



Liarfjell 23, 4250 KOPERVIK



Prisantydning
3 250 000,-

KOPERVIK

Innholdsrik enebolig i attraktivt boligområde - Blindgate - Flott utsikt - Solrik hage grenser mot friområde

BRA-i/BRA Total: 180/204 m² / Tomt: 376.6m²
Antall soverom: 3 / Byggeår: 1987



Sør/vest vendt og solrikt uteområde med terrasse, veranda og god størrelse på hage.



Verandaen er et perfekt sted å lande etter en hektisk arbeidsdag, med skjermet og lun løsning i naturskjønne omgivelser

Nøkkelinfo

Adresse: Liarfjell 23, 4250 KOPERVIK
Nåværende eier: Hanne Irene Fjellheim Greiner og Trond Idar Fjellheim Greiner
Matrikelnummer: Gnr. 64, bnr. 1152 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01260069
**Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak:** Daniel Gård
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1987
Bra total: 204m²
BRA-i: 180 m²
Antall soverom: 3
Etasje: 3
Energimerke: Ikke angitt D
Tomtestørrelse: 376.6m²
Eierform: Eiet

Parkering: Parkering i eget gårdsrom og garasje.





Herlig veranda i forbindelse med stuen. God plass til gjester på grillmat eller andre hyggelige sosiale sammenkomster.



Økonomi

Prisantydning

kr 3 250 000

Omkostninger

Kr 101 740

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 3 351 740

Kommunale avgifter

Kr 19 575 per 2025

Avløp: 8073,-

Eiendomsskatt: 2993,-

Feiing: 616,-

Renovasjon: 4183,-

Vann: 3710,-

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

Info formuesverdi

Basert på prisantydning utgjør formuesverdi kr. 812 500 når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdi skal ikke overstige:

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

Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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





Beskrivelse av bolig

Innholdsrik enebolig i attraktivt boligområde - Blindgate - Flott utsikt - Solrik hage grenser mot friområde

Beskrivelse

Nå har vi gleden av å presentere en flott enebolig i familievennlige omgivelser i blindgate på Liarfjell. Fra eiendommen har du kort avstand til diverse lekeparker, Liarlund (lysløype), trygg vei til barnehager, skoler og idrettsanlegg. På sør-/vestsiden av eiendommen finner du en solrik hage som grenser til offentlig friområde, med gangsavstand videre til ballbinge.

- Det er nylig skiftet kledning på garasje, samt vindskier.
- Alle vinduer, terrasse- og verandadør er nylig skiftet (2024/2025) av faglært. I den forbindelse er det etablert større vindusåpninger i underetasjen og montert større vinduer. Tiltaket er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen.
- Ny varmepumpe i slutten av 2025.
- Installert gulvvarme i soverom underetasjen, samt nye gulv i soverom og gang.

Innhold

Boligen er innredet over tre plan og inneholder:

Underetasje: Gang, vaskerom, 2 soverom (ikke omsøkt/godkjent), 2 boder, rom under trapp.

Første etasje: Vindfang, gang, 3 soverom, bad, wc.

Andre etasje: Stue/kjøkken.

Standard

Boligen holder gjennomgående god standard og er oppgradert gjennom tiden.

Innvendig:

Underetasje:

- Nyere gulvoverflater i gang og soverom. Installert gulvvarme i soverom. Skjært ut i betong og installert større vinduer i soverommene.
- God oppbevaring i 2 uinnredet rom + bod under trapp.
- Eldre vaskerom som holder uinnredet standard. Fungerer fint som et vaskerom.
- Egen inngang til underetasjen.

Første etasje:

- Vindfang med muligheter for oppbevaring av yttertøy.
- Gang
- Lyst og tidløst bad som inneholder: toalett, kombinert badekar/dusj kabinett, servantskap med oppbevaring og høyskap.
- Praktisk gjestettoalett.
- 3 soverom, hvorav hovedsoverommet er svært romslig med garderobe og direkte adkomst til terrasse/hage.

Andre etasje:

- Romslig rom med åpen løsning og mønet tak for en god romfølelse. Nydelig sjøutsikt fra kjøkken sonen, og en herlig ro på baksiden med naturlige omgivelser. Fantastisk plass å nyte sola. Tidløs kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Teknisk og utvendig:

- Ny varmepumpe i 2025.
- Skiftet alle vinduer, terrassedør og verandadør i 2024/2025 av fagfolk.
- Malt huset utvendig for noen år siden.
- Skiftet kledning og vindskier på garasjen nylig (egeninnsats).

Bygningsinformasjon

Grunnmurskonstruksjon er av betong. Det er veggkonstruksjon med bindingsverk av tre. Utvendig fasade har liggende trekledning. Salfakskonstruksjon av tre, teknet med betongstein.

Følgende momenter har fått tilstandsgrad 3 og 2 i tilstandsrapporten:

TG3:

- Våtrom bad - første etasje, overflate gulv: Det påvises motfall på hele gulvflaten, hvor sluket er det høyeste punktet. Det måles ca. 5 mm. motfall. Det kan ikke verifiseres om membran er trukket tilstrekkelig opp på terskel, da dette eventuelt er skjult av terskellist. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jr. rapportens sjablonsmessige kostnadsklasser.
- Vaskerom - underetasje, membran, tettesjikt og sluk: Manglende tettesjikt, kombinert med forhøyede fuktverdier i betongflater gir høy risiko for fuktrelaterede skader og behov for utbedring. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jr. rapportens sjablonsmessige kostnadsklasser.

TG2:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Alder på drenering, manglende topplast på knotteplast gir forhøyet risiko for fuktpåvirkning mot grunnmur.
- Terrengforhold: Terrengfall inn mot boligen og terrasse i nedsenket parti gir forhøyet risiko for vannbelastning mot grunnmur.
- Yttervegger: Kledningen er i god stand, men manglende museband og utilstrekkelig lufting som følge av tidligere byggeskikk gir forhøyet risiko for fuktpåvirkning og redusert levetid.
- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): Taktekking fra 1988 nærmer seg forventet levetid, og selv om det ikke er registrert synlige skader fra bakkenivå, innebærer alder og begrenset inspeksjon økt risiko for lekkasjer og behov for tiltak.
- Balkonger, verandaer og lignende: Terrassene fremstår i normal stand, men ustødig rekkverk/levegg mot nord innebærer et avvik som bør utbedres for å sikre stabilitet og trygg bruk.
- Bad, første etasje, membran, tettesjikt og sluk: Manglende synlig membran i sluk og manglende dokumentasjon av membranoppkant ved terskel gir økt risiko for fuktpåvirkning, selv om det ikke ble registrert fukt i kontrollhull.
- Kjøkken, andre etasje: Bruksmerker, skade på benkeplater og fuktskade i bunnplate under integrert kjøøl/frys gir økt risiko for videre fuktpåvirkning og behov for tiltak.
- Kjelleretasje delvis under terreng veggens og himlingens overflater: Plassering under terreng og begrenset inspeksjonsmulighet gir økt risiko for skjulte fuktforhold, selv om det ikke ble registrert synlige skader.
- Kjelleretasje delvis under terreng, gulvets overflate: Kjelleretasje under terreng med innkledde flater gir økt risiko for skjulte fuktforhold, selv om det ikke ble registrert synlige skader.
- Kjelleretasje delvis under terreng, fuktmåling og ventilasjon: Forhøyede fuktverdier i konstruksjoner under terreng, kombinert med innkledde flater og utilstrekkelig ventilasjon i vaskerom, gir økt risiko for skjulte fuktforhold og behov for oppfølging.
- WC og innvendig vann- og avløpsrør: Alder på rørinstallasjoner og begrenset inspeksjonsmulighet gir økt risiko for fremtidige lekkasjer, selv om det ikke er registrert avvik ved funksjonstesting.
- Ventilasjon: Boligen ventileres via klaffventiler i yttervegger, samt mekanisk avtrekk i

kjøkken og våtrom. Kjøkkenventilatoren fungerer ikke, og avtrekket i våtrom har redusert kapasitet. Dette gir svekket luftsikring og økt risiko for fukt- og luktproblemer. Det anbefales å utbedre kjøkkenventilatoren og kontrollere/rengjøre avtrekket i våtrom for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Areal

BRA - i: 180 m²
BRA - e: 24 m²
BRA totalt: 204 m²
TBA: 39 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasjeKjeller
BRA-i: 57 m² Gang, vaskerom, 2 soverom(ikke godkjent), 2 boder, rom under trapp.

