forholdet vurderes til TG1.

## Merknader:

**8.2 Kjøkken 1 etasje****TG 2** 8.2 Kjøkken 1 etasje

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er 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 er frittstående hvitevarer, som ikke er funksjonstestet. Fuktkontroll utført med fuktindikator ga ikke utslag på unormale fuktverdier i risikoområder, herunder underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og gulv ved sokkellist. Det er registrert sprekker i laminatgulvet av ukjent årsak. Ingen forhøyede fuktverdier ble målt.

**Vurdering:**

Innredningen fremstår i normal og forventet stand. Det ble ikke registrert fuktindikasjoner i utsatte områder, noe som er positivt. Sprekker i laminatgulvet er et avvik, selv om årsaken er ukjent og det ikke foreligger tegn til fukt. Slike skader kan skyldes bevegelser i underlaget, punktbelastning eller produksjons-/leggefeil. Forholdet vurderes samlet til TG2, da gulvskaden representerer et avvik som kan kreve tiltak.

**Årsak:**

Sprekker i laminatgulv av ukjent årsak

Mulig bevegelse i undergulv, punktbelastning eller slitasje

Normale brukspåvirkninger over tid

**Risiko:**

Risiko for videre oppsprekking eller deformasjon av gulv

Risiko for fuktinntrenging i skjøter dersom skaden utvikler seg

Risiko for redusert levetid på gulvbelegget

**Konsekvens:**

Estetiske skader og redusert funksjon på gulv

Potensielle kostnader ved fremtidig utskifting eller utbedring

**Anbefalt tiltak:**

Følge med på sprekkenes utvikling over tid

Vurdere nærmere kontroll av undergulv dersom sprekkenes øker

Utskifting av laminatgulv kan vurderes ved videre skadeutvikling

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Kjelleretasjen er delvis under terreng og har innkledde flater. Det ble ikke registrert synlige skader som følge av fukt, men innkledde flater under terreng betegnes som en risikokonstruksjon.

**Vurdering:**

Kjellerrom under terreng har generelt forhøyet risiko for fuktpåvirkning. Selv om det ikke ble observert synlige skader eller avvik, innebærer innkledde flater at konstruksjonen bak ikke kan vurderes. Slike løsninger regnes som risikokonstruksjoner fordi eventuelle fuktproblemer kan utvikle seg skjult over tid. Forholdet vurderes til TG2.

**Årsak:**

Innkledde flater hindrer inspeksjon av konstruksjon bak  
Kjellerrom under terreng har naturlig høy fuktbelastning  
Normal byggemåte i eldre konstruksjoner

**Risiko:**

Risiko for skjulte fukt- og råteskader bak kledningen  
Risiko for muggvekst ved vedvarende fukt  
Risiko for at skader ikke oppdages før de er omfattende

**Konsekvens:**

Potensielle kostnader ved utbedring dersom skjulte skader utvikles  
Redusert levetid på konstruksjoner bak innkledde flater

**Anbefalt tiltak:**

Følge med på overflater for tegn til fukt, misfarging eller lukt  
Sikre god ventilasjon i kjellerrom  
Vurdere åpning av konstruksjon ved mistanke om fukt

**Merknader:****TG 1** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

**Beskrivelse:**

Boligens kjelleretasje har belegg på gulv. Det som er synlig fremstår som i bra stand, og det er ikke registrert synlige skader som følge av fukt fra grunn.

**Vurdering:**

Gulvbelegget fremstår uten skader eller tegn til fuktpåvirkning. Det ble ikke observert misfarging, oppsprekking eller andre forhold som indikerer fuktvandring fra grunnen. Forholdet vurderes til TG1, da det ikke foreligger avvik.

**Merknader:**

Det anbefales å holde normalt tilsyn med overflater og ventilasjon og å følge med på eventuelle endringer over tid

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Boligens kjelleretasje er innredet med innkledde flater. Det er tatt hull i innkledde konstruksjoner for fuktmåling. Målingene viser fuktverdier på ca. 22,4 %, som er noe høyt. Verdier over 20 % anses som fuktige og innebærer økt risiko for fukt? og råteskader. Ventilasjonen vurderes som tilstrekkelig i rom for varig opphold.

**Vurdering:**

Fuktmålingene viser verdier over normalnivå, og dette indikerer forhøyet fuktinnhold i konstruksjonen. Selv om det ikke er registrert synlige skader, innebærer fuktverdier over 20 % en klar risiko for utvikling av råte og mugg over tid. Innkledde flater under terreng er i utgangspunktet en risikokonstruksjon, og forhøyede måleverdier forsterker denne risikoen. Forholdet vurderes til TG2.

**Årsak:**

Naturlig fuktbelastning i konstruksjoner under terreng  
Innkledde flater som begrenser uttørking  
Mulig kapillært opptak eller diffusjonsfukt fra grunnmur

**Risiko:**

Risiko for utvikling av råteskader ved vedvarende fukt  
Risiko for muggvekst i skjulte konstruksjoner  
Risiko for at skader ikke oppdages før de er omfattende

**Konsekvens:**

Potensielle kostnader ved utbedring av skjulte skader  
Redusert levetid på konstruksjoner i kjeller  
Mulig påvirkning av inneklime ved muggutvikling

**Anbefalt tiltak:**

Følge med på fuktverdier og vurdere ny måling i en tørrere årstid  
Vurdere åpning av konstruksjon ved mistanke om skadeutvikling  
Sikre god ventilasjon og luftgjennomstrømning i kjeller  
Vurdere tiltak for å redusere fuktbelastning mot grunnmur (drenering, lufting, avfukter)

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
Det er WC med innebygget sisterner.  
Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Boligen har vannrør i kobber og plast, samt avløpsrør i plast og støpegods. Vann- og avløpsrør er jevnlig oppdatert, men deler av avløpssystemet som går ned i grunnen er fra byggeåret 1945. Utvalgte vann- og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet uten registrerte avvik. Det ble ikke observert tegn til pågående lekkasjer.

**Vurdering:**

Installasjonene fungerer som forutsatt ved test, og det ble ikke registrert lekkasjer eller unormale forhold. Likevel innebærer avløpsrør fra 1945 en betydelig alder og dermed økt risiko for korrosjon, sprekkdannelser og funksjonssvikt over tid. Eldre støpejernsrør har generelt begrenset restlevetid, selv om de per i dag fungerer. Samlet vurderes forholdet til TG2, da deler av anlegget har høy alder og økt risiko for fremtidige skader.

**Årsak:**

Avløpsrør fra byggeår (1945) med naturlig aldring  
Materialsletasje over tid i støpejern  
Normale forhold i eldre boliger med delvis oppgraderte rør

**Risiko:**

Risiko for lekkasje eller brudd i eldre avløpsrør  
Risiko for korrosjon og innsnevring i støpejernsrør  
Risiko for tilbakeslag eller driftsproblemer ved videre aldring

**Konsekvens:**

Potensielle kostnader ved utskifting av eldre avløpsstrekk  
Risiko for fuktskader dersom lekkasje oppstår  
Mulig behov for større inngrep ved fremtidig rørfornyning

**Anbefalt tiltak:**

Vurdere kamerainspeksjon av eldre avløpsstrekk for tilstandsvurdering  
Planlegge utskifting eller rørfornyning av avløpsrør fra 1945 på sikt  
Fortsette jevnlig tilsyn med synlige rør og koblinger

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

Varmtvannsbereder er fra 2019/2024  
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.  
Berederen er ikke lekkasjesikret.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## Beskrivelse:

Varmtvannsberedere er lokalisert i bod under trapp i første etasje og i kjøkkenskap i kjeller. Berederne er av nyere dato (2019 og 2024). Begge er plassert i rom uten sluk og er ikke lekkasjesikret.

## Vurdering:

Berederne har nyere alder og forventet god teknisk tilstand. Likevel er plassering i rom uten sluk og uten lekkasjesikring et avvik fra anbefalt utførelse. Manglende sikring innebærer risiko for vannskader dersom det skulle oppstå lekkasje eller brudd på sikkerhetsventil. Forholdet vurderes til TG2, da avviket kan kreve tiltak for å redusere skadepotensial.

## Årsak:

Plassering i rom uten sluk  
Manglende lekkasjesikring under beredere  
Vanlig løsning i eldre boliger uten tilrettelagte våtromssoner

## Risiko:

Risiko for vannskader ved lekkasje eller utblåsning fra sikkerhetsventil  
Risiko for skade på bygningsdeler og inventar  
Risiko for skjulte fuktskader dersom lekkasje ikke oppdages raskt

## Konsekvens:

Potensielle kostnader ved utbedring av vannskader  
Redusert levetid på omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje

## Anbefalt tiltak:

Etablere lekkasjesikring under berederne (lekkasjestopper eller oppsamlingskar med avløp)  
Vurdere omplassering til rom med sluk ved fremtidig oppgradering  
Kontrollere jevnlig for tegn til lekkasje rundt sikkerhetsventil og rørtilkoblinger

## Merknader:

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

## Merknader:

**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

## Merknader:

**TG 2** 10.5 Ventilasjon

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Boligen ventileres via klaffventiler i yttervegger, samt mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken. Inneklima fremsto som bra, men det registreres noe manglende ventilasjon til baderom.