1. etasje
BRA-i: 63 m² Vindfang, 3 soverom, gang, bad, wc.

2. etasje
BRA-i: 60 m² Stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
16 m²

2. etasje
23 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje1. etasje
BRA-e: 24 m²

Antall bad

1

Hvitevarer

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

Ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse datert 16.03.1988 foreligger med følgende anmerkninger:
- Innvendige rekkverk skal ha min. høyde lik 90 cm.
-Røykvarslar monteres umiddelbart.
-Isolasjonskontroll ikke foretatt. En forutsetter at all isolasjon er montert forskriftsmessig.
-Utvendige ventilkapper innfelles i kledning.
-Kjelleryttervegger isoleres i h.h.t. byggeforskriftenes Kap. 53 tabell 53:2.

Frist for utbedring utløp: 16.03.1988.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen og garasjen, samt utvidet terrasse.

Disse stemmer med dagens bruk, men følgende unntak:

Underetasjen har et stort åpent rom definert "Sport/disp" - som idag består av 2- rom

benyttes som soverom.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

Boligen har installert varmepumpe 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

Installert ny varmepumpe 16.09.2025. Arbeid utført av faglært (Enkon varmepumper og ventilasjon).

Byttet kledning på garasje er gjort av oss. Alle vinduer samt terrasse og verandadør er byttet i 2024/2025 av faglært hos Opp AS (Oppmontert).

Kjellersoverom har fått utvidet vinduer. Gulvene har gulvvarme, nye gulv. Nytt gulv også i gangen nede. Dette er gjort i 2025 (vinduer og 2026 gulv med varme).

Info strømforbruk

Se vedlagt energiattest.

Området

Tomt/beskaffenhet

Areal er innhentet fra matrikkelkart og eiendommen har grønne heltrukne grenselinjer - noe som kan ansees som svært nøyaktig.

Hagen slik bruken er i dag strekker seg ut over friområdet i følge grensene.

Det gjøres oppmerksom på at deler av "naturlig" innkjørsel er offentlig, eid av Karmøy kommune. Se vedlagt grunnkart.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

376.6 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det ligger kommunal vannledning over tomten der hvor garasje ligger. Se vedlagt kart.

Beliggenhet

Svært kjekk og familievenlig beliggenhet i et aktivt boligmiljø med blindgate.

Lekeparks like ved boligen, samt enkel tilkomst til flere hyggelige områder som Liarlund

lysløype med flotte turområder i løype eller i terreng og disc golf bane. Ellers har du

trygg vei til bla. barnehage, barneskole, ungdomsskole og idrettsanlegg. Også kort

vei i trygge omgivelser til Karmøyhallen enten via Lysløypa eller Stølen og tidligere

Eide skole.

Adkomst

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

Overtagelse avklares i forbindelse med budgivning.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

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

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Servitutter

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

1149/64/1152:

08.06.1988 - Dokumentnr: 5023 - Kjøpekontrakt
Karmøy kommunes salgsvilkår gjelder

08.06.1988 - Dokumentnr: 5024 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

09.02.1987 - Dokumentnr: 1104 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1149 Gnr:64 Bnr:1082

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 budforhøvelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøvelser. 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, befarung av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Provisjon kr. 18 000,-
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

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

Ansvarlig megler

Fred Lippens
Eiendomsmegler
fred@em-a.no

Tlf: 905 59 049

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 17.04.2026





Nydelig utsikt fra kjøkken vinduene.



Andre etasje har en åpen planløsning med stue og kjøkken. Mønet tak som gir en god romfølelse.



Direkte utgang til veranda gjennom stor skyvedør som slipper inn rikelig med dagslys til rommet.



God plass til ønsket møblering.



Naturlig tv-krok.



Tidløst og lyst badrom i første etasje.



Wc i første etasje.



Hovedsoverom i første etasje med garderobe og direkte adkomst til hagen/uteområdet på sør/vest siden.



Dette er virkelig en lun terrasse. Direkte adkomst fra hovedsoverommet.



Soverom nummer 2 i første etasje.



Soverom nummer 3 i første etasje.



Romslig gang med dør til vindfang.



Vindfang med gode oppbevaringsmuligheter.



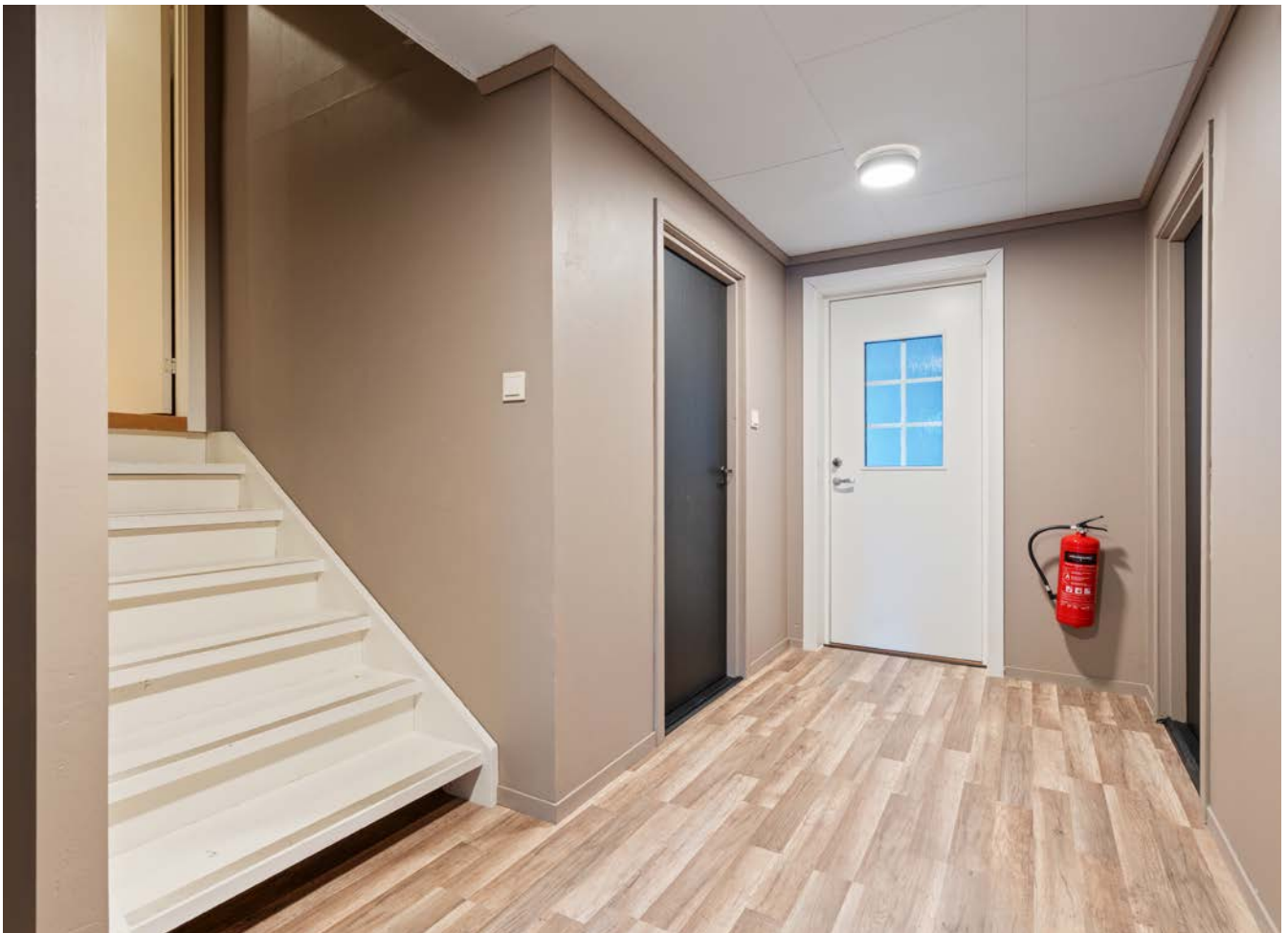
Bod i rom under trapp, samt 2 ytterligere oppbevaringsrom i etasjen.



Rom 1 benyttet som soverom 1 i underetasjen (ikke omsøkt). Nyere gulvoverflate med gulvvarme.



Rom 2 benyttet som soverom 2 i underetasjen (ikke omsøkt). Nyere gulvoverflate med gulvvarme.



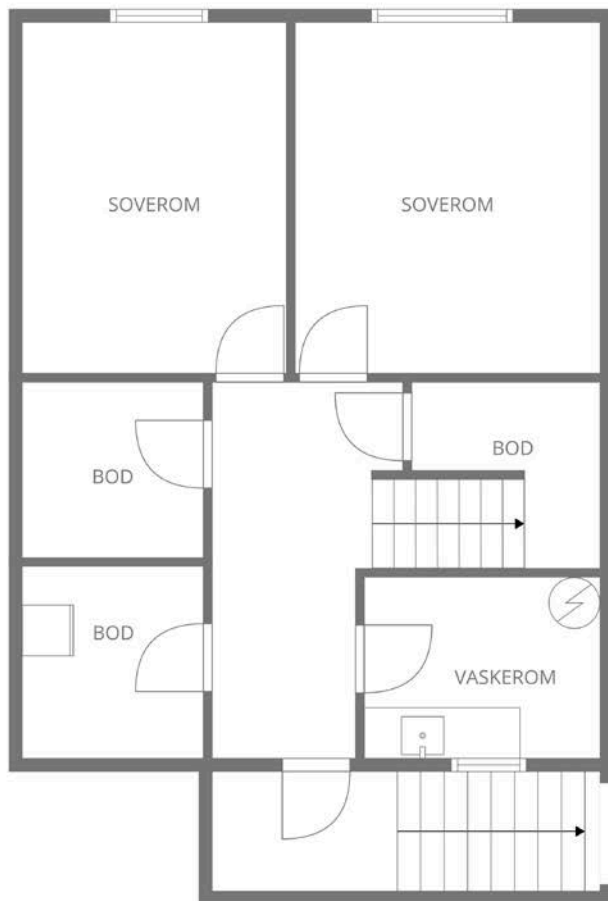
Gang i underetasjen med egen inngang. Nyere gulvoverflater også her.



Vaskerom i uinnredet enkel standard. Fungerer fint til sitt bruk.



Kjekk enebolig med garasje.



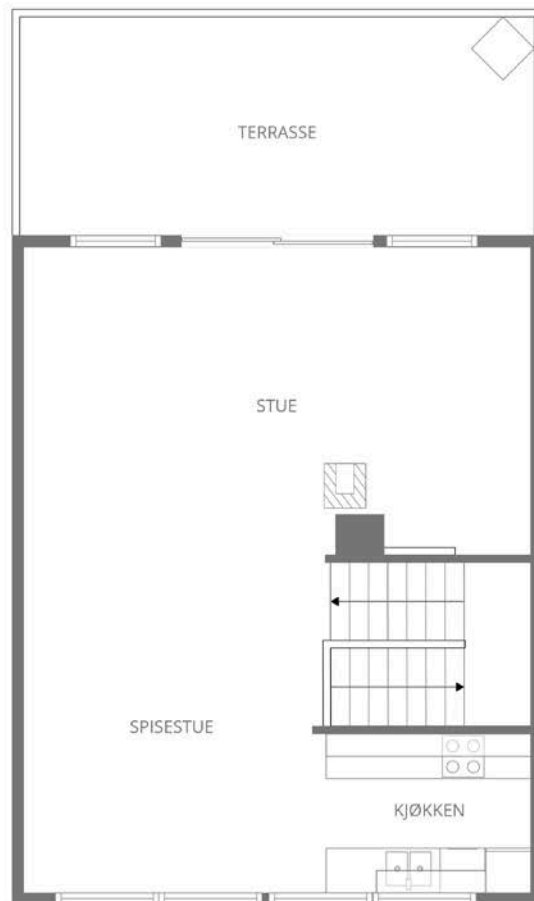
Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning, Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målbar, Og Kan Inneholde Feil.





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.





Det er nylig skiftet kledning og vindskier på garasjen.





Via hagen har du tilkomst til ballbinge som ligger 2 min i gangavstand gjennom frområdet. Liarlund lysløype ligger like ved



Fra eiendommen er det kort og trygg gangavstand via feltene til de fleste fasiliteter du trenger som skoler, barnehager, idrettsanlegg, * * * * *



Unik beliggenhet som kombinerer det beste fra to verdener – sentralt plassert for en aktiv hverdag, samtidig som man har rolige



Karmøy kommune

Ledningskart

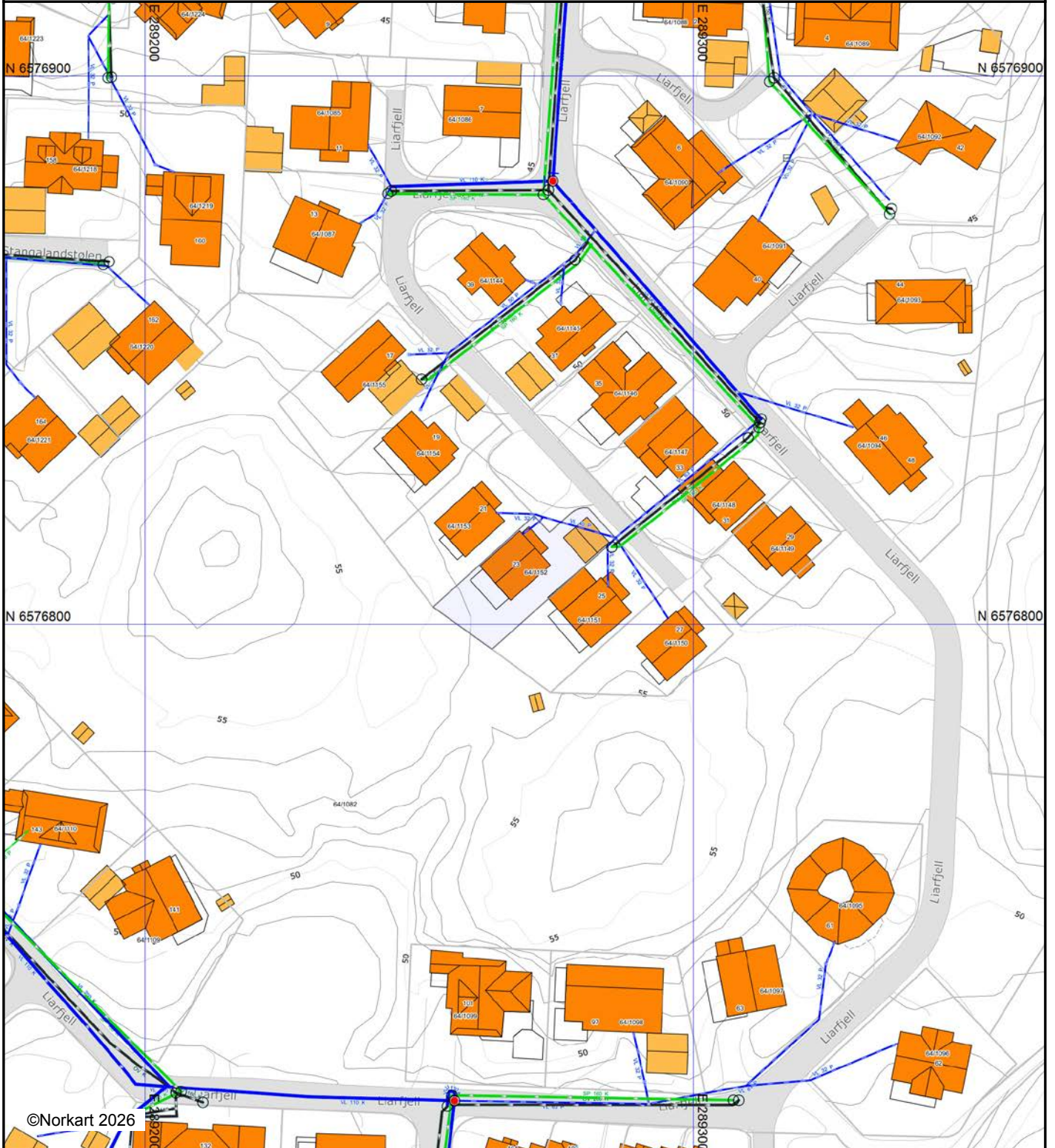
Eiendom: 64/1152
Adresse: Liarfjell 23
Utskriftsdato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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



©Norkart 2026

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

EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

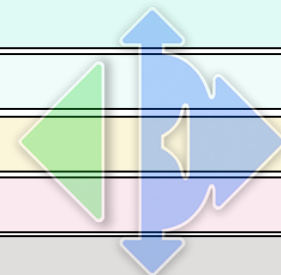
Liarfjell 23, 4250 KOPERVIK



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

| | | |
|----|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0 | INGEN AVVIK |
| 4 | TG 1 | INGEN VESENTLIGE AVVIK |
| 12 | TG 2 | VESENTLIGE AVVIK |
| 2 | TG 3 | STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK |
| 1 | TG iu | IKKE UNDERSØKT |



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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

| | |
|------------------------------|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:64, Bnr: 1152 |
| Hjemmelshaver: | Trond Idar Fjellheim Greiner og Hanne Irene Fjellheim Greiner |
| Seksjonsnr: | |
| Festenr: | |
| Andelsnr: | |
| Tomt: | 377 m ² |
| Konsesjonsplikt: | |
| Adkomst: | OFFENTLIG |
| Vann: | OFFENTLIG |
| Avløp: | OFFENTLIG |
| Regulering: | |
| Offentl. avg. pr. år: | |
| Forsikringsforhold: | |
| Ligningsverdi: | |
| Byggeår: | 1987 |

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

| | |
|----------------|----------|
| Befaringsdato: | 9.4.2026 |
|----------------|----------|

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: | Trond Idar Fjellheim Greiner |
|----------------|------------------------------|

Tilstede under befaringen:

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

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfalt/gruset gårdsplass, terrasser og hage m/diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmurskonstruksjonen er av betong. Det er veggkonstruksjon med bindingsverk av tre. Utvendig fasade har liggende trekledning. Det er saltakskonstruksjon av tre. Taket er dekket med betongstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som i god teknisk stand. Det registreres avvik, men ingen avvik av slik alvorlighetsgrad at trenger umiddelbar utbedring.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er fremlagt tegninger av bolig. Det opplyses om at soverom i kjeller ikke er godkjent. Opplysninger om tomteareal er hentet ut fra Eiendomsverdi.no

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

Bolig har i all hovedsak laminat og parkett på gulv. Malte og tapetserte vegger. Tak med panel og malte/folierte plater.

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke 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 |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
| 1 etasje | 63 | | | 16 |
| 2 etg | 60 | | | 23 |
| Kjeller | 57 | | | |
| | | | | |
| SUM BYGNING | 180 | | | 39 |
| SUM BRA | 180 | | | |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
| Garasje | | 24 | | |
| | | | | |
| SUM BYGNING | | 24 | | |
| SUM BRA | 24 | | | |

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1 etasje:
Vindfang, 3 soverom, gang, bad og wc.
2 etasje:
Stue/kjøkken.
Kjeller:
Gang, vaskerom, 2 soverom, 2 boder og rom under trapp.

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:**GARASJE / UTHUS:**

Garasje oppført i tre på støpt såle- Oppført i bindingsverk og saltakskonstruksjon i tre.
Kledd utvendig med liggende kledning. Betongtakstein på tak. Stålport i front med portåpner.
Garasje er ikke ytterligere undersøkt.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

13/04/2026

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Beskrivelse:

Fundamenteringen er ikke vurdert i sin helhet da den ligger under bakkenivå. Grunnmuren består av murverk. Boligen har drenering fra byggeår (1988) med synlig knotteplast. Knotteplast mangler topplis.

Vurdering:

Grunnmuren består av murverk fra byggeår, og dreneringen er av eldre dato. Drenering fra 1988 nærmer seg forventet levetid(30-60 år), og funksjonen kan derfor være redusert. Synlig knotteplast gir en viss beskyttelse, men manglende topplis kan føre til at vann, jord og insekter kommer inn bak knotteplasten, noe som reduserer effekten og kan gi økt fuktbelastning mot grunnmuren. Fundamenteringen kan ikke vurderes visuelt da den ligger under bakkenivå. Samlet vurderes forholdet til TG2, da det foreligger forhold som kan kreve tiltak, selv om det ikke er registrert synlige skader.

Årsak:

Drenering fra 1988 med antatt redusert funksjon
Manglende topplis på knotteplast
Begrenset inspeksjonsmulighet for fundamentering
Naturlig fuktbelastning mot murverk under terreng

Risiko:

Risiko for fuktinntrengning i grunnmur over tid
Risiko for redusert dreneringseffekt
Risiko for mugg- og luktproblemer ved vedvarende fukt
Risiko for skader på overflater og materialer i rom under terreng

Konsekvens:

Potensielle fukt- og konstruksjonsskader
Økte kostnader ved fremtidig utbedring
Redusert levetid på materialer og konstruksjoner

Anbefalt tiltak:

Vurdere utskifting eller forbedring av drenering grunnet alder
Montere topplis på knotteplast for å sikre korrekt funksjon
Følge med på eventuelle tegn til fukt i tilstøtende rom
Vurdere ytterligere undersøkelser dersom fuktverdier øker eller symptomer oppstår

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Terrenget heller noe ned mot boligen på baksiden. Terrasse er bygget i et nedsenket parti inntil boligen.

Vurdering:

Terrengfall inn mot bygningen på baksiden gir økt risiko for vannbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Det nedsenkede partiet hvor terrassen er etablert ligger lavere enn omkringliggende terreng, noe som kan føre til at vann samler seg i området ved nedbør. Slike forhold kan over tid gi økt fuktpåvirkning mot grunnmur og redusert uttørkingsevne. Det er ikke registrert synlige skader, men terrengutformingen innebærer forhøyet risiko og vurderes til TG2.

Årsak:

Terrengfall inn mot bygningen
Nedsenket parti som kan samle vann
Naturlig vannbelastning mot konstruksjoner under terreng

Risiko:

Risiko for fuktinntrengning i grunnmur
Risiko for økt fuktbelastning i rom under terreng
Risiko for mugg- og luktproblemer ved vedvarende fukt
Risiko for skader på materialer over tid

Konsekvens:

Potensielle fukt- og konstruksjonsskader
Redusert levetid på materialer
Økte kostnader ved fremtidig utbedring

Anbefalt tiltak:

Vurdere terrengtilpasning for å lede vann bort fra boligen
Forbedre drenering eller etablere drenerende masser i nedsenket parti
Kontrollere tilstøtende rom for tegn til fukt over tid

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

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

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

Det er 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 har utvendig trekledning fra byggeår 1988. Kledningen fremstår som godt vedlikeholdt og i bra stand. Det registreres noe naturlig sprekkdannelse og mindre skader som følge av alder. Det er ikke registrert museband under kledningen der dette er kontrollert, og det er ikke påvist tilstrekkelig lufting bak kledningen, da underkant er tettet igjen med trelekt. Dette var en tidligere løsning som ble brukt i stedet for museband.

Vurdering:

Trekledningen fremstår generelt i god stand med normal aldringssslitasje. Løsningen med tettet underkant var vanlig på 1980-tallet, men gir ikke tilstrekkelig lufting etter dagens prinsipper for luftet kledning. Manglende museband og manglende lufting kan redusere uttørkingsevnen og øke risikoen for fuktopphopning bak kledningen. Selv om det ikke er registrert skader som følge av dette, vurderes forholdet til TG2, da avvikene kan kreve tiltak for å sikre riktig funksjon og levetid.

Årsak:

Opprinnelig byggeskikk fra 1980-tallet med tettet underkant i stedet for museband
Manglende lufting i nedre del av kledningen
Naturlig aldring av trekledning

Risiko

Risiko for redusert uttørkingsevne i veggkonstruksjonen
Risiko for fuktopphopning bak kledningen
Risiko for mugg- og råteutvikling over tid
Risiko for skadedyrinntrengning grunnet manglende museband

Konsekvens:

Potensielle skader på kledning og bakliggende konstruksjoner
Redusert levetid på yttervegskonstruksjonen
Økte kostnader ved fremtidig utbedring

Anbefalt tiltak:

Etablere museband der dette mangler
Åpne opp underkant av kledningen for å sikre tilstrekkelig lufting
Følge med på eventuelle fukttegn eller misfarging
Vurdere punktvis utskifting av skadet kledning ved behov

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 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.

Beskrivelse:

Boligen har aluminiumsbeslåtte vinduer og terrassedører fra 2024. Hoveddør antas å være fra byggeår (1988).

Vurdering:

Vinduer og terrassedører fra 2024 er nye og fremstår i god stand uten registrerte avvik. Aluminiumsbeslåtte overflater gir god bestandighet og lavt vedlikeholdsbehov. Hoveddøren fra 1988 har normal alder og forventet bruksslitasje, men det er ikke registrert skader eller funksjonelle avvik. Samlet vurderes forholdet til TG1, da det ikke foreligger avvik utover normal aldring på hoveddøren.

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Bolig fra 1988 har takkonstruksjon i tre. Bygningsdelen er befart fra bakkenivå og fra innvendige himlinger. Konstruksjonen fremsto som solid, og det er ikke registrert nedbøy i bærende elementer.

Vurdering:

Takkonstruksjonen fremstår som stabil og uten synlige tegn til deformasjoner eller svekkelser. Det er ikke registrert nedbøy eller andre forhold som indikerer svekket bæreevne. Undersøkelsen er begrenset til visuell kontroll fra bakkenivå og innvendige himlinger, men det foreligger ingen indikasjoner på avvik.

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

Undertaket antas å være i fra 1988

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Beskrivelse:

Utvendig tak er befart fra bakkenivå. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår (1988). Takrenner og nedløp er i metall/plast. Pusset pipe over tak med blybeslag ned mot tekking.

Vurdering:

Betongtakstein fra byggeår nærmer seg forventet levetid, og selv om visuell befarings fra bakkenivå ikke viser tydelige skader, må det påregnes redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer over tid. Takrenner og nedløp i metall/plast fremstår som en vanlig løsning, men alder på deler av systemet kan innebære slitasje. Pipe over tak har blybeslag, som er en tradisjonell og funksjonell løsning, men krever jevnlig oppfølging for å sikre tetthet. Siden tekking og beslag er av eldre dato og kun delvis inspiserbare fra bakkenivå, vurderes forholdet til TG2.

Årsak:

Begrenset inspeksjonsmulighet fra bakkenivå
Naturlig aldring og slitasje på takstein og beslag

Risiko:

Risiko for lekkasjer ved kraftig nedbør eller snøbelastning
Risiko for sprekke-dannelser og porøsitet i eldre takstein
Risiko for utettheter rundt pipebeslag
Risiko for skader på underliggende konstruksjoner ved vanninntrengning

Konsekvens:

Potensielle fukt- og råteskader i undertak og konstruksjon
Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader
Redusert levetid på tak og tilhørende bygningsdeler

Anbefalt tiltak:

Vurdere nærmere inspeksjon av taktekking og undertak
Følge med på pipebeslag og overgang mot tekking
Planlegge for utskifting av taktekking på sikt grunnet alder
Kontrollere takrenner og nedløp for god funksjon

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Beskrivelse:

Boligen har lukket kaldloftskonstruksjon, og innvendige himlinger er kledd helt opp til møne. Konstruksjonen er derfor ikke nærmere undersøkt, og tilstrekkelig lufting kan ikke påvises. Det er ingen tegn til avvik i innvendige himlinger.

På kjøkkendel er det ei luke i tak og der er himling noe nedsenket. Ingen tilkomst på befaringstidspunkt.

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

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse:

Boligen har terrasser med tilkomst fra stue i 2. etasje og fra soverom i 1. etasje. Terrassene er bygget opp med bjelkelag og terrassebord i tre. Rekkverk på balkong i 2. etasje består av treverk og glass. Rekkverk/levegg mot nord er noe ustødig, men fremstår ikke som løs.

Vurdering:

Terrassene fremstår som normalt vedlikeholdt og uten tegn til alvorlige skader. Konstruksjonene er av tre, og alder/eksponering gjør at enkelte bevegelser og mindre slitasje må forventes. Rekkverket/levegg mot nord er noe ustødig, noe som skyldes underdimensjonering og svekkede festepunkter. Selv om det ikke fremstår som løs eller direkte farlig, er dette et avvik som bør utbedres for å sikre stabilitet og forskriftsmessig sikkerhet. Forholdet vurderes til TG2.

Årsak:

Naturlig bevegelse og aldring i trekonstruksjoner
Mulig svekkelse i festepunkter
Eksponering for vær og vind over tid

Risiko:

Risiko for ytterligere svekkelse av rekkverk/levegg
Risiko for redusert sikkerhet ved belastning

Konsekvens:

Potensielle skader dersom rekkverk blir ytterligere ustødig
Redusert sikkerhet for brukere
Økte kostnader ved fremtidig utbedring dersom forholdet utvikler seg

Anbefalt tiltak:

Forsterke rekkverk/levegg mot nord
Vurdere punktvis utskifting av skadde eller svekkede deler
Jevnlig vedlikehold av terrassebord og bjelkelag for å hindre fukt- og råteskader

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderommet har våtromspanel på vegger og malte/folierte plater i himling. Rommet inneholder dusjkabinett med dypt kar, seksjon med servant og toalett på sokkel. Rommet ventileres via avsugsventil til avtrekksvifte, med tilluft under dørbord. Overflater fremstår som hele og i bra stand.

Vurdering:

Baderommet har løsninger som reduserer risiko for fuktbelastning, blant annet dusjkabinett med dypt kar og våtromspanel på vegger. Overflater og installasjoner fremstår som godt vedlikeholdt og uten synlige avvik. Det er ikke registrert tegn til fuktskader, misfarging eller svelling i overflater. Forholdet vurderes til TG1, da det ikke foreligger avvik utover normal bruksslitasje.

Merknader:**TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse:

Baderommet har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg. Fall er målt med laser, og det påvises motfall på hele gulvflaten, hvor sluket er det høyeste punktet. Det måles ca. 5 mm motfall. Det kan ikke verifiseres om membran er trukket tilstrekkelig opp på terskel, da dette eventuelt er skjult av terskellist.

Vurdering:

Gulvet har dokumentert motfall, noe som er et vesentlig avvik fra krav til fall mot sluk i våtrom. Motfall innebærer at vann ikke ledes til sluk, men kan bli stående på gulvet eller bevege seg mot terskel og tilstøtende konstruksjoner. Dette gir betydelig økt risiko for fuktskader.

Manglende mulighet til å kontrollere membranoppkant ved terskel innebærer usikkerhet rundt tetthet i en kritisk overgang. Kombinasjonen av motfall og manglende dokumentasjon av membranoppkant vurderes som et vesentlig avvik med risiko for skade, og forholdet settes til TG3.

Årsak:

Feil falloppbygging ved etablering av gulvet

Skjult utførelse ved terskel som hindrer kontroll av membranoppkant

Mulig mangelfull våtromsutførelse fra opprinnelig arbeid

Risiko:

Høy risiko for fuktvandring mot terskel og tilstøtende rom

Risiko for skjulte fuktskader i gulvkonstruksjon

Risiko for redusert levetid på membran og gulvoppbygging

Risiko for mugg- og råteutvikling ved langvarig fuktbelastning

Konsekvens:

Potensielle skader i gulvkonstruksjon og tilstøtende vegger

Kostbare utbedringer dersom fukt har trengt inn over tid

Redusert funksjon og sikkerhet i våtrommet

Anbefalt tiltak:

Det anbefales full utbedring av gulvoppbygging, inkludert etablering av korrekt fall mot sluk

Kontroll av membranoppkant ved terskel når gulvet åpnes

Vurdere full rehabilitering av våtrommet dersom membran eller oppbygging viser seg å være mangelfull

Følge med på eventuelle fukttegn i tilstøtende rom inntil utbedring gjennomføres

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse:

Plastsluk er synlig under dusjkabinett. Det er ingen synlig membran i sluket, og membranoppkant ved terskel kan ikke påvises da dette eventuelt er skjult av terskellist. Det er tatt hull i tilstøtende konstruksjon for fuktmåling, og det ble ikke registrert avvik. Det forutsettes at det er membran på gulv under flis, men dette er ikke dokumentert.

Vurdering:

Manglende synlig membran i sluk og manglende dokumentasjon av membranoppkant ved terskel er avvik fra dagens krav til våtrom. Selv om det ikke ble registrert fukt i tilstøtende konstruksjon, gir usikkerheten rundt membranens utførelse økt risiko for lekkasje ved fremtidig belastning. Siden våtrommet ellers ikke viser tegn til skade, men har udokumentert tettesjikt i kritiske punkter, vurderes forholdet til TG2 iht. NS 3600.

Årsak:

Membran ikke synlig i sluk

Skjult utførelse ved terskel

Manglende dokumentasjon fra opprinnelig arbeid

Risiko:

Risiko for lekkasje ved sluk eller terskel

Risiko for fuktvandring til tilstøtende konstruksjoner ved feilbelastning

Risiko for skjulte skader over tid dersom membran er mangelfull

Konsekvens:

Potensielle fuktskader i gulv og vegger

Redusert levetid på våtrommet

Økte kostnader ved fremtidig utbedring

Anbefalt tiltak:

Kontrollere membranoppbygging ved sluk og terskel ved fremtidig rehabilitering

Følge med på eventuelle fukttegn i tilstøtende rom

Vurdere åpning av konstruksjon dersom symptomer oppstår

Merknader:**7.2 Vaskerom kjeller****Ingen** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Vaskerom av eldre oppbygging og er tilstandsvurdert samlet i punkt 7.2.3

Merknader:**Ingen** 7.2.2 Overflate gulv

Vaskerom av eldre oppbygging og er tilstandsvurdert samlet i punkt 7.2.3

Merknader:**TG 3** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse:

Vaskerommet har malt panel og malte betongflater på vegger, trepanel i tak og malt betonggulv. Rommet er ikke bygget opp med moderne tettesjikt. Det måles med fuktindikator ca. 17–18 % fukt i gulv og i nedre del av de åpne betongoverflatene.

Vurdering:

Vaskerom uten moderne tettesjikt har begrenset fuktsikring, og målte fuktverdier på 17–18 % indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonene. I et våtrom uten membran innebærer slike fuktverdier en risiko for utvikling av fukt- og råteskader, særlig i overgangssoner og mot tilstøtende materialer. Kombinasjonen av manglende tettesjikt, fuktpåvirkede betongflater og rommets funksjon som våtrom vurderes som et forhold som krever tiltak. Forholdet settes til TG3 iht. NS 3600.

Årsak:

Rommet mangler moderne tettesjikt
Naturlig fuktbelastning i våtrom
Betongflater som trekker og holder på fukt
Mulig kapillært opptrekk fra underliggende konstruksjoner

Risiko:

Risiko for økende fuktbelastning i gulv og vegger
Risiko for mugg- og luktproblemer ved vedvarende fukt
Risiko for råteutvikling i organiske materialer i tilstøtende konstruksjoner
Risiko for skadeutvikling som ikke er synlig i tidlig fase

Konsekvens:

Fukt- og konstruksjonsskader over tid
Redusert levetid på materialer
Potensielt omfattende og kostbare utbedringer ved skadeutvikling

Anbefalt tiltak:

Oppgradere vaskerommet med moderne tettesjikt og fuktsikring iht. dagens krav
Forbedre ventilasjonen for å redusere fuktbelastning
Jevnlig observasjon av fuktverdier og overflater frem til utbedring
Kontrollere tilstøtende konstruksjoner ved mistanke om økende fukt

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

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer og servant med blandebatteri. Det registreres noe bruksmerker på innredningen. Benkeplaten er noe skadet ved servant. I skapet for integrert kjøøl/frys registreres det fuktskader i bunnplaten.

I aktuelt område så er det registrert fuktskjolder i parkett. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll med fuktindikator ga ikke utslag på unormale fuktverdier i risikoområder, herunder underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og gulv ved sokkellist.

Vurdering:

Innredningen har normal bruksslitasje, men skade på benkeplate ved servant og fuktskade i bunnplate under integrert kjøøl/frys er avvik som kan indikere tidligere lekkasje eller kondensproblematikk. Selv om fuktmåling ikke viser forhøyede verdier i omkringliggende områder, er fuktskaden i bunnplaten et tegn på at det har vært fuktpåvirkning. Dette vurderes som et avvik som kan kreve tiltak, og forholdet settes til TG2 iht. NS 3600.

Årsak:

Normal bruksslitasje på innredning

Skade på benkeplate ved servant som følge av vannsprut og bruk

Fuktskade i bunnplate under integrert kjøøl/frys, trolig fra kondens, søl eller tidligere lekkasje

Manglende dokumentasjon på hvitevarenes tekniske tilstand

Risiko:

Risiko for videre fuktpåvirkning dersom årsak ikke avdekkes

Risiko for skjulte skader i underliggende konstruksjoner ved gjentatt fuktbelastning

Risiko for redusert levetid på innredning og benkeplate

Risiko for lekkasje fra integrerte hvitevarer over tid

Konsekvens:

Potensielle skader på innredning og gulv

Økte kostnader ved fremtidig utbedring dersom forholdet utvikler seg

Redusert funksjon og estetisk kvalitet på kjøkkenet

Anbefalt tiltak:

Undersøke årsak til fuktskade i bunnplate under kjøøl/frys

Vurdere utskifting av skadet bunnplate

Utbedre eller beskytte skadet område på benkeplate ved servant

Følge med på eventuelle fukttegn i risikoområder

Kontrollere integrerte hvitevarer ved behov

Merknader:

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, 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:

Første etasje er delvis under terreng og har i hovedsak innkledde flater, med enkelte åpne betongoverflater på vaskerom og i bod. Det ble ikke registrert synlige skader som følge av fukt.

Vurdering:

Konstruksjoner under terreng har naturlig økt risiko for fuktpåvirkning. Store deler av flatene er innkledd, noe som begrenser inspeksjonsmulighetene og gjør det vanskelig å avdekke eventuelle skjulte forhold. Selv om det ikke ble observert synlige skader, vurderes kombinasjonen av skjulte konstruksjoner og plassering under terreng som et forhold som gir TG2 iht. NS 3600.

Årsak:

Konstruksjoner ligger delvis under terreng
Innkledde flater begrenser inspeksjonsmulighet
Naturlig fuktbelastning mot grunnmur og gulv mot terreng

Risiko:

Risiko for skjult fukt i konstruksjoner under terreng
Risiko for mugg- og luktproblemer ved fremtidig fuktpåvirkning
Risiko for skader som ikke oppdages før de har utviklet seg

Konsekvens:

Potensielle fukt- og konstruksjonsskader
Redusert levetid på materialer
Økte kostnader ved fremtidig utbedring

Anbefalt tiltak:

Jevnlig observasjon av tilgjengelige flater
Kontroll ved endringer i lukt, overflater eller inneklima
Vurdere åpning av konstruksjon ved mistanke om fukt

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligens kjelleretasje har laminat og åpne betongoverflater på gulv. Det er varmekabler i soverom. Det ble ikke registrert synlige spor etter fuktpåvirkning i innkledde overflater.

Vurdering:

Selv om det ikke er observert synlige fuktskader, ligger kjelleretasjen under terreng, og store deler av konstruksjonen er innkledd. Dette gir begrenset inspeksjonsmulighet og økt risiko for skjulte fuktforhold. Naturlig fuktbelastning mot terreng gjør at forholdet vurderes til TG2 iht. NS 3600.

Årsak:

Konstruksjoner ligger under terreng
Innkledde flater begrenser inspeksjonsmuligheten
Naturlig fuktbelastning mot gulv og vegger mot terreng

Risiko:

Risiko for skjult fukt i gulv- og veggkonstruksjoner
Risiko for mugg- og luktproblemer ved fremtidig fuktpåvirkning
Risiko for skader som utvikler seg uten synlige symptomer

Konsekvens:

Potensielle fukt- og konstruksjonsskader
Redusert levetid på materialer
Økte kostnader ved fremtidig utbedring

Anbefalt tiltak:

Jevnlig observasjon av tilgjengelige overflater
Kontroll ved endringer i lukt, overflater eller inneklime
Vurdere åpning av konstruksjon ved mistanke om fukt

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligens første etasje er delvis innredet med innkleddede flater, mens enkelte rom har åpne betongoverflater på gulv og vegg. Det er tatt hull i innkleddede konstruksjoner for fuktmåling. Målingene viser fuktverdier på ca. 20,5 %, som er noe høyt. Verdier over 20 % anses som fuktige og innebærer økt risiko for fukt-/råteskader. I åpne betongoverflater indikerer fuktindikator ca. 17–20 %. Ventilasjonen vurderes som tilstrekkelig i rom for varig opphold, men noe utilstrekkelig i vaskerom.

Vurdering:

Fuktverdier rundt og over 20 % i konstruksjoner under terreng er et forhold som gir økt risiko for fuktrelaterte skader, selv om det ikke er synlige skader i overflater. Kombinasjonen av forhøyede måleverdier, innkleddede konstruksjoner og utilstrekkelig ventilasjon i vaskerom vurderes som et avvik som kan kreve tiltak. Forholdet settes til TG2 iht. NS 3600.

Årsak:

Naturlig fuktbelastning mot konstruksjoner under terreng
Kondens i innkleddede flater
Mulig kapillært opptrekk eller diffusjonsfukt fra terreng

Risiko:

Risiko for skjult fukt i konstruksjoner
Risiko for mugg- og luktproblemer ved vedvarende fukt
Risiko for råteutvikling i organiske materialer
Risiko for økende fuktbelastning ved utilstrekkelig ventilasjon

Konsekvens:

Potensielle fukt- og konstruksjonsskader over tid
Redusert levetid på materialer
Økte kostnader ved fremtidig utbedring dersom forholdet utvikler seg

Anbefalt tiltak:

Forbedre ventilasjonen i vaskerom for å redusere fuktbelastning
Jevnlig observasjon av tilgjengelige flater og målepunkter
Vurdere ytterligere undersøkelser ved økende fuktverdier
Kontrollere dreneringsforhold og terrengfall

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1988
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast fra byggeår 1988. Det meste av anlegget er skjult, og undersøkelsesmulighetene er derfor begrensede. Utvalgte vann- og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet uten registrerte avvik. Det ble ikke observert tegn til pågående lekkasjer.

Vurdering:

Røranlegget består av materialer fra byggeår og har dermed en alder hvor risikoen for slitasje og lekkasjer øker. Store deler av installasjonen er skjult, og det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelle oppgraderinger. Selv om funksjonstesting ikke avdekket avvik og det ikke ble observert lekkasjer, vurderes anleggets alder og begrensede inspeksjonsmuligheter som forhold som gir TG2 iht. NS 3600.

Årsak:

Rørinstallasjoner fra 1988 med normal aldring
Skjulte føringer som begrenser inspeksjon
Manglende dokumentasjon på eventuelle utskiftninger eller oppgraderinger

Risiko:

Risiko for lekkasje som følge av alder og slitasje
Risiko for skjulte avvik som ikke kan avdekkes uten åpning av konstruksjoner
Risiko for korrosjon i eldre kobberrør

Konsekvens:

Potensielle vannskader ved lekkasje
Kostbare utbedringer dersom skade oppstår
Redusert driftssikkerhet over tid

Anbefalt tiltak:

Vurdere fornying av rør ved fremtidig oppgradering av våtrom eller kjøkken
Jevnlig observasjon av synlige rørføringer og koblinger
Kontrollere trykk og funksjon ved jevne mellomrom

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Beskrivelse:

Boligen ventileres via klaffventiler i yttervegger, samt mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken. Ventilatoren på kjøkkenet fungerer ikke, og avtrekket i avsugsventilen på våtrommet er noe mangelfullt.

Vurdering:

Ventilasjonsløsningen består av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk, men funksjonssvikt i kjøkkenventilator og redusert avtrekk i våtrom gir svekket luftutskifting. Dette kan føre til økt fuktbelastning og redusert inneklimatekvalitet. Siden avvikene påvirker ventilasjonens funksjon, vurderes forholdet til TG2.

Årsak:

Defekt kjøkkenventilator
Redusert kapasitet i avtrekk fra våtrom
Eldre ventilasjonsløsning med begrenset luftmengde

Risiko:

Risiko for fukt- og luktproblemer
Risiko for kondens og muggvekst i våtrom
Redusert luftkvalitet i oppholdsrom

Konsekvens:

Potensielle fuktskader over tid
Redusert inneklimateklima og komfort
Økte kostnader ved senere utbedring

Anbefalt tiltak:

Utbedre eller skifte kjøkkenventilator
Rengjøre eller kontrollere avtrekk i våtrom for bedre luftmengde
Vurdere forbedring av ventilasjonsløsning for økt luftutskifting

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

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

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

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

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

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

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema er ikke 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. Eldre drenering, manglende toppliste på knotteplast gir forhøyet risiko for fuktpåvirkning mot grunnmur. |
| 1.3 | Terrengforhold |
| | TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Terrengfall inn mot boligen og terrasse i nedsenket parti gir forhøyet risiko for vannbelastning mot grunnmur. |
| 2.1 | Yttervegger |
| | TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Kledningen er i god stand, men manglende museband og utilstrekkelig lufting som følge av tidligere byggeskikk gir forhøyet risiko for fuktpåvirkning og redusert levetid. |
| 4.2 | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) |
| | TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Taktekking fra 1988 nærmer seg forventet levetid, og selv om det ikke er registrert synlige skader fra bakkenivå, innebærer alder og begrenset inspeksjon økt risiko for lekkasjer og behov for tiltak. |
| 6.1 | Balkonger, verandaer og lignende |
| | TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Terrassene fremstår i normal stand, men ustødig rekkverk/levegg mot nord innebærer et avvik som bør utbedres for å sikre stabilitet og trygg bruk. |
| 7.1.3 | Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk |
| | TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Manglende synlig membran i sluk og manglende dokumentasjon av membranoppkant ved terskel gir økt risiko for fuktpåvirkning, selv om det ikke ble registrert fukt i kontrollhull. |
| 8.1 | Kjøkken 2 etasje Kjøkken 2 etasje |
| | TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Bruksmerker, skade på benkeplate og fuktskade i bunnplate under integrert kjøøl/frys gir økt risiko for videre fuktpåvirkning og behov for tiltak. |
| 9.1.1 | Kjelleretasje delvis under terreng Veggens og himlingens overflater |
| | TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Plassering under terreng og begrenset inspeksjonsmulighet gir økt risiko for skjulte fuktforhold, selv om det ikke ble registrert synlige skader. |
| 9.1.2 | Kjelleretasje delvis under terreng Gulvets overflate |

EIERSKIFTERAPPORT™

| | |
|-------|---|
| | TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Kjelleretasje under terreng med innkledde flater gir økt risiko for skjulte fuktforhold, selv om det ikke ble registrert synlige skader. |
| 9.1.3 | Kjelleretasje delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon |
| | TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Forhøyede fuktverdier i konstruksjoner under terreng, kombinert med innkledde flater og utilstrekkelig ventilasjon i vaskerom, gir økt risiko for skjulte fuktforhold og behov for oppfølging. |
| 10.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Alder på rørinstallasjoner og begrenset inspeksjonsmulighet gir økt risiko for fremtidige lekkasjer, selv om det ikke er registrert avvik ved funksjonstesting. |
| 10.5 | Ventilasjon |
| | TG2 – Avvik som kan kreve tiltak Boligen ventileres via klaffventiler i yttervegger, samt mekanisk avtrekk i kjøkken og våtrom. Kjøkkenventilatoren fungerer ikke, og avtrekket i våtrom har redusert kapasitet. Dette gir svekket luftutskifting og økt risiko for fukt- og luktproblemer. Det anbefales å utbedre kjøkkenventilatoren og kontrollere/rengjøre avtrekket i våtrom for å sikre tilfredsstillende ventilasjon. |

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

| | |
|-------|--|
| 7.1.2 | Bad 1 etasje Overflate gulv |
| | TG3 – Vesentlig avvik. Motfall på gulv og manglende dokumentasjon av membranoppkant ved terskel utgjør et vesentlig avvik med høy risiko for fuktskader og behov for utbedring. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 7.2.3 | Vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk |
| | TG3 – Store eller alvorlige avvik. Manglende tettesjikt kombinert med forhøyede fuktverdier i betongflater gir høy risiko for fuktrelaterte skader og behov for utbedring. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|-------------------------------|
| Meglerfirma | |
| Eiendomsmegler A | |
| Oppdragsnr. | |
| 01260069 | |
| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| Trond Idar Fjellheim Greiner | Hanne Irene Fjellheim Greiner |
| Gateadresse | |
| Liarfjell 23 | |
| 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 | 2020 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 06 |
| Antall måneder | 0 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | Tryg |
| Polise/avtalenr. | 8899206 |

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

Nei

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

Ny varmepumpe 16.09.2025

Arbeid utført av

Enkon varmepumper og ventilasjon

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet kledning på garasje er gjort av oss. Alle vinduer samt terrasse og verandadør er byttet i 2024/2025 av Opp AS (Oppmontert)

Arbeid utført av

Opp AS (Oppmontert)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kjellersoverom har fått utvidet vinduer gulvene har gulvvarme, nye gulv. Nytt gulv også i gangen nede. Dette er gjort i 2025 (vinduer og 2026 gulv med varme)

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---------------------------------|--|----------------------------|--|
| Trond Idar Fjellheim Greiner | fbebc2780c7c377648040 747cf984e0e2a053fa5 | 27.03.2026 06:51:48 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------------------------|--|----------------------------|--|
| Hanne Irene Fjellheim Greiner | 064749ac9f40d18779729 a70cf887f42cc286e03 | 27.03.2026 07:26:12 UTC | Signer authenticated by One time code |

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



| | |
|---|--|
| Adresse Liarfjell 23, 4250 KOPERVIK | |
| Dato for energimerking 16.03.2026 | Merkenummer Energiattest-2026-270824 |
| Bygningskategori Småhus | Bygningsnummer 11789846 |
| Gårdsnummer 64 | Bruksnummer 1152 |
| Seksjonsnummer — | Bruksenhetsnummer H0101 |



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

| | |
|--|--|
| Byggeår 1987 | Bygningstype Enebolig |
| Bruksareal 180,0 m² | Oppvarmet bruksareal 140,0 m² |
| Oppvarmet etasje 3 | Bygningsmateriale Tre |
| Oppvarming Varmepumpe, Ved | |
| Ventilasjon Naturlig ventilasjon | |



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
194,63 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
172,79 kWh/m²

Totalt levert pr. år
24 190 kWh



Liarfjell 23, 4250 KOPERVIK



Detaljering

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Ja | Vegger Nei |
| Vindu Ja | Gulv Ja |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Nei |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Liarfjell 23, 4250 KOPERVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

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

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

Tiltak 5: 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 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 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 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnseter (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnseter og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

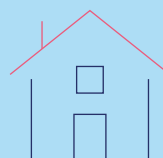
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

LIARFJELL 23, 4250 KOPERVIK

Gnr. 64, Bnr. 1152 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01260069 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