**Vurdering:**

Kombinasjonen av naturlig tilluft gjennom klaffventiler og mekanisk avtrekk gir normalt et tilfredsstillende luftskifte. Inneklimaet oppleves som bra, noe som indikerer at ventilasjonen i hovedsak fungerer. Likevel er manglende ventilasjon til baderom et avvik, da våtrom har særskilt behov for effektiv luftutskifting for å håndtere fuktbelastning. Redusert ventilasjon i våtrom øker risikoen for kondens, fuktoppbygning og skadeutvikling over tid. Forholdet vurderes samlet til TG2.

**Årsak:**

Naturlig ventilasjon gir varierende lufttilførsel avhengig av vær og brukeradferd  
Manglende tilluft eller utilstrekkelig luftgjennomstrømning til baderom  
Vanlig løsning i boliger uten balansert ventilasjon

**Risiko:**

Risiko for utilstrekkelig uttørring av våtrom  
Risiko for kondens, muggvekst og økt fuktbelastning  
Risiko for redusert inneklimakvalitet i perioder

**Konsekvens:**

Potensielle fukt- og luktproblemer i baderom  
Redusert levetid på overflater og materialer i våtrom  
Økte krav til brukeradferd for å sikre tilstrekkelig luftskifte

**Anbefalt tiltak:**

Etablere bedre tilluft til baderom (spalte under dør eller ventilrist)  
Kontrollere at mekanisk avtrekk fungerer optimalt  
Vurdere oppgradering til mer styrt ventilasjonsløsning ved fremtidig rehabilitering

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

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

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. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

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

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

**Merknader:**

Det opplyses om i egenerklærings skjema at det etter el- kontroll ble fikset opp i alle avvik.  
Dette ble utført av autorisert elektriker

## EIERSKIFTERAPPORT™

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Ukjent dreneringsalder, manglende synlige dreneringstiltak og begrenset inspeksjonsmulighet gir økt risiko for fuktpåvirkning, selv om grunnmuren fremstår uten større skader.
1.3	Terrengforhold
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Nedsenkede partier og terrengfall inn mot bygning gir økt risiko for vanninntrenging og fuktbelastning, selv om sluk er etablert.
2.1	Yttervegger
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Kledningen fremstår i god stand, men manglende lufting i nedre kant gir økt risiko for fuktpåvirkning og redusert levetid.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Vinduer og dører av ulik alder, slitasje på eldre enheter og registrerte fuktskjolder gir økt risiko for fremtidige skader og behov for oppfølging.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Tidligere fuktpåvirkning og spor etter stripet borebille gir økt risiko for fremtidige skader, selv om takkonstruksjonen fremstår stabil og tørr i dag.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Takteking fra 2013/2014 fremstår i god stand, men manglende snøfangere og avrenningsløsninger gir økt risiko for vann- og snørelaterte skader.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Terrasse i 1. etasje fremstår i god stand, mens terrasse i 2. etasje har ukjent og eldre teking samt historikk om lekkasje, noe som gir økt risiko for fuktproblemer og behov for oppfølging.
7.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Manglende tilluft gir redusert ventilasjonseffektivitet og økt risiko for fuktproblemer i våtrommet.
7.1.2	Bad kjeller Overflate gulv

## FIERSKIFTERAPPORT™

	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Selv om fall og høydeforskjell er tilfredsstillende, gir mangelfullt membranoppbrett ved terskel økt risiko for fuktskader.
7.2.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Manglende tilluft og utilstrekkelig fuktsikring av våtromspanel i underkant gir økt risiko for skjulte fuktproblemer i veggkonstruksjonen.
7.3.1	Bad loftsetasje Overflate vegger og himling
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Manglende ventilasjon, utilstrekkelig fuktsikring av veggpanel og fuktpåvirkning ved vaskemaskin gir økt risiko for skjulte skader og redusert levetid på våtrommet.
7.3.2	Bad loftsetasje Overflate gulv
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Manglende fall og misfarging i våtromsbelegg gir økt risiko for fuktproblemer, selv om tettesjiktet fortsatt antas å fungere.
7.3.3	Bad loftsetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Tettesjikt av eldre dato og manglende mulighet for kontroll bak overflater gir økt usikkerhet, selv om fuktmåling ikke viser avvik.
8.2	Kjøkken 1 etasje Kjøkken 1 etasje
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand, men sprekker i laminatgulvet representerer et avvik som gir økt risiko for videre skade og behov for oppfølging.
9.1.1	Kjelleretasje delvis under terreng Veggenes og himlingens overflater
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Ingen synlige fuktskader ble registrert, men innkledde flater under terreng utgjør en risikokonstruksjon med mulighet for skjulte skader.
9.1.3	Kjelleretasje delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Fuktmåling viser forhøyede verdier (ca. 22,4 %), og innkledde flater under terreng utgjør en risikokonstruksjon med mulighet for skjulte skader.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Installasjonene fungerer, men avløpsrør fra 1945 har høy alder og økt risiko for fremtidige skader.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Berederne er av nyere dato, men manglende lekkasjesikring og plassering i rom uten sluk gir økt risiko for vannskader.
10.5	Ventilasjon
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Ventilasjonsløsningen fungerer i hovedsak, men manglende ventilasjon til baderom gir økt risiko for fuktproblemer og behov for tiltak.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.2.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	TG3 – Store eller alvorlige avvik. Rift i våtromsbelegg som går helt ned til gulv og mangelfullt fall gjør at tettesjiktet ikke fungerer som forutsatt og gir høy risiko for fuktskader.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260050	
Selger 1 navn	
Eirik Tangjerd	
Gateadresse	
Kalvatrævegen 6	
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Frende
Polise/avtalenr.	1224143

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradert bad i 1 etasje og montert ekstra varmtvannsbereder.
Arbeid utført av	Hetland Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fått inn et ekstra sikringskap og måler i kjeller. Ellers ombygget litt i 2 etasje med noen rom inndelinger og lys til disse.
Arbeid utført av	Marine elektro AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Har blitt utført kontroll av det elektriske og alle pålegg ble fikset.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Hele boligen leies ut nå med 2 enheter. Kjeller er innredet som en hybel. Og første og andre etasje.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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.

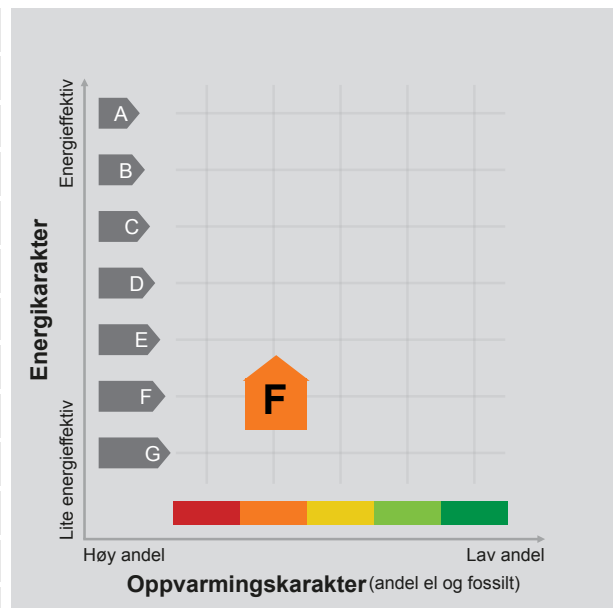
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Tangjerd	a6a8d99cc236b5b5802e ad1c77069a00acde1802	27.03.2026 20:46:37 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>

# ENERGIATTEST

Adresse	Kalvatrævegen 6
Postnummer	4250
Sted	KOPERVIK
Kommunenavn	Karmøy
Gårdsnummer	64
Bruksnummer	253
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11874290
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	76b8d008-fcd1-41b1-a2b4-6172a234a12f
Dato	21.06.2023



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Luft kort og effektivt**

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

- **Redusér innnetemperaturen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1945
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	187
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.**

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kalvatrævegen 6  
Postnummer: 4250  
Sted: KOPERVIK  
Kommune: Karmøy  
Bolignummer: H0101  
Dato: 21.06.2023 8:20:08  
Energimerkenummer: 76b8d008-fcd1-41b1-a2b4-6172a234a12f

Kommunennummer: 1149  
Gårdsnummer: 64  
Bruksnummer: 253  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 11874290

## Brukertilta

### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

### **Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 16: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

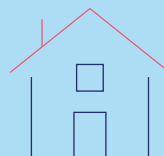
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



# BUDSKJEMA

## KALVATRÆVEGEN 6, 4250 KOPERVIK

Gnr. 64, Bnr. 253 i Karmøy kommune.  
Oppdragsnr: 01260050 Daniel Gård, +47 466 23 945

### UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

### FINANSIERINGSPLAN

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

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket  
overtagelsesdato

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

kl

Eventuelle  
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/  
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter