

Velkommen til

Lensmannsvegen 2
4250 Kopervik

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Lensmannsvegen 2
4250 Kopervik

Flott, innholdsrik enebolig i barnevennlig og sentralt område | Pent opparbeidet hage | Solrikt | Garasje

Velkommen til Lensmannsvegen 2!
Flott innholdsrik enebolig over to plan med solrik terrasse
Boligen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et etablert boligfelt i Kopervik, med kort vei til skoler, idrettsanlegg og turområder. Planløsningen byr på hall, stue, separat kjøkken, vaskerom og bad i første etasje, samt tre soverom, loftstue, garderobe og bad på loftet.
Pent opparbeidet hage og tomt, samt frittliggende garasje.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 700 000
Omkostninger*	kr	93 590
Totalpris inkl. omk.	kr	3 793 590
BRA/BRA-I		175/139 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 602 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1995
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Morten Karlsen
Eiendomsmegler

481 20 171
morten.karlsen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 700 000**
Omkostninger*	kr	**93 590**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 793 590**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 92 500
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 93 590

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 18 471 pr. år for 2025
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 64, bnr. 1335 i Karmøy kommune.

Areal
Enebolig:

BRA-i: 139 m2
BRA total: 139 m2

1. etasje
BRA-i: 85 m2.
TBA: 40 m2.

2. etasje
BRA-i: 54 m2.
TBA: 6 m2.

Garasje:

BRA-e: 36 m2
BRA total: 36 m2

1. etasje
BRA-e: 32 m2.

2. etasje
BRA-e: 4 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Enebolig
Balkong (ca. 6 m²) og terrasse (ca. 40 m²) er medtatt i arealberegningen som TBA.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i frittliggende garasje med elektrisk portåpner, samt i asfaltert gårdsrom på egen tomt. I garasjegulvet er det anordnet en grav for mekking på bil.

Tomt
Tomteareal er 602 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Pent opparbeidet hage med plen, bed og prydbusker. Stor, solrik terrasse. Drivhus. Asfaltert innkjørsel, steinheller i gårdsrom.

Byggeår
1995

Innhold
Enebolig over to etasjer samt frittliggende garasje som består av følgende rom:

Enebolig:
1. etasje BRA-i: Hall m/trapp, stue, kjøkken, bod, bad og vaskerom.
Loft BRA-i: Loftstue, tre soverom, garderobe og bad.

Garasje:
1. etasje BRA-e: Garasje, bod og verksted på 32 m².
Loft: uinnredet.

Standard
Innholdsrik enebolig over to plan, oppført i 1995, med praktisk planløsning og solrike, sørvendte utearealer. Boligen er oppgradert i senere tid med blant annet nyere fliser i hall og laminatgulv i stue, nyere ytterdør samt utvidet terrasse.
Boligen er lyst og flott innredet, og holder normal, god standard.

Entré:
Romslig og innbydende hall med flislagt gulv, gulvvarme og nyere ytterdør fra 2023 med sidefelt i glass. Rommet har god plass til oppheng av yttertøy og skooppbevaring, samt en åpen trapp i lakkert furu som fører opp til loftsetasjen. En glassdør åpner videre inn mot stuen.

Stue:
Lys og luftig stue med nylagt laminatgulv fra 2024 og god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet er utstyrt med en lun vedovn i kleberstein, luft-til-luft varmepumpe og store vindusflater. Fra stuen leder en tofløyet terrassedør direkte ut til den sørvendte terrassen på terreng.

Kjøkken:
Kjøkkenet har hvit innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og oppvaskkum av metall. Det er fliser på vegg over benkeskap, god plass til spisebord ved vinduet og avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg med kjøkkenvifte installert i 2023.

Bad 1. etasje:
Badet i 1. etasje er innredet med baderomsmøbel med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett. Rommet har malte baderomsplater på vegger, prefabrikkerte plater i himling, flislagt gulv med gulvvarme og mekanisk avtrekksventilasjon. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom i 1. etasje innredet med utslagsvask i metall, laminert benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Rommet har malt våtromstapet på vegger, våtromsvinyl på gulv, mekanisk avtrekksventilasjon, varmtvannsbereder og egen bi-inngangsdør. Rommet har et oppgraderingsbehov.

Loftstue:
Loftstuen danner et hyggelig ekstra oppholdsrom i andre etasje med plass til sittegruppe og mediemøbel. Rommet har utgang til en sørvendt balkong.

Bad loft:
Badet i loftsetasjen er utstyrt med baderomsmøbel med heldekkende servant, toalett og badekar. Rommet har malte baderomsplater på vegger, takvindu over badekaret, flislagt gulv med gulvvarme og mekanisk avtrekksventilasjon. Badet har et oppgraderingsbehov.

Tre soverom:
Loftsetasjen rommer tre soverom med plass til seng og oppbevaringsmøbler under skråtaket.

Hovedsoverommet har direkte adkomst til et separat garderoberom.

Terrasse og balkong:
Fra stuen er det utgang til en sørvendt terrasse på terreng, utvidet i 2023 og skjermet med levegg og gjerde. I tillegg har loftstuen utgang til en sørvendt balkong med utsyn over nærområdet.

Overflater:
Gulv: Hovedsakelig laminat, gulvbelegg og fliser.
Vegger: Hovedsakelig tapet og malt tapet.
Himling: Prefabrikkerte plater.

Lagring:
Boligen inneholder bod i 1. etasje og eget garderoberom på loft. På eiendommen er det oppført en frittliggende garasje på 36 m² med garasjerom, bod og verksted (inkludert mekkegrav og treport med elektrisk portåpner), samt 4 m² uinnredet loft for oppbevaring.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Utvendig - Vinduer - Med råte | Det er påvist råteskade i vindu.

- Utvendig - Ytterdører - Med skader | Balkongdøren har store råteskader i dørbladet. Bi-inngangsdøren og terrassedøren har sprekker og oppsvelling i nedre del av dørbladet som blir vanskelige å reparere lokalt og utskifting må påberegnes i nær fremtid. Det er påvist råte eller store skader i dører.

- Loft Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Gulvbelegget er fra byggeåret og har vesentlig overskredet forventet brukstid for et tettesjikt. Det ble ikke registrert synlige skader eller tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen. På grunn av beleggets høye alder er materialets tetthet og videre funksjon likevel usikker, og risikoen for skjulte svekkelser og utettheter er betydelig forhøyet. TG3 er i hovedsak valgt på bakgrunn av alder og overskredet forventet brukstid.

- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Gulvbelegget er fra byggeåret og har vesentlig overskredet forventet brukstid for et tettesjikt. Det ble ikke registrert synlige skader eller tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen. På grunn av beleggets høye alder er materialets tetthet og videre funksjon likevel usikker, og risikoen for skjulte svekkelser og utettheter er betydelig forhøyet. TG3 er i hovedsak valgt på bakgrunn av alder og overskredet forventet brukstid.

- 1. Etasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Gulvbelegget er fra byggeåret og har vesentlig overskredet forventet brukstid for et tettesjikt. Det ble ikke registrert synlige skader eller tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen. På grunn av beleggets høye alder er materialets tetthet og videre funksjon likevel usikker, og risikoen for

skjulte svekkelser og utettheter er betydelig forhøyet. TG3 er i hovedsak valgt på bakgrunn av alder og overskredet forventet brukstid.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Taktekking | 1. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. 2. Undertaket og taktekkingen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | 1. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for takrenner, nedløp og beslag. Takrenner og nedløp har normalt en forventet levetid på ca. 20–40 år. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Loftskonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon | 1. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). 2. Kledningen er stedvis montert med lav avstand til terreng.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | 1. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. 2. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det ble registrert vær- og aldersrelaterte sprekker i terrassebordene. Registrerte sprekker og slitasjetegn vurderes i hovedsak å være normale ut fra alder, værpåvirkning og bruk.

- Innvendig - Overflater - gulv | Det ble registrert fliser med små sprekker/riss i fuger og bom (hul lyd) i hall og ved entre. Forholdet kan skyldes bevegelser i underlaget, utførelses avvik, svinn i påstøp eller utilstrekkelig heft mellom flislim og underlag.

- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er påvist inntrekksveier for gnagere langs kledningen. Kledningen er utført uten musebånd.

- Loft Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Loft Bad - Overflater, vegger og himling | Vindu er plassert i våtsone og er eksponert for vannsøl. Det er ukjent hvordan plater i skråtak over badekar er fuktsikret.

- Loft Bad - Overflater gulv | Under badekaret er det manglende fall mot sluk. Det kan bli liggende vann på gulvet under badekaret etter bruk. Forholdet skyldes mangelfull oppbygging av fall mot sluket.

- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- 1. Etasje Bad - Overflater gulv | Gulvet på våtrommet fremstår som flatt, uten tilstrekkelig fall mot sluket. Det er montert dusjkabinett.

- 1. Etasje Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- 1. Etasje Vaskerom - Overflater, vegger og himling | Veggene er utført med tapet. Det er ukjent om tapetet er beregnet for bruk i våtrom. Det ble registrert løse tapetskjøter flere steder.

- 1. Etasje Vaskerom - Overflater gulv | 1. Det er ikke registrert oppbrett av tettesjikt ved

dørterskelen. Manglende oppbrett ved terskel gir redusert sikkerhet mot vannspredning til tilstøtende rom ved lekkasje, vannsøl eller vann på gulvet. 2. Gulvet på vaskerommet er flatt uten fall mot sluk.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral | Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpe er oppbrukt.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- 1. Etasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Varmtvannsbereder: Varmtvannsberederen er tilkoblet med støpsel og stikkontakt.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Boligen ligger fritt i enden av etablert og rolig boligfelt med nærhet til flotte turområder. Attraktiv og sentral beliggenhet i Kopervik med kort vei til offentlig kommunikasjon, barnehage, skoler, idrettsanlegg og sentrum.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.
Enebolig oppført med hovedetasje og loft. Bygningen er oppført med isolert betongplate på mark og ringmur av betong. Vegger er oppført i bindingsverk av tre, og fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag i loft, og det er gulv av betong i 1. etasje. Taket er utført som saltak med takkonstruksjon av treverk, og er tekket med takstein av betong.
Garasje:
Frittliggende garasje med betonggulv og ringmur av betong. Yttervegger er oppført i bindingsverk av tre med liggende trekledning. Saltak med takkonstruksjon av tre, tekket med takstein av betong.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 26.10.1995, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.
For frittliggende garasje (byggeår 1996) foreligger det rammetillatelse datert 16.11.1995 og igangsettingstillatelse datert 16.12.1995. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Gulvvarme på bad i første etasje og bad på loft.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.
Boligen ligger i et område med usikker radonforekomst ifølge NGU/Statens strålevern sine radonkart.
Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger. Gjeldende plan er reguleringsplan Kalvatre (plan-ID 355), med ikrafttredelse 07.02.1995.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Kopervik (plan-ID 673), med ikrafttredelse 13.05.2019. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende (feltnavn B41).
Eiendommen omfattes også av Kommuneplanens arealdel 2014–2023 (plan-ID 670), ikrafttrådt 16.06.2015, hvor arealbruken likeledes er avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Det gjøres oppmerksom på at arbeid med ny kommuneplan for Karmøy (Kommuneplanens arealdel 2022–2031, plan-ID 672) er igangsatt.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 778 890 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 115 558 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.



Velkommen til Lensmannsvegen 2!





Velkommen inn!



Hovedetasjen har en romslig stue med vedovn og åpen forbindelse mot kjøkkenet.















Tofløyet terrassedør leder direkte ut til den store terrassen.





Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.
Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Akram Ya Arub Akram
Sara Waad

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

1149/64/1335:
05.12.1995 - Dokumentnr: 8758 - Erklæring/avtale
Kommunens standardvilkår gjelder.

Karmøy kommunes standarderklæring avgitt i forbindelse med oppføring av bolig på eiendommen, med følgende vilkår:
- Kjøper må gjøre de nødvendige undersøkelser på tomten. Karmøy kommune er uten ansvar for problemer som kan oppstå i forbindelse med bunnforhold, overvannsgrøfter m.v. Hvor det ikke anlegges kantstein, må vannavløpet fra gaten ikke stenges av private avkjørsler, og det må i slike tilfeller legges 9" betongrør under avkjørselen.
- Grunneier må selv sørge for at overvann fra gate/veg ikke renner inn over eiendommen. Overflatevann fra gate/veg må uhindret få renne til veggrøft selv om denne ligger på tomten.
- Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å føre elektriske kabler/ledninger og telefonledninger langs veger og ved luftstrekk eller jordkabel over tomten, sette opp gatelysstolper og kabelskap, føre vann-, overvann- og kloakkledninger over tomten samt gi andre tomteeiere tillatelse til å føre slike ledninger over tomten, og anlegge nødvendige veggrøfter og vegskråninger utenfor regulert veglinje. Ledningseier har rett til adkomst for vedlikehold og tilsyn. Det kan ikke uten tillatelse fra teknisk sjef foretas terrengendringer som gjør at ledningene får mangelfull dekning eller blir liggende uforholdsmessig dypt.
- Tomteeier er forpliktet til å rette seg etter reguleringsbestemmelsene for boligfeltet.
- Tomteeier overtar ansvar og vedlikehold av stikkledninger for vann og kloakk frem til kommunalt hovednett, og har rett og plikt til å utføre vedlikehold av felles stikkledninger over annen manns eiendom.
- Permanent gjerde langs gate/veg kan bare oppsettes etter godkjent plan. Gjerdeplikt kan kreves mot friområde.
- Tomten må ikke beplantes med trær eller busker som sjenerer naboer eller er til fare for trafikksikkerheten, og tomteeier plikter å fjerne trær/busker etter pålegg fra kommunen. Beplantning nærmere enn 1 meter fra opparbeidet vegkant er ikke tillatt. Tette gjerder, beplantning eller andre innretninger over 50 cm høyde tillates ikke innenfor en frisikttrekant på 20 meter langs gate og 5 meter langs avkjørselsveg målt fra vegkant.
- Byggverk, mur eller planering av terrenget tillates ikke nærmere enn 4 meter fra offentlige ledninger eller felles stikkledninger uten dispensasjon fra teknisk sjef.

05.12.1995 - Dokumentnr: 8757 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1149 GNR: 64 BNR: 267

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon 0,8%
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr. 360,-
Markedspakke, kr. 18.900,-
Oppgjørshonorar, kr. 9.900,-
Tilretteleggingshonorar, kr. 12.900,-
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr. 4.750,-
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr. 4.163,-
I tillegg kommer direkte utlegg.

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Njål Magne Kristiansen den 19.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir 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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Morten Karlsen
Eiendomsmegler
Telefon: 481 20 171
E-post: morten.karlsen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Karmøy
Vestheimvegen 3
4250 KOPERVIK
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Kjøkkeninnredning med god benkeplass og rikelig med overskap og skuffer.









Badet i første etasje har flislagt gulv med gulvvarme, servantmøbel og dusjkabinett.




LAUNDRY GUIDE




2





Loftstuen har skråtak, god sitteplass og direkte utgang til balkong.













Badet i loftsetasjen har hjørnebadekar under takvinduet og flislagt gulv med gulvvarme. Baderomsmøbel med heldekkende servant og god skuffeplass.




PAPPA
MINIBANK











Pent opparbeidet hage med plen, bed og prydbusker.



s











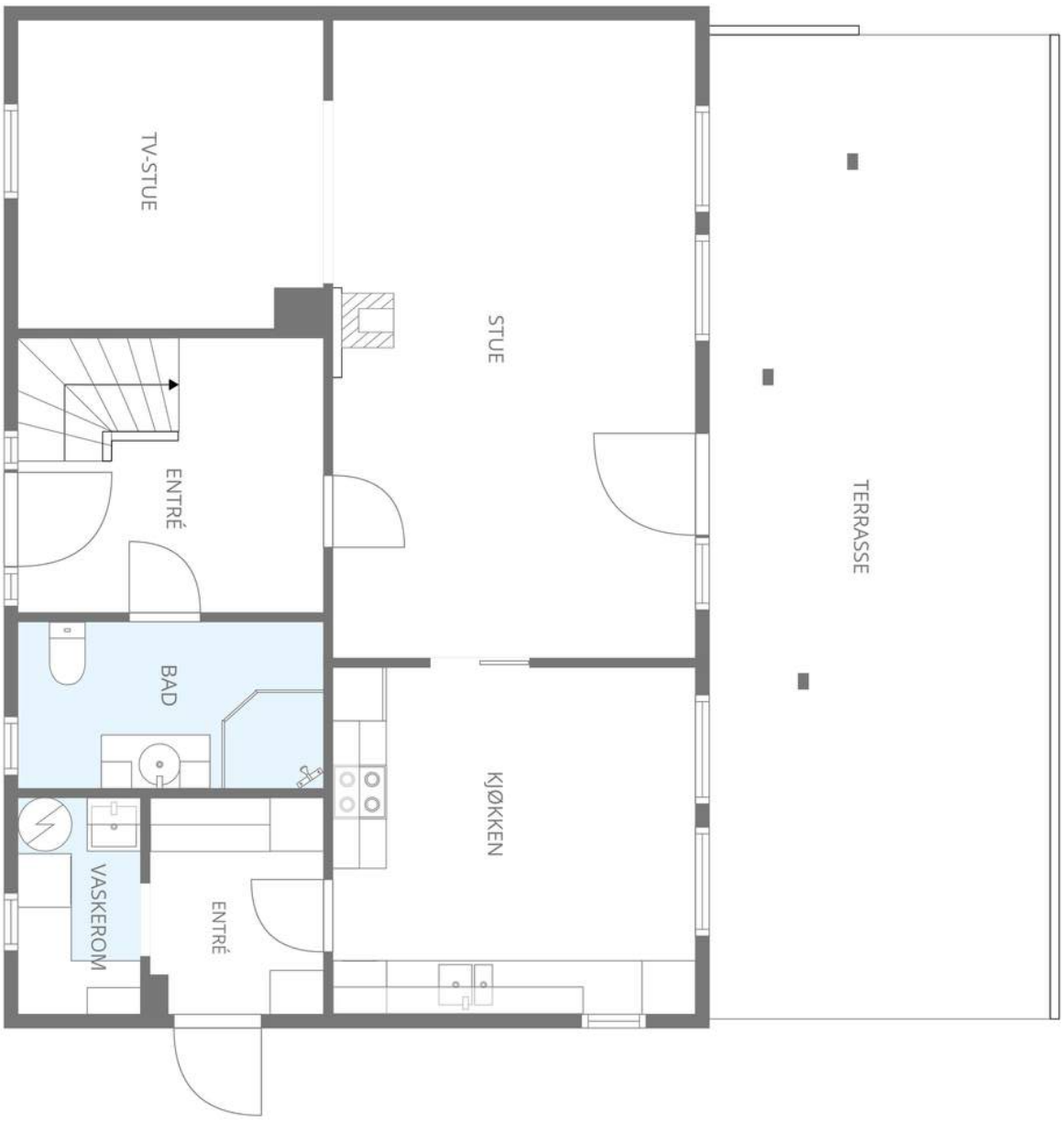




Velkommen til visning!

Plantegning

VESTBRIS



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.

N

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

VESTBRIS

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.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Notater

Tilstandsrapport

Enebolig
Lensmannsvegen 2 , 4250 KOPERVIK
KARMØY kommune
gnr. 64, bnr. 1335

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22069-1417 **Eiendomsverdi ref nr:** EJ2659

Autorisert foretak: SIGMA TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Njål Magne Kristiansen **Vår ref:** 2026125

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

SIGMA TAKST AS

Sigma Takst AS er et uavhengig takstfirma med base på Karmøy, spesialisert på tilstandsrapporter og energirådgivning. Vi kombinerer fagkunnskap, erfaring og moderne verktøy for å gi deg nøyaktige vurderinger og trygg veiledning – enten du skal kjøpe, selge, bygge eller oppgradere bolig.

Bak selskapet står bygningssakkyndig, fagskoleingeniør og mester i byggfaget, med utdanning fra NEAK (Norges Eiendomsakademi) og sertifisering som Enova-godkjent energirådgiver. Med skarpt øye for detaljer og solid forståelse for norske byggeskikker, leverer vi rapporter og vurderinger som både er grundige og juridisk holdbare.

Hos oss møter du en personlig og tilgjengelig rådgiver – uten mellomledd eller unødvendig byråkrati. Vi tror på ærlighet, punktlighet og godt håndverk – både i felt og på papir.

Les mer om oss og våre tjenester på www.sigmatakst.no



Rapportansvarlig

Njål Magne Kristiansen
Uavhengig Takstingeniør
njaal@sigmatakst.no
412 82 709

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1995 med hovedetasje og loft. Til eiendommen hører en frittliggende garasje i gårdsrommet.

Boligen fremstår med gjennomgående normal til god standard, vurdert ut fra byggeår, bruk og forventet utførelse. Bygningen fremstår generelt som godt vedlikeholdt, men enkelte bygningsdeler har oppnådd en alder og tilstand hvor vedlikehold, reparasjoner og utskifting må påregnes.

Boliger oppført på midten av 1990-tallet vil naturlig avvike fra dagens forskriftskrav når det gjelder blant annet konstruksjonsoppbygning, isolasjonsnivå, energieffektivitet og tekniske løsninger. Tilstandsgradene er fastsatt i henhold til gjeldende standard og bygger på registrerte forhold, alder, forventet slitasje, tilgjengelig dokumentasjon og takstmannens faglige skjønn.

Innvendige overflater har i hovedsak normal alders- og bruksslitasje. De fleste vinduene fremstår med slitasje som må forventes ut fra alder og bruk. Det er imidlertid registrert råteskade i ett vindu, samt slitasje og svekkelser ved takvinduet. Utskifting av disse må påregnes i nær fremtid.

Våtrommene er fra byggeåret og har oppnådd en høy alder. Utførelsen tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til våtrom, og det må påregnes at tettesjikt og øvrige konstruksjonsløsninger har begrenset gjenværende levetid. På bakgrunn av alder må fullstendig oppgradering av våtrommene påregnes.

Det er registrert råteskader i balkongdøren, og utskifting er nødvendig. Bi-inngangsdøren og terrassedøren har også registrerte skader og svekkelser i dørbladene. Skadenes karakter gjør lokale reparasjoner lite hensiktsmessige, og utskifting av disse dørene anbefales i nær fremtid.

Rapporten er basert på en visuell befaring uten destruktive inngrep. Boligen var møblert og bebodd ved befaringen, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes. For nærmere beskrivelser av registrerte avvik, konsekvenser og anbefalte tiltak vises det til de enkelte bygningsdelene og tilhørende tilstandsgrader i rapporten.

Det vises også til selgers egenerklæring. Ved spørsmål kan undertegnede takstmann kontaktes.

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takstein av betong.
Vindskier, loddbord og gesimser/takutstikk av tre.
Takrenner og nedløp av plast. Beslag av plast.
Bly rundt gjennomføring av pipe.
Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjon av treverk med ukjent oppbygging.
Mesteparten av takkonstruksjonen er gjenbygget (lukket) og er derfor ikke mulig å besiktige.
Vegger er oppført i bindingsverk av tre fra byggeår.
Fasade er kledd med liggende trekledning.
Vinduer med karmer av tre med isolerglass.
Takvindu av tre med isolerglass.
Hovedytterdør av tre med isolerglass i malt utførelse.
Tofløyet terrassedør med isolerglass i malt utførelse.
Bi-inngangsdør med isolerglass i malt utførelse.
Balkongdør av tre med isolerglass i malt utførelse.
Sørvendt balkong med utgang fra loftstue.
Sørvendt terrasse på terreng av tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflatene består hovedsakelig av laminat, gulvbelegg og fliser.
Veggoverflatene består hovedsakelig av tapet og malt tapet, mens himlinger består av prefabrikkerte plater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag i loft. Gulv av betong i 1. etasje.
Boligen ligger i et område med usikker radonforekomst ifølge [NGU/Statens strålevern sine radonkart].
Boligen har pipe av prefabrikkerte elementer med pusset og malt overflate.
Det er vedovn av kleberstein i stue.
Sotluke er plassert i 1. etasjen.
Boligen har trapp med vanger, håndløper, trinn og rekkverk av tre/furu. Lakkert utførelse.
Innvendige dører med karmer av tre. Malte dørblader med fyllinger.
Dørblad med glassfelt mellom gang og stue.
Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller symptomer på skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Loft › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.
Malte baderomsplater på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Gulvet er flislagt over eldre gulvbelegg. Det er ikke flislagt under badekaret.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet har fall mot sluk, men det ble også registrert stedvise flate partier på gulvet.
Fall mot sluk er målt til ca 17 mm.
Våtrommet har vinylbelegg under fliser som skjult vanntett sjikt og malte baderomsplater på vegger.
Det er plastsluk i gulvet, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 30 mm.
Våtrommet har innredning med baderomsmøbel med heldekkende servant, toalett og badekar.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom garderobe og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 7 %, som ansees som tørt.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Malte baderomsplater på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Gulvet er flislagt over eldre gulvbelegg.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet er flatt med noe lokalt fall rundt sluk. Fall rundt sluk er målt

Beskrivelse av eiendommen

til ca 11 mm.
Fall mot sluk er målt til ca 11 mm.
Våtrommet har vinylbelegg under flis som skjult vanntett sjikt og malte baderomsplater på vegger.
Det er plastsluk i gulvet, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 29 mm.
Våtrommet har innredning med baderomsmøbel med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom bod og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 7,1 %, som ansees som tørt.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Malt tapet på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Vinylbelegg på gulv.
Rommet har ikke elektriske varmekabler.
Gulvet fremstår som flatt, uten fall mot sluk.
Fall mot sluk er målt til ca 3 mm.
Våtrommet har malt våtromstapet på vegger og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv.
Det er plastsluk i gulvet, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 3 mm. Våtrommet har ikke terskel ved døren.
Rommet er innredet med utslagsvask i metall, laminert benkeplate og det er opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da konstruksjonen ikke gjør det mulig. I veggen mellom bod og vaskerom er det en kort vegg som består av en kassett til en skyvedør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate og oppvaskkum av metall. Det er fliser på vegg over benkeskap.
Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tilgjengelige vannledninger er av kobber.
Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med tilluft via ventiler i vegger og vinduer.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det elektriske anlegget er fra byggeår (1995). Automatsikringer i sikringsskapet.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Bygningen er oppført på støpt plate på mark, med yttervegger i sin helhet over terreng. For denne typen konstruksjon er det ikke nødvendigvis etablert tradisjonelle drensrør rundt bygningen.
Takvann fra takrenner ledes via nedløp til rør i grunnen.
Bygningen er oppført med isolert betongplate på mark og ringmur av betong. Fundamenteringen og konstruksjonens oppbygning under bakken ligger skjult og kunne ikke kontrolleres uten inngrep eller oppgraving.
Terrengforholdene fremstår som tilfredsstillende. Det ble ikke registrert forhold som vurderes å ha negativ innvirkning på bygningen eller dens fuktsikkerhet.
Eiendommen ligger ikke innenfor registrert støysone iht. offentlig tilgjengelige støysonekart.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

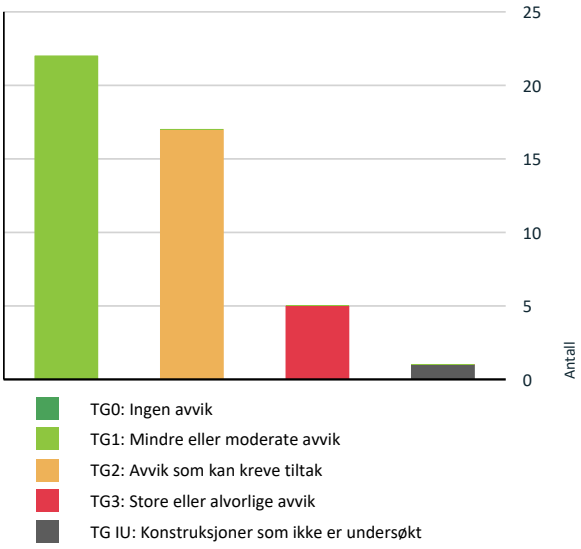
Garasje

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

Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

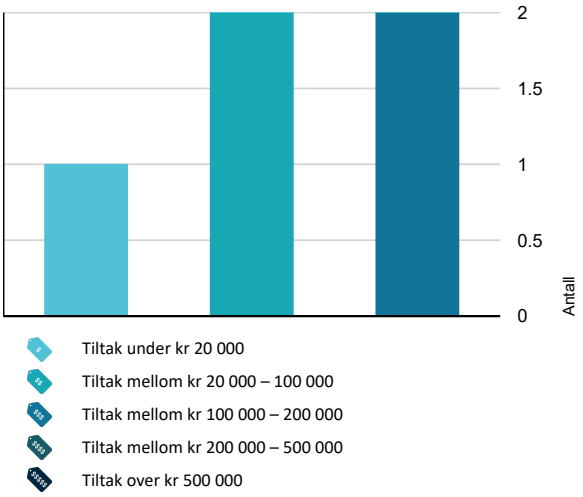
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført som en visuell kontroll av tilgjengelige flater og bygningsdeler, uten fysiske inngrep eller destruktive undersøkelser. Det er ikke flyttet på tunge møbler, tepper, hvitevarer, inventar eller lagrede gjenstander, både av praktiske hensyn og for å unngå skade på inventar og innredning. Arealer og bygningsdeler som er skjult av kledning, himling, gulvbelegg, innredning eller lignende er derfor ikke kontrollert.

Fuktmålinger er kun utført der dette var praktisk mulig. Tilstanden på konstruksjoner som ikke var tilgjengelige på befaringstidspunktet er vurdert ut fra alder, synlige symptomer, tilgjengelig informasjon og normal byggeskikk for oppføringstidspunktet.

Rapporten bygger på opplysninger som er gitt av eier/oppdragsgiver, samt takstmannens egne observasjoner på befaring. Dersom opplysninger er ufullstendige eller uriktige kan dette ha betydning for vurderingene i rapporten.

Eier/oppdragsgiver har hatt anledning til å kontrollere faktiske opplysninger i rapporten før oversendelse.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - Med råte	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - Med skader	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon**	Gå til side
!	**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater - gulv**	Gå til side
!	**Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
!	**Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

⚠ Varmtvannsberederen er tilkoblet med støpsel og stikkontakt. Løsningen var vanlig på installasjonstidspunktet, men avviker fra dagens anbefalte løsning med fast elektrisk tilkobling. Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang eller skader ved tilkoblingen på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1995

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Byttet motor på mekanisk avtrekk
2024	Modernisering	Nye fliser på gulv i hall m/trapp og laminat på gulver i 1. etasje
2023	Modernisering	Ny kjøkkenvifte
2023	Modernisering	Ny hovedytterdør
2023	Modernisering	Utvidet terrasse og bygget gjerde mot nabo
2016	Modernisering	Installering av luft-til-luft varmepumpe

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein av betong.
Vindskier, loddbord og gesimser/takutstikk av tre.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og ved bruk av drone.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og ved bruk av drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- 1. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- 2. Undertaket og taktekkingen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- 1. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- 1. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 2. Materialene er utsatt for naturlig aldring og værbelastning. Det ble ikke registrert konkrete tegn til lekkasje eller vesentlige skader på befaringen, men deler av konstruksjonen var ikke tilgjengelig for fullstendig kontroll. Tilstanden på skjulte deler kan derfor ikke fastslås.
- 2. Videre aldring kan medføre redusert tetthet og økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Tidspunktet for når utskifting blir nødvendig, kan ikke fastslås utelukkende på bakgrunn av alder.
- 2. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak dersom taket fungerer som forutsatt. Taket bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Utskifting eller rehabilitering må påregnes på lengre sikt, avhengig av videre tilstandsutvikling.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast. Beslag av plast.
Bly rundt gjennomføring av pipe.
Takrenner og nedløp er vurdert ut fra synlige forhold. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, og fallforhold, kapasitet og funksjon ved nedbør er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- 1. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for takrenner, nedløp og beslag. Takrenner og nedløp har normalt en forventet levetid på ca. 20–40 år.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- 1. Bygningsdelene er utsatt for vær og ytre påkjenninger, og materialene svekkes naturlig over tid. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og forventet gjenværende brukstid.

Tilstandsrapport

• 1. Alder øker risikoen for lekkasjer, korrosjon og redusert funksjon. Eventuelle lekkasjer kan føre til økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

• 1. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Utskiftning må påregnes når funksjonen svekkes eller ved påviste skader/lekkasjer.

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

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjon av treverk med ukjent oppbygging.
Mesteparten av takkonstruksjonen er gjenbygget (lukket) og er derfor ikke mulig å besiktige.
Takkonstruksjonen er kun besiktiget via luker i knevegger.

Takkonstruksjonen er lukket/igjenkledd, og undertak samt konstruksjonsoppbygning var derfor ikke tilgjengelig for fullverdig inspeksjon ved befaringen. Vurderingen er basert på tilgjengelige observasjoner fra innvendige overflater, utvendig taktekking og tilgjengelige konstruksjonsdeler. Det kan ikke utelukkes skjulte avvik, fuktskader, utilstrekkelig lufting eller andre forhold som ikke var synlige ved visuell kontroll. TG er satt på bakgrunn av alder, konstruksjonsmessig risiko og begrenset inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

• Loftskonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger er oppført i bindingsverk av tre fra byggeår.
Fasade er kledd med liggende trekledning.

Det ble ikke registrert tegn til råtedannelse i kledningen ved stikktesting på utvalgte steder. Kledningen fremstår generelt i god stand, men normalt vedlikehold som vask og overflatebehandling må påregnes over tid.

Vurdering av avvik:

• 1. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• 2. Kledningen er stedvis montert med lav avstand til terreng.

Konsekvens/tiltak

• 1. Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• 1. Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

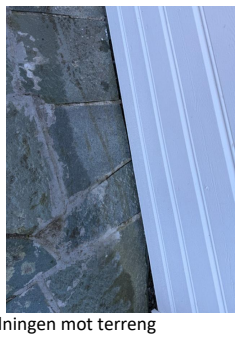
• 2. Det er ikke tilstrekkelig avstand mellom kledningens nedre kant og terrenget. Løsningen gir begrenset uttørking og øker risikoen for at kledningen utsettes for fukt fra terreng og vegetasjon.

• 2. Forholdet kan medføre fuktopptak, redusert levetid og utvikling av råte i kledningen.

• 2. Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng. Terrenget kan senkes lokalt, eller kledningens nedre del tilpasses. Kontroller kledningen for fukt- og råteskader, og utbedre eventuelle skader.



Mangler musebånd



Lav montering av kledningen mot terreng

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre med isolerglass.
Takvindu av tre med isolerglass.
Vinduer er i hovedsak fra byggeår, og normal aldersrelatert slitasje må påregnes. Takvinduet har nådd en høy alder og må påberegnes å fornyes i nær fremtid.

Vurdering av avvik:

• 1. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• 2. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• 1. Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.

• 1. Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.

• 1. Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.

Tilstandsrapport

• 2. Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• 2. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

• 2. Det må foretas lokal utbedring.

• 2. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Sprekker i karmer og slitasje



Takvindu med slitasje i karm

TG 3 Vinduer - Med råte

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råteskade i vindu.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Vinduer av normal standard og kvalitet er lagt til grunn i kostnadsestimatet. Eventuelle utbedringer av følgeskader som kan ha oppstått som følge av råteskadene i karmer er ikke medtatt i estimatet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vindu med råteskade

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør av tre med isolerglass i malt utførelse.
Ytterdøren fremstår i god stand uten registrerte skader eller tegn til funksjonssvikt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 3 Ytterdører - Med skader

Beskrivelse

Bi-inngangsdør med isolerglass i malt utførelse.
Balkongdør av tre med isolerglass i malt utførelse.
Tofløyet terrassedør med isolerglass i malt utførelse.

Balkongdøren har store råteskader i dørbladet. Bi-inngangsdøren og terrassedøren har sprekker og oppsvelling i nedre del av dørbladet som blir vanskelige å reparere lokalt og utskifting må påberegnes i nær fremtid.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte eller store skader i dører.

Konsekvens/tiltak

• Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

Dør av normal eller tilsvarende kvalitet er lagt til grunn i kostnadsestimatet. Det er ikke medregnet noe utbedringer av eventuelle følgeskader som kan ha oppstått som følge av skadene på dør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskade i balkongdør



Sprekk og oppsvelling i nedre del av dørbladet



Mykt treverk i nedre del av brystningen

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørvendt balkong med utgang fra loftstue.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre. Malt utførelse på rekkverk.
På undersiden er det anordnet plater som fungerer som tak for underliggende terrasse.

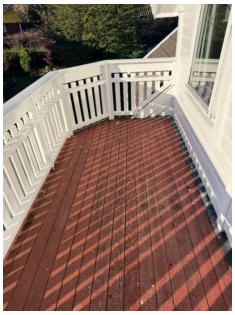
Vurdering av avvik:

• Det ble registrert vær- og aldersrelaterte sprekker i terrassebordene. Registrerte sprekker og slitasjetegn vurderes i hovedsak å være normale ut fra alder, værpåvirkning og bruk.

Konsekvens/tiltak

• Forventet restlevetid er redusert sammenlignet med normal levetidstabell. Det kan oppstå råteskader og behov for utskifting på sikt.

• Terrassen bør rengjøres og overflatebehandles jevnlig. Enkelte bord må påregnes skiftet når slitasjen øker.



Aldersrelatert slitasje på terrasse

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Sørvendt terrasse på terreng av tre.
Bjelker, levegg, gjerde og terrassebord av tre.
Terrassen fremstår å være fundamentert på blokker av betong.
Ifølge opplysninger er terrassen utvidet i ca 2023.

Det er registrert normale spor av værpåvirkning og aldring på terrassekonstruksjonen, uten forhold som gir grunnlag for tiltak utover normalt vedlikehold.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflatene består hovedsakelig av laminat, gulvbelegg og fliser. Overflatene har varierende alder og er oppusset etter behov. Det ble registrert normal alders- og bruksslitasje, men ingen vesentlige skader. Enkelte overflater kan ha behov for ordinært vedlikehold eller kosmetisk oppussing. Ifølge opplysninger ble laminaten på gulvene i 1. etasje, samt flisene på gulv i hallen fornyet i 2024.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv. Overflater er kun enkelt beskrevet ut fra visuell befaring; materialtyper kan være vanskelig å fastslå uten inngrep, og mindre avvik kan forekomme uten særskilt omtale.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert fliser med små sprekker/riss i fuger og bom (hul lyd) i hall og ved entre. Forholdet kan skyldes bevegelser i underlaget, utførelses avvik, svinn i påstøp eller utilstrekkelig heft mellom flislim og underlag.

Konsekvens/tiltak

• Sprekkdannelser og bom kan medføre at fliser løsner over tid og gir et estetisk avvik. Samt at fliser med hulrom under ikke tåler like store mekaniske på kjenninger og kan knuses ved å miste tunge gjenstander.

• Enkelte fliser kan skiftes ved behov. Det anbefales å følge med på utviklingen, og eventuelt foreta utbedring dersom flere fliser løsner eller skadene forverres.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Veggoverflatene består hovedsakelig av tapet og malt tapet, mens himlinger består av prefabrikkerte plater. Overflatene har varierende alder og er oppusset etter behov. Det ble registrert normal alders- og bruksslitasje, men ingen vesentlige skader. Enkelte overflater kan ha behov for ordinært vedlikehold eller kosmetisk oppussing.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv. Overflater er kun enkelt beskrevet ut fra visuell befaring; materialtyper kan være vanskelig å fastslå uten inngrep, og mindre avvik kan forekomme uten særskilt omtale.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag i loft. Gulv av betong i 1. etasje.

Det ble ved stikkmåling på utvalgte steder ikke registrert unormale skjevheter. Skjevheten vurderes å være innenfor normal toleranse sett i forhold til rommets størrelse og byggets alder. Målingen gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme større skjevheter andre steder. Noe stedvis knirk i gulver må forventes.

Radon

Beskrivelse
Boligen ligger i et område med usikker radonforekomst ifølge [NGU/Statens strålevern sine radonkart].

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har pipe av prefabrikkerte elementer med pusset og malt overflate.
Det er vedovn av kleberstein i stue.
Sotluke er plassert i 1. etasjen.
Det foreligger ingen merknader fra feier.

Det er påvist noen sprekker rundt røykerøret fra vedovnen. Feier har nylig vært der og har ikke kommentert sprekkene. Sprekkene vurderes som kosmetiske og tiltak kan foretas om ønskelig.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har trapp med vanger, håndløper, trinn og rekkverk av tre/furu. Lakkert utførelse.

Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører med karmer av tre. Malte dørblader med fyllinger. Dørblad med glassfelt mellom gang og stue.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller symptomer på skadedyr eller fuktkrevende insekter. Selger opplyser at det ikke er kjent om det tidligere har vært forekomst av skadedyr i boligen. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige områder på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist inntrekksveier for gnagere langs kledningen. Kledningen er utført uten musebånd.

Konsekvens/tiltak
• Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.

Et våtrom har normalt en levetid på ca. 20–30 år, avhengig av oppbygging, utførelse, materialvalg og vedlikehold. Membran, tettesjikt og sluk er bygningsdeler med begrenset levetid som ikke lar seg vurdere uten destruktive undersøkelser. Regelmessig tilsyn og godt vedlikehold, herunder kontroll av fuger, overganger, sluk og ventilasjon, er avgjørende for å opprettholde funksjonaliteten og redusere risikoen for fuktskader. Eldre bad kan fortsatt være i brukbar stand, men det må forventes økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader etter hvert som levetiden nærmer seg slutten.

LOFT > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte baderomsplater på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.

Vurdering av avvik:

• Vindu er plassert i våtsone og er eksponert for vannsøl. Det er ukjent hvordan plater i skråtak over badekar er fuktsikret.

Konsekvens/tiltak

• Plassering av vindu i våtsone medfører økt fuktbelastning på bygningsdeler som normalt ikke er dimensjonert for slik påvirkning. I tillegg er fuktsikring av plater i skråtak ikke dokumentert eller verifisert. Forholdene representerer en usikkerhet og avvik fra anbefalt utførelse, men uten påviste skader, og gis derfor TG2.

• Økt fuktpåvirkning kan over tid føre til oppfukting, misfarging, deformasjoner og eventuelt fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

• Det anbefales å etablere bedre beskyttelse mot vannsøl, samt å vurdere og eventuelt forbedre fuktsikringen av berørte overflater. Regelmessig kontroll og vedlikehold må påregnes.



Vindu i våtsonen til badekaret

LOFT > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt over eldre gulvbelegg. Det er ikke flislagt under badekaret.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet har fall mot sluk, men det ble også registrert stedvise flate partier på gulvet.
Fall mot sluk er målt til ca 17 mm.

Vurdering av avvik:

• Under badekaret er det manglende fall mot sluk. Det kan bli liggende vann på gulvet under badekaret etter bruk. Forholdet skyldes mangelfull oppbygging av fall mot sluket.

Konsekvens/tiltak

• Vannansamlinger gir økt fuktbelastning på tettesjiktet og kan over tid føre til misfarging, kalkavleiringer og svekkelse av overflatene. Vann kan også renne eller bli liggende under badekaret.

• Overflødig vann bør fjernes etter bruk. Etablering av tilfredsstillende fall vil normalt kreve ombygging av gulvet og bør utføres i forbindelse med en fremtidig oppgradering av våtrommet. For at fallforholdet skal kunne vurderes til tilstandsgrad 0 eller 1, må gulvet bygges opp på nytt med tilfredsstillende fall mot sluket.



Mangelfullt fall rundt sluket

LOFT > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg under fliser som skjult vanntett sjikt og malte baderomsplater på vegger. Det er plastsluk i gulvet, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 30 mm.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Gulvbelegget er fra byggeåret og har vesentlig overskredet forventet brukstid for et tettesjikt. Det ble ikke registrert synlige skader eller tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen. På grunn av beleggets høye alder er materialets tetthet og videre funksjon likevel usikker, og risikoen for skjulte svekkelser og utettheter er betydelig forhøyet. TG3 er i hovedsak valgt på bakgrunn av alder og overskredet forventet brukstid.

Kostnadsestimatet gjelder renovering av våtrommet tilbake til slik det fremstår i dag, med materialer av normal kvalitet. Estimatet omfatter ikke rør- eller elektroarbeid utenfor selve badet, og inkluderer heller ikke eventuelle tilleggsarbeider ved ombygging eller endret planløsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Sluk



Oversiktsbilde

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med baderomsmøbel med heldekkende servant, toalett og badekar.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

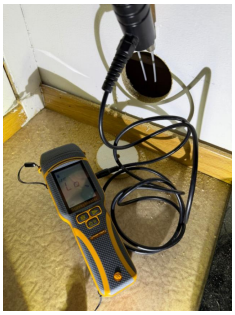
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom garderobe og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 7 %, som ansees som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



Fuktmåling

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Et våtrom har normalt en levetid på ca. 20–30 år, avhengig av oppbygging, utførelse, materialvalg og vedlikehold. Membran, tettesjikt og sluk er bygningsdeler med begrenset levetid som ikke lar seg vurdere uten destruktive undersøkelser. Regelmessig tilsyn og godt vedlikehold, herunder kontroll av fuger, overganger, sluk og ventilasjon, er avgjørende for å opprettholde funksjonaliteten og redusere risikoen for fuktskader. Eldre bad kan fortsatt være i brukbar stand, men det må forventes økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader etter hvert som levetiden nærmer seg slutten.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte baderomsplater på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt over eldre gulvbelegg.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet er flatt med noe lokalt fall rundt sluk. Fall rundt sluk er målt til ca 11 mm.

Vurdering av avvik:
• Gulvet på våtrommet fremstår som flatt, uten tilstrekkelig fall mot sluket. Det er montert dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet skyldes gulvets utførelse og oppbygning.

• Ved vannsøl eller lekkasje kan vann bli liggende på gulvet eller renne bort fra sluket. Dusjkabinettet reduserer den daglige vannbelastningen på gulvet, men kompenserer ikke for manglende fall.

• For at fallforholdet skal kunne vurderes til tilstandsgrad 0 eller 1, må gulvet bygges opp på nytt med tilfredsstillende fall mot sluket. Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak så lenge dusjkabinettet benyttes. Forholdet bør tas hensyn til ved en fremtidig oppgradering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har vinylbelegg under flis som skjult vanntett sjikt og malte baderomsplater på vegger. Det er plastsluk i gulvet, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 29 mm.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

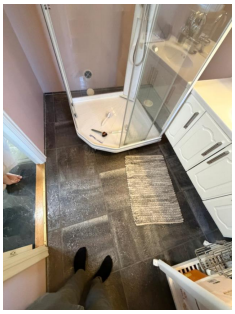
Gulvbelegget er fra byggeåret og har vesentlig overskredet forventet brukstid for et tettesjikt. Det ble ikke registrert synlige skader eller tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen. På grunn av beleggets høye alder er materialets tetthet og videre funksjon likevel usikker, og risikoen for skjulte svekkelser og utettheter er betydelig forhøyet. TG3 er i hovedsak valgt på bakgrunn av alder og overskredet forventet brukstid.

Kostnadsestimatet gjelder renovering av våtrommet tilbake til slik det fremstår i dag, med materialer av normal kvalitet. Estimatet omfatter ikke rør- eller elektroarbeid utenfor selve badet, og inkluderer heller ikke eventuelle tilleggsarbeider ved ombygging eller endret planløsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk



Oversiktsbilde

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med baderomsmøbel med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

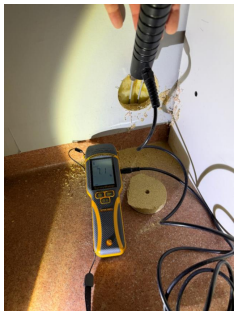
Beskrivelse
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom bod og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 7,1 %, som ansees som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.

Tilstandsrapport



Fuktmåling

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Et våtrom har normalt en levetid på ca. 20–30 år, avhengig av oppbygging, utførelse, materialvalg og vedlikehold. Membran, tettesjikt og sluk er bygningsdeler med begrenset levetid som ikke lar seg vurdere uten destruktive undersøkelser. Regelmessig tilsyn og godt vedlikehold, herunder kontroll av fuger, overganger, sluk og ventilasjon, er avgjørende for å opprettholde funksjonaliteten og redusere risikoen for fuktskader. Eldre bad kan fortsatt være i brukbar stand, men det må forventes økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader etter hvert som levetiden nærmer seg slutten.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt tapet på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.

Vurdering av avvik:

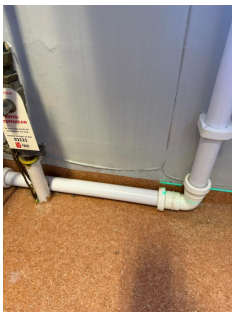
• Veggene er utført med tapet. Det er ukjent om tapetet er beregnet for bruk i våtrom. Det ble registrert løse tapetskjøter flere steder.

Konsekvens/tiltak

• Løse skjøter kan skyldes alder, fuktpåvirkning eller redusert vedheft i materialet. Da det ikke er kjent om tapetet er egnet for bruk i våtrom, foreligger det usikkerhet knyttet til materialets bestandighet ved fuktbelastning.

• Løs tapet og redusert vedheft kan føre til videre nedbrytning av overflater og økt risiko for fuktpåvirkning bak overflatematerialene.

• Det anbefales nærmere kontroll av overflatene og utbedring av løse partier. Ved fremtidig oppgradering bør våtrommets overflater vurderes fornyet.



Løs tapet

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv.
Rommet har ikke elektriske varmekabler.
Gulvet fremstår som flatt, uten fall mot sluk.
Fall mot sluk er målt til ca 3 mm.

Vurdering av avvik:

• 1. Det er ikke registrert oppbrett av tettesjikt ved dørterskelen. Manglende oppbrett ved terskel gir redusert sikkerhet mot vannspredning til tilstøtende rom ved lekkasje, vannsøl eller vann på gulvet.

• 2. Gulvet på vaskerommet er flatt uten fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

• 1. Forholdet kan medføre økt risiko for fuktbelastning og vannskader på tilstøtende konstruksjoner dersom vann renner ut av våtrommet.

• 1. Tiltak for å etablere tilfredsstillende oppbrett/tetting ved terskel anbefales ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

• 2. Forholdet vurderes å skyldes manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk. Vaskerom blir normalt i begrenset grad utsatt for fritt vann på gulv. Eventuelt søl- eller lekkasjevann vil i hovedsak kunne ledes mot sluk, men med redusert effektivitet.

• 2. Redusert fall kan medføre at vann blir liggende lengre på gulvet ved søl eller lekkasje, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning.

• 2. Det anbefales å følge med på forholdet. Ved oppgradering bør fallforholdene forbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har malt våtromstapet på vegger og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk i gulvet, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 3 mm. Våtrommet har ikke terskel ved døren.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

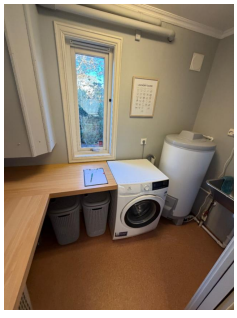
Gulvbelegget er fra byggeåret og har vesentlig overskredet forventet brukstid for et tettesjikt. Det ble ikke registrert synlige skader eller tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen. På grunn av beleggets høye alder er materialets tetthet og videre funksjon likevel usikker, og risikoen for skjulte svekkelser og utettheter er betydelig forhøyet. TG3 er i hovedsak valgt på bakgrunn av alder og overskredet forventet brukstid.

Kostnadsestimatet gjelder renovering av våtrommet tilbake til slik det fremstår i dag, med materialer av normal kvalitet. Estimatet omfatter ikke rør- eller elektroarbeid utenfor selve badet, og inkluderer heller ikke eventuelle tilleggsarbeider ved ombygging eller endret planløsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk



Oversiktsbilde

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet er innredet med utslagsvask i metall, laminert benkeplate og det er opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da konstruksjonen ikke gjør det mulig. I veggen mellom bod og vaskerom er det en kort vegg som består av en kassett til en skyvedør.

Fuktsøk er utført med overflateindikator på tilgjengelige flater uten registrering av unormale verdier på befaringsdagen. Målemetoden gir kun veiledende indikasjon i overflatesjiktet og erstatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner. Skjult fukt kan derfor ikke utelukkes uten destruktive undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate og oppvaskkum av metall. Det er fliser på vegg over benkeskap.

Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje uten vesentlige forhold som har betydning for funksjon. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tilgjengelige vannledninger er av kobber med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Det er kun synlige deler av vannledninger som er kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Det er kun synlige deler av avløpsrør som er besiktiget. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med tilluft via ventiler i vegger og vinduer. Dette var en vanlig og akseptert løsning på oppføringstidspunktet. For å opprettholde god funksjon anbefales det at ventilasjonskanalene rengjøres omtrent hvert 6. år, eventuelt oftere dersom det oppstår redusert luftgjennomstrømning eller problemer med innemiljøet.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpe er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmepumpen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre varmepumper. Normal levetid for slikt utstyr er 12 - 15 år og TG2 er derfor valgt.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannsberederen er tilkoblet med støpsel og stikkontakt. Løsningen var vanlig på installasjonstidspunktet, men avviker fra dagens anbefalte løsning med fast elektrisk tilkobling. Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang eller skader ved tilkoblingen på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Tilkobling med støpsel kan over tid medføre risiko for varmgang i støpsel og stikkontakt. DSB anbefaler fast elektrisk tilkobling av varmtvannsberedere.

• Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling av autorisert elektroinstallatør

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra byggeår (1995). Automatsikringer i sikringsskapet.

Det er ikke registrert avvik ved befaring. El-anleggets tilstand og utførelse er ikke vurdert utover en enkel visuell kontroll, og skjulte føringer og tilkoblinger lar seg ikke kontrollere uten spesialkompetanse. Det anbefales jevnlig ettersyn, og at det gjennomføres el-kontroll av registrert installatør minst hvert 5. år for å ivareta sikkerheten.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Omliggende terreng ser ut til å bestå av fjell. Det er ikke gjort grunnundersøkelser i forbindelse med rapporten.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen er oppført på støpt plate på mark, med yttervegger i sin helhet over terreng. For denne typen konstruksjon er det ikke nødvendigvis etablert tradisjonelle drensrør rundt bygningen. Takvann fra takrenner ledes via nedløp til rør i grunnen.

Dreneringen ligger under terreng og er en skjult konstruksjon som ikke lar seg kontrollere uten omfattende inngrep. Vurderingen er basert på alder og visuelle observasjoner på innvendige konstruksjoner.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen er oppført med isolert betongplate på mark og ringmur av betong. Fundamenteringen og konstruksjonens oppbygning under bakken ligger skjult og kunne ikke kontrolleres uten inngrep eller oppgraving. Vurderingen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige deler av ringmuren. Det ble ikke registrert riss, sprekker eller andre synlige tegn til vesentlige bevegelser på befaringsdagen.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene fremstår som tilfredsstillende. Det ble ikke registrert forhold som vurderes å ha negativ innvirkning på bygningen eller dens fuktsikkerhet.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger ikke innenfor registrert støysone iht. offentlig tilgjengelige støysonekart. Selv om eiendommen ligger utenfor kartlagt støysone, kan støy fra trafikk eller andre nærliggende støykilder forekomme. Det er ikke foretatt støymålinger i forbindelse med rapporten.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

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

• Varmtvannsberederen er tilkoblet med støpsel og stikkontakt. Løsningen var vanlig på installasjonstidspunktet, men avviker fra dagens anbefalte løsning med fast elektrisk tilkobling. Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang eller skader ved tilkoblingen på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

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

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

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

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Tilkobling med støpsel kan over tid medføre risiko for varmgang i støpsel og stikkontakt. DSB anbefaler fast elektrisk tilkobling av varmtvannsberedere.

• Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling av autorisert elektroinstallatør

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

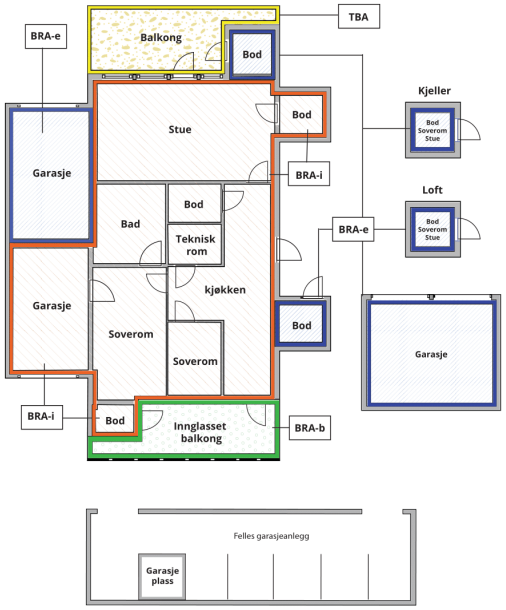
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	54			54	6
1. Etasje	85			85	40
SUM	**139**				**46**
SUM BRA	**139**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, 3 soverom, garderobe, bad		
1. Etasje	Hall m/trapp, stue, kjøkken, bod, bad, vaskerom		

Kommentar

Balkong (ca. 6 m²) og terrasse (ca. 40 m²) er medtatt i arealberegningen som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se punkt moderniseringer.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		4		4	
1. Etasje		32		32	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Uinnredet loft	
1. Etasje		Garasje, bod, verksted	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Njål Magne Kristiansen	Takstingeniør
	Sara Waad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	64	1335		0	602.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lensmannsvegen 2

Hjemmelshaver
Waad Sara

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Lensmannsvegen, i Kopervik.
Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse fra ulike byggeperioder.
Kort avstand til butikker, idrettsanlegg, barnehager, skoler og Kopervik sentrum.
Området har ellers nærhet til tur- og friområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen fremstår som pent opparbeidet med hage, variert beplantning av prydbusker, hekker og trær, samt asfaltert gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremvist ferdigattest for boligen. Det betyr ikke at denne ikke finnes.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med 1. etasje og loft. Frittliggende garasje i gårdsrom.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje/oppbevaring

Byggeår
1996

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal garasjestandard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende garasje.

Gulv av betong.
Ringmur av betong.
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Fasade er kledd med liggende trekledning.
Saltak med takkonstruksjon av tre.
Det er synlige konstruksjoner fra innsiden.
Tak er tekket med takstein av betong.
Takrenner og nedløp av plast.
Labank sidedører av tre i malt utførelse.
Garasjeport av tre med elektrisk portåpner.

I garasjegulvet er det anordnet en liten grav som gjør mekking på biler enklere.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.10.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.11.1994		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	19.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

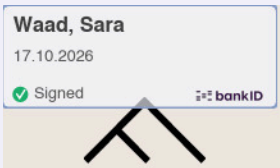
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Akram yaarub Akram

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lensmannsvegen 2
4250 Kopervik

1149-64/1335/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Bademiljø
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet toalett

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Ytterdør til vaskerom har noe fuktskade.
Noen vinduer er er litt trege pga alder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet en ytterdør.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Noen få vinuder er litt trege. Må bruke litt kraft for å åpne og lunke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Utvidet terrasse.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Knapphus Kjøkkensenter AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet kjøkkenvifte

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet motor på vilavent

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: LMK Energi AS
   Beskrivelse av arbeidet: Flyttet varmepumpe.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

enova

Energiattest



Adresse **Lensmannsvegen 2, 4250 KOPERVIK**	
Dato for energimerking **20.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371676**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13742480**
Gårdsnummer **64**	Bruksnummer **1335**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1995**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **139,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **139,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **181,15**

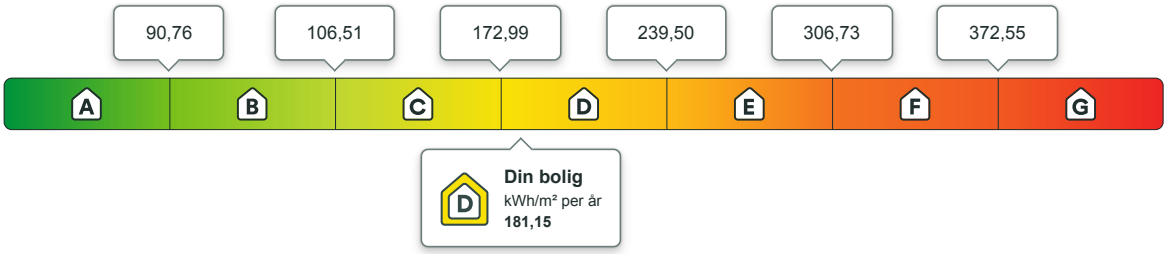
Lensmannsvegen 2, 4250 KOPERVIK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
22 723,23	**163,48**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Lensmannsvegen 2, 4250 KOPERVIK

Detaljering

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

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



Lensmannsvegen 2, 4250 KOPERVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 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 veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

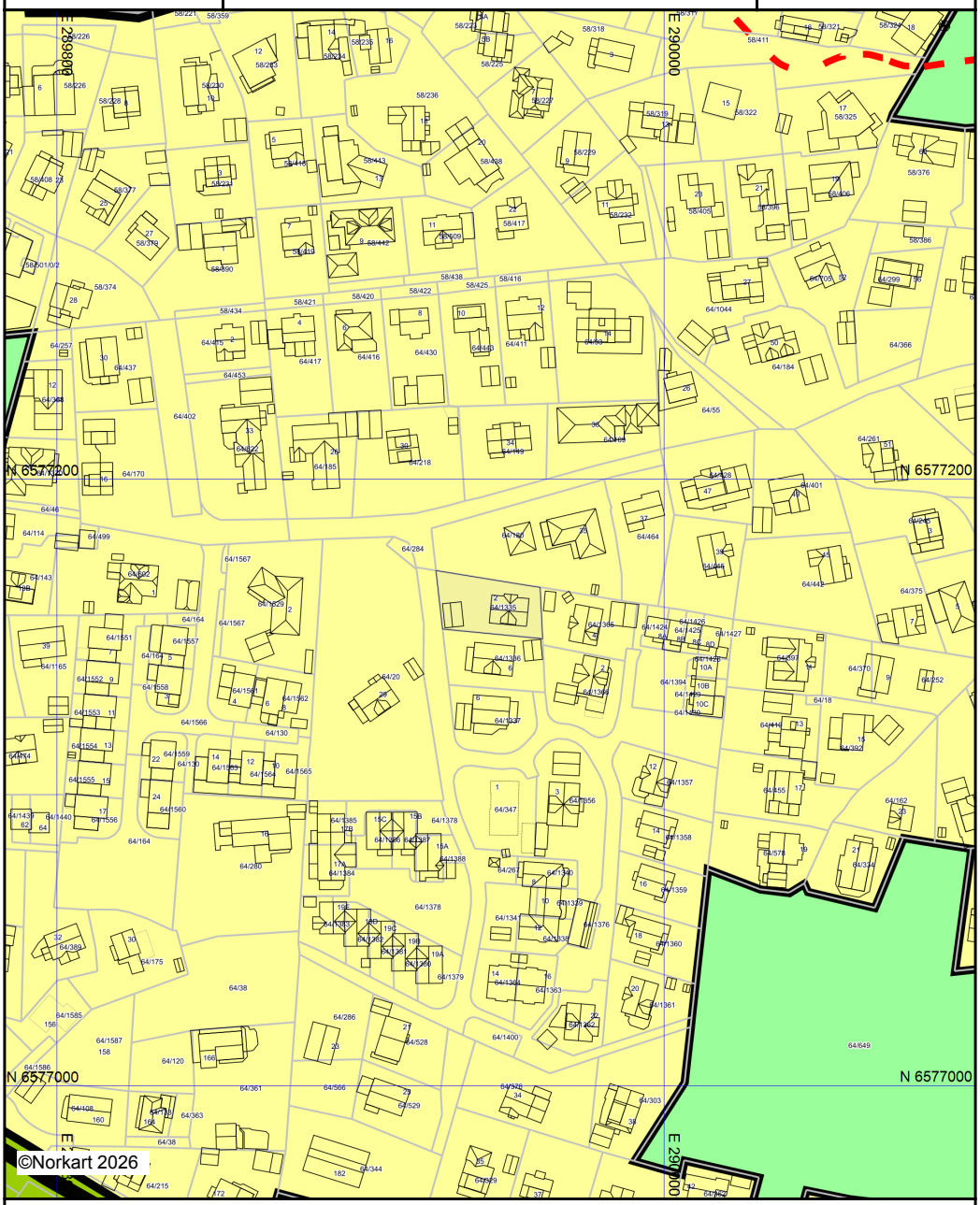
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 64/1335
Adresse: Lensmannsvegen 2
Dato: 16.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

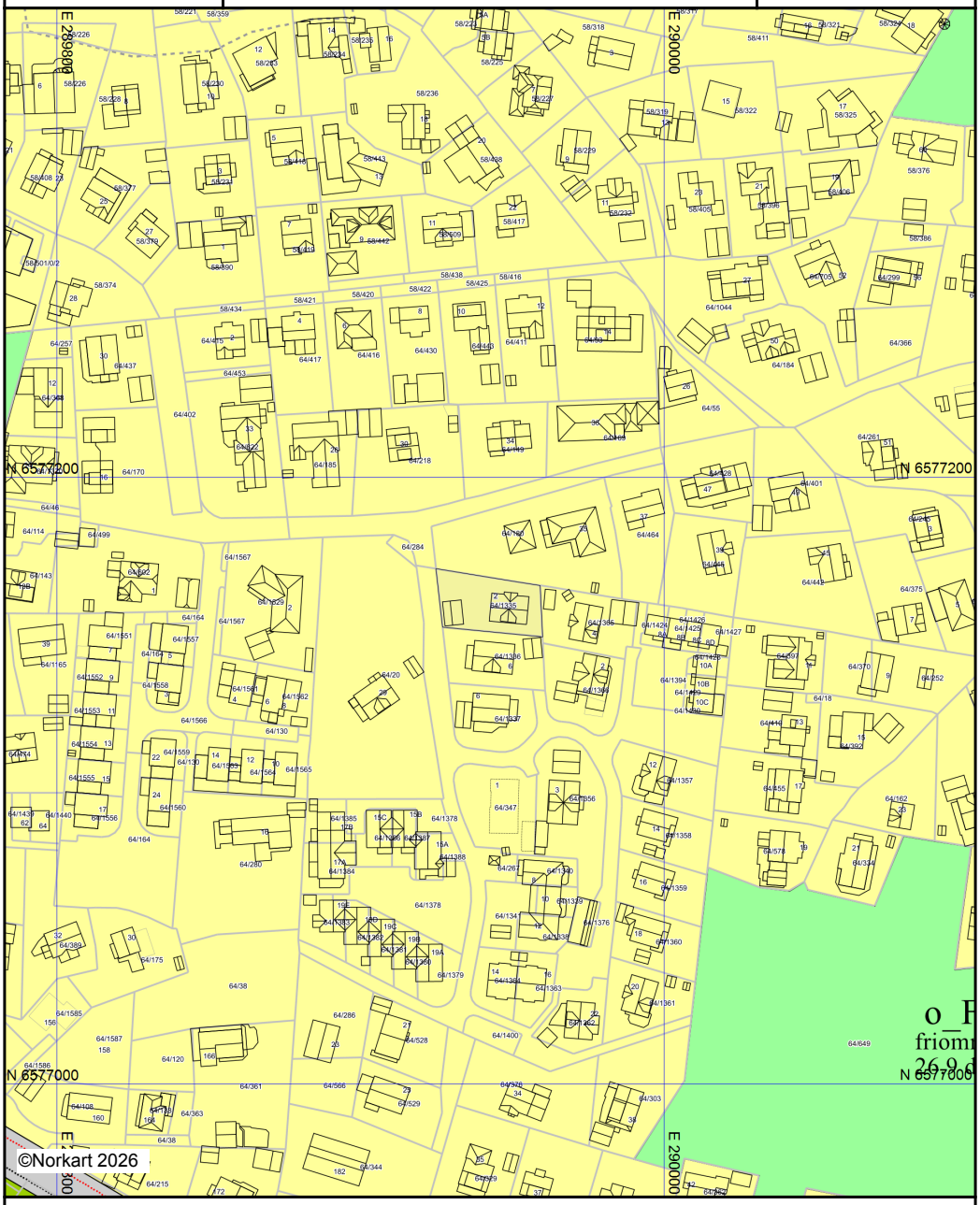
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 64/1335
Adresse: Lensmannsvegen 2
Dato: 16.10.2026
Målestokk: 1:2000

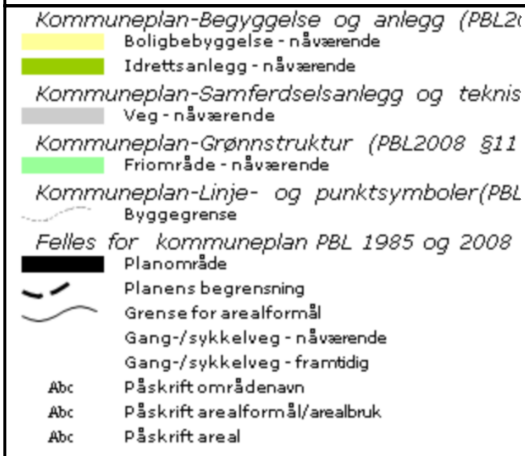
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



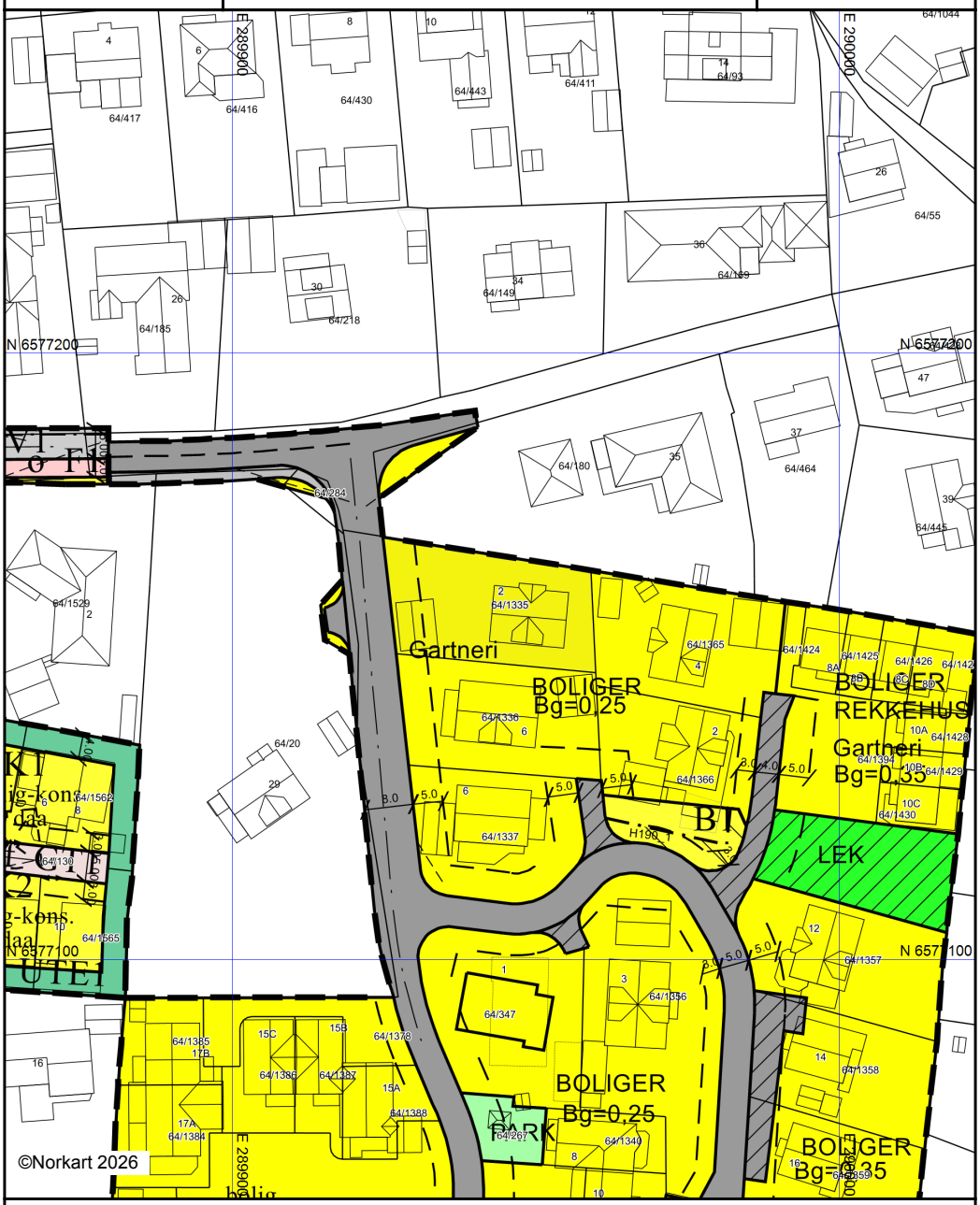
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 64/1335
Adresse: Lensmannsvegen 2
Dato: 16.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Karmøy kommune
Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK
Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 16.10.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	1335	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lensmannsvegen 2, 4250 KOPERVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 603 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	673
Navn	Kopervik
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/6770/KDP673-ved-Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 603 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B41

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	355
Navn	Kalvatre
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/4666/R355-end3-nyp1-planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 602 m^2 **Formål** Boliger

Utskriftsdato: 16.10.2026

Oversiktskart for eiendom 1149 - 64/1335//



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

Karmøy kommune

Ledningskart

Eiendom: 64/1335
Adresse: Lensmannsvegen 2
Utskriftsdato: 16.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

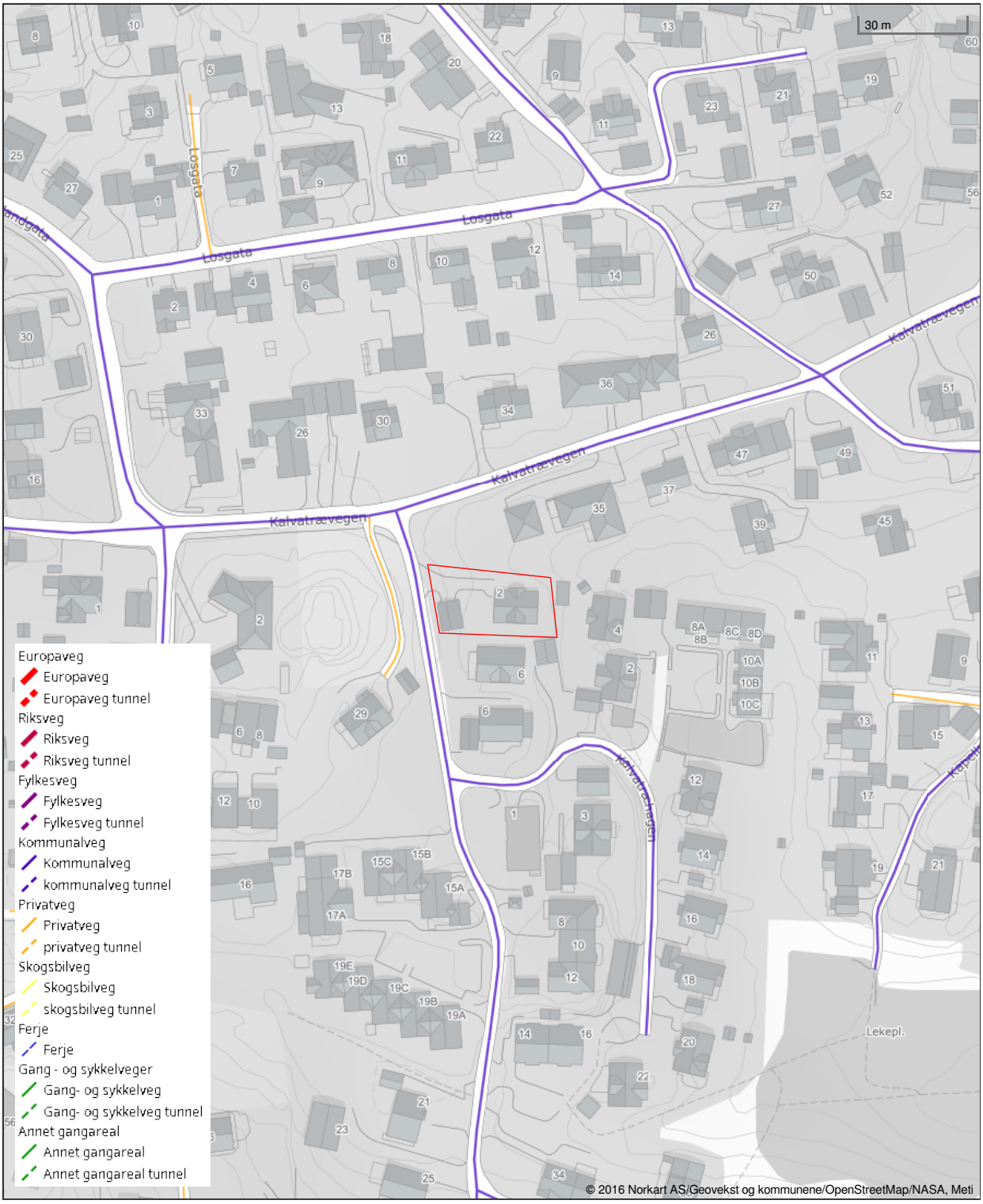
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 16.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 64/1335//



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 64, Bruksnr 1335	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Lensmannsvegen 2, gatenr 1169	**Grunnkrets:**	605	Kalvatre
	4250 Kopervik	**Valgkrets:**	3	Kopervik
Oppdatert:	09.10.2024	**Kirkesogn:**	6100401	Kopervik
		Tettsted:	4706	Kopervik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	16.11.1995	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	602,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lensmannsvegen 2	Bolig	140,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	95,0	Rammetillatelse:	09.06.1995
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	140,0	Igangset.till.:	18.07.1995
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	140,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	26.10.1995
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	13742480			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		85,0		85,0				
H02			55,0		55,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.11.1995
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	16.12.1995
Energikilde:		BRA annet:	32,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	32,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	16.05.1996
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	13708975			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				32,0	32,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

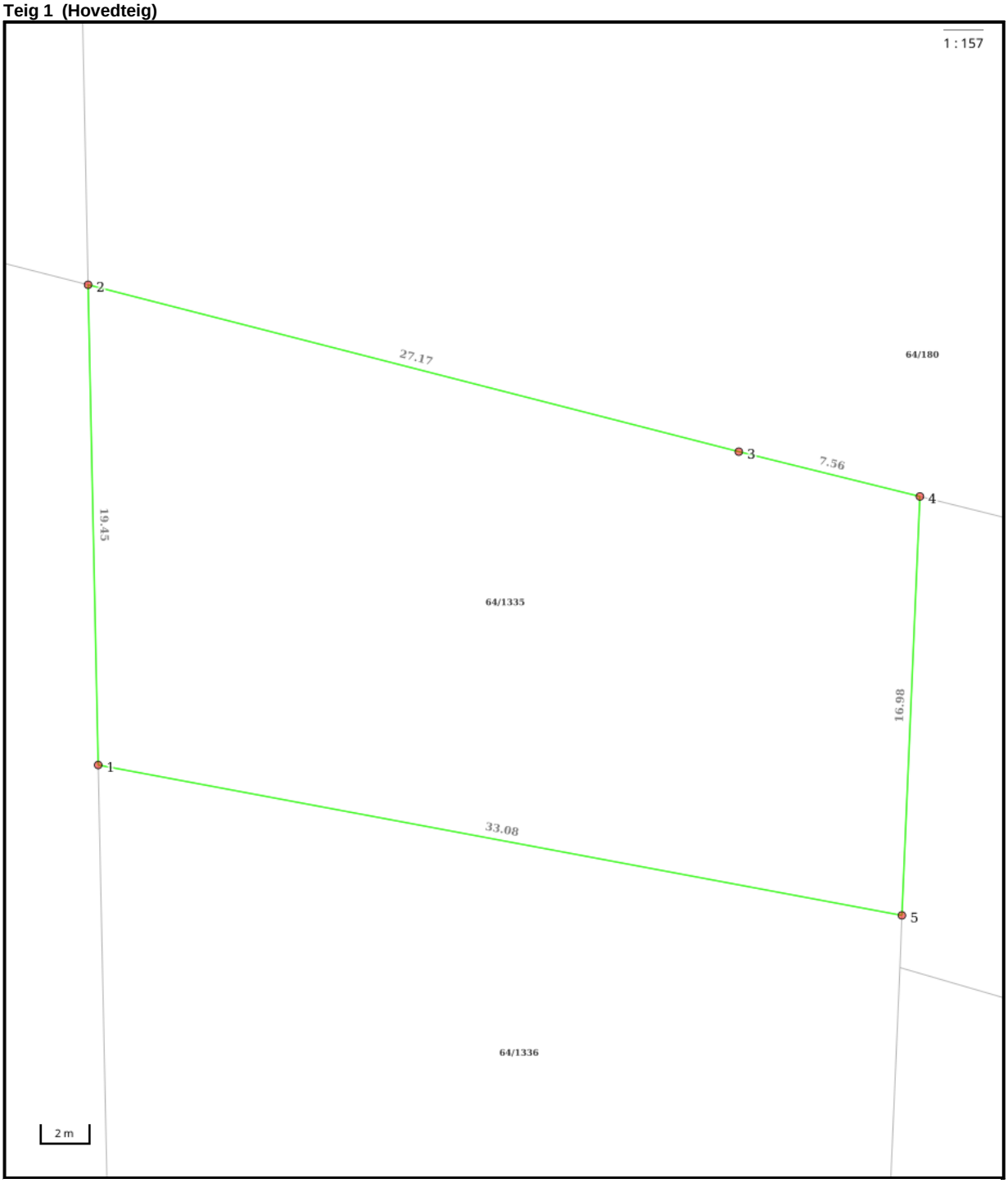


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

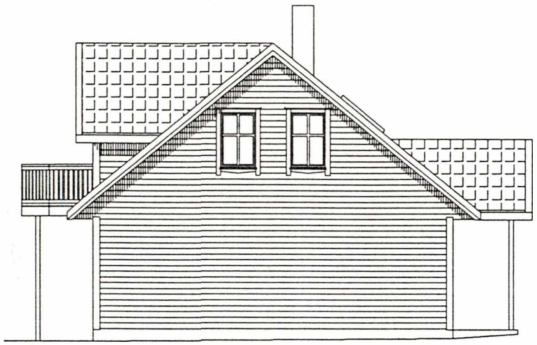
Teig 1 (Hovedteig)



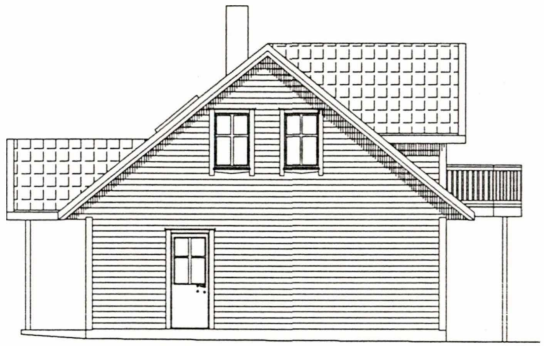
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

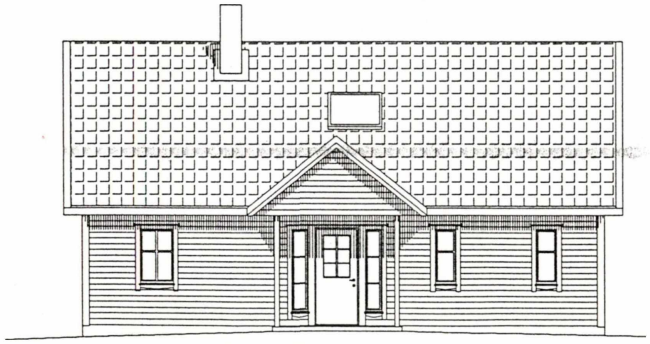
Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring



FASADE ØST



FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE SØR

Rev.	Rev. gjelder:	Dato:	Sign.
B	Iflg. avtale pr. 03.04.95.	05.04.95.	R.Bj.
A	Iflg. avtale pr. 09.03.95.	30.03.95.	R.A.O.

BEBYGD AREAL: BYA= 88,9 m2

Hovedetasje:	BRA= 84,7 • 1,0	BA= 84,7 m2
Loftsetasje:	BRA= 54,5 • 0,6	BA= 32,7 m2
Sum :	BRA-K=BRA= 139,2 m2	BA= 117,4 m2

OBS! Stiplede deler er ikke medtatt i husprisen.

Største lengde = 11,4m
Største bredde = 7,8m

Dato	Konstr/Tegnet	Godkjent	Målestokk
21.11.94.	R.A. Olsen		1:100

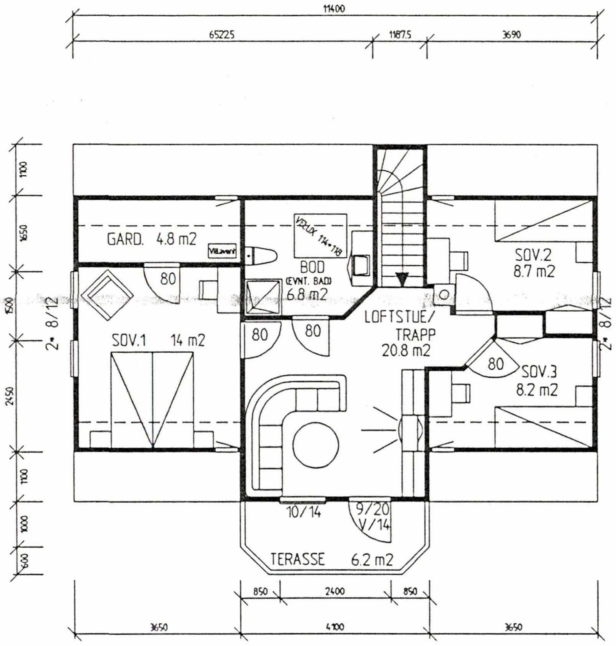
TYPE 620 -
TOMT NR. 1 Kalvatre, Kopervik.
BYGGHERRE: Magne Gaasemyr
FASADER

TEGN. NR.: FA-KALV01

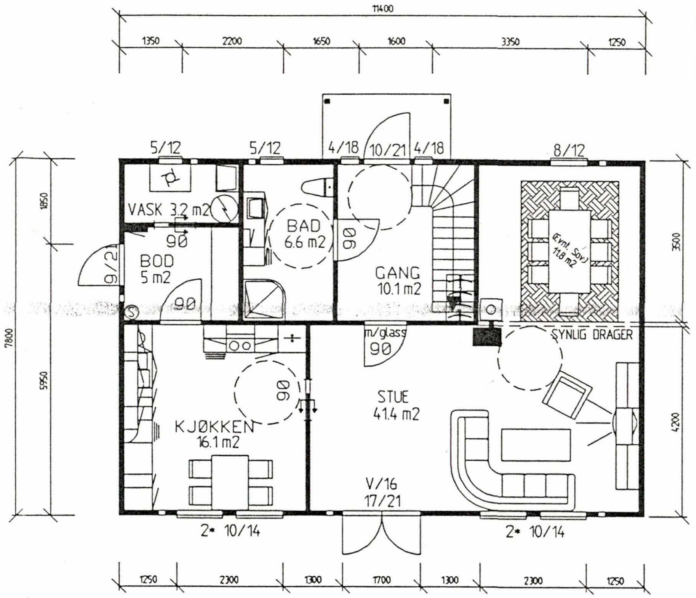
Beregning:

TRYGVE J. SJØEN A/S
PØSTBOKS 33
4270 ÅKREHAMN
TELEFON: 52816133
TELEFAX: 52817129

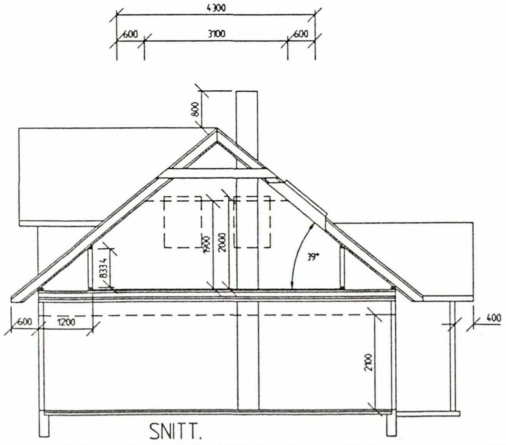
KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
0 2 MAI 1995



LOFTSETASJE



HOVEDETASJE



SNITT.

B : Iflg. avtale pr. 03.04.95. R.Bj. 05.04.95.
REV. A : Iflg. avtale pr. 09.03.95. R.A.O. 30.03.95.

BEBYGD AREAL: BYA= 88,9 m2

Hovedetasje:	BRA= 84,7 • 1,0	BA= 84,7 m2
Loftsetasje:	BRA= 54,5 • 0,6	BA= 32,7 m2
Sum :	BRA-K=BRA= 139,2 m2	BA= 117,4 m2

OBS! Stiplede deler er ikke medtatt i husprisen.
Største lengde = 11,4m
Største bredde = 7,8m

Dato	Konstr/Tegnet	Godkjent	Målestokk
21.11.94.	R.A. Olsen		1:100

TYPE 620 D
TOMT NR. 1 Kalvatre, Kopervik.
BYGGHERRE: Magne Gåsemyr
PLAN & SNITT.

TEGN. NR.: PL-KAL01 Beregning:

TRYGVE J. SJØEN A/S
PØSTBOKS 33
4270 ÅKREHAMN
TELEFON: 52816133
TELEFAX: 52817129

KARMØY KOMMUNE
RÅDHUSET
POSTBOKS 200, 4251 KOPERVIK
TELEFON 52 857500 - TELEFAX 52 852232
ENHETSNUMMER 940791901

ARK.NR.: /L42/9502289/95025274

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Plan- og bygningslovens paragraf 99, nr.2 og 3

Arbeidssted(adr.)	Tomt nr.	Registernr(Gnr/bnr/fnr)
Kalvatre	1	64/1335

Arbeidets art	Bygningens art	Søkn.dato	Vedt.dato	Sak nr
Nybygg	Enebolig	02/05/95	09/06/95	535/95

Byggherre: Trygve J.Sjøen
Adresse: 4270 Åkrehamn.

Anmelder: Trygve J. Sjøen
Adresse: 4270 Åkrehamn.

Ansvarshavende grunnarb.: Malvin Varne.
Ansvarshavende trearb.: Jan P. Sjøen.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens paragr. 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for x.. hele bygget .. følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Ventilasjonsanlegget for kjøkken/våtrom tilkobles.

Evt. krav fra brannvesenet må etterkommes umiddelbart.

Arbeidet må være utført innen 10.11.1995.

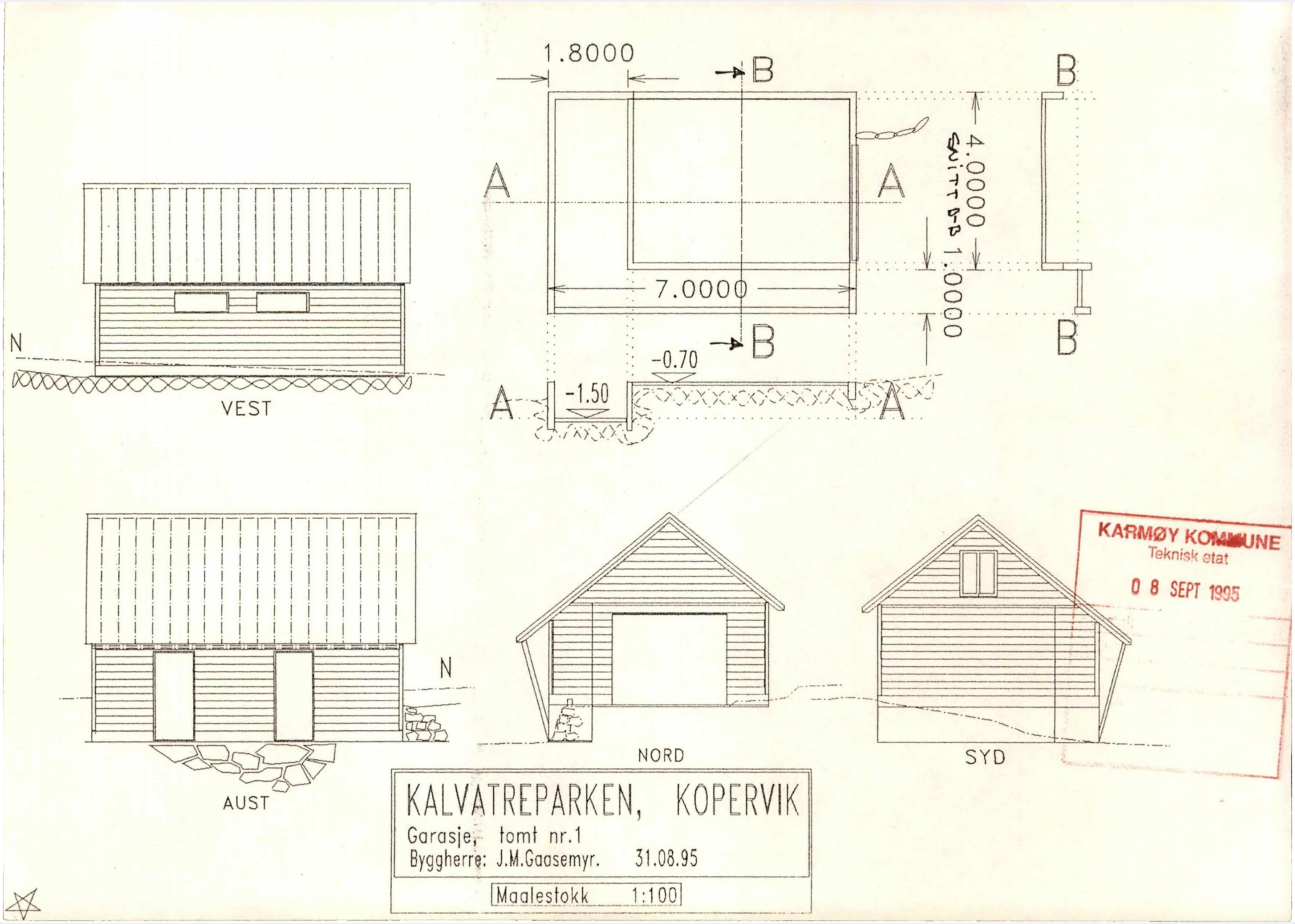
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Karmøy kommune, teknisk etat, 26. Oktober 1995

Hans E. Hoberg
forvaltningssjef

bygningskontrollør

Sendes til
.. Byggherre .. Anmelder .. Brannvesenet ..



KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
0 8 SEPT 1995

KALVATREPARKEN, KOPERVIK

Garasje, tomt nr.1
Byggherre: J.M.Gaasemyr. 31.08.95

Maalestokk 1:100

Utskriftsdato: 16.10.2026

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	1335	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lensmannsvegen 2, 4250 KOPERVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kulturminnerapport

Eiendom	1149 64/1335		
Utskriftsdato	16.10.2026	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

LENSMANNSVEGEN 2

Nabolaget Kalvatre - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsebøen Linje 221, 223	**4 min** 0.3 km
Haugesund Karmøy	**16 min**
Stavanger Sola	**47.9 km**

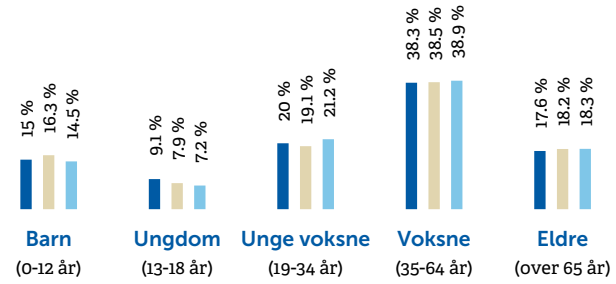
SKOLER

Stangaland skole (1-7 kl.) 470 elever, 26 klasser	**12 min** 1 km
Kopervik skole (1-7 kl.) 243 elever, 16 klasser	**19 min** 1.7 km
Stangeland ungdomsskole (8-10 kl.) 381 elever, 27 klasser	**7 min** 0.6 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	**6 min** 2.4 km
Åkrehamn vidaregåande skole 430 elever, 27 klasser	**15 min** 9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Kopervik	**9 min**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kalvatre	987	454
Kopervik	8 842	4 093
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kopervik barnehage (1-5 år) 41 barn	**7 min** 0.6 km
Åsebøen Fus barnehage (0-5 år) 87 barn	**9 min** 0.7 km
Rusvik naturbarnehage (1-5 år) 49 barn	**10 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Haugen Kopervik Søndagsåpent	**6 min** 0.5 km
Coop Extra Kopervik Post i butikk, PostNord	**8 min** 0.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

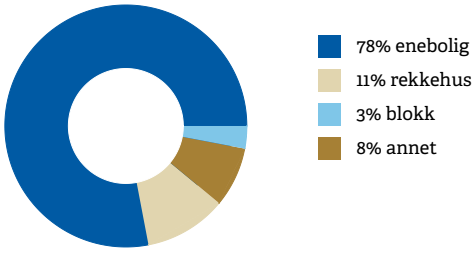
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

SPORT

Åsebøen idrettsanlegg Fotball, friidrett	**5 min** 0.4 km
Konkiparken nærmiljøanlegg 2 Ballspill	**6 min** 0.5 km
SKY Fitness Kopervik	**6 min**
Skoi Trening og Helse avd. Kopervik	**7 min**

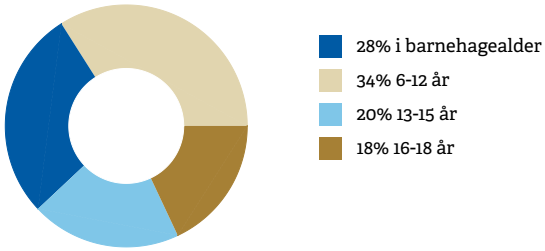
BOLIGMASSE



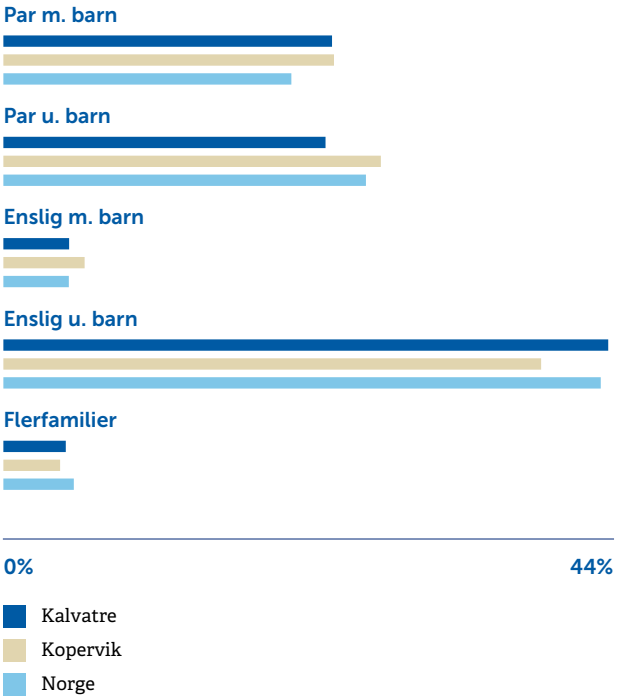
VARER/TJENESTER

Megasenteret	**7 min**
Apotek 1 Kopervik	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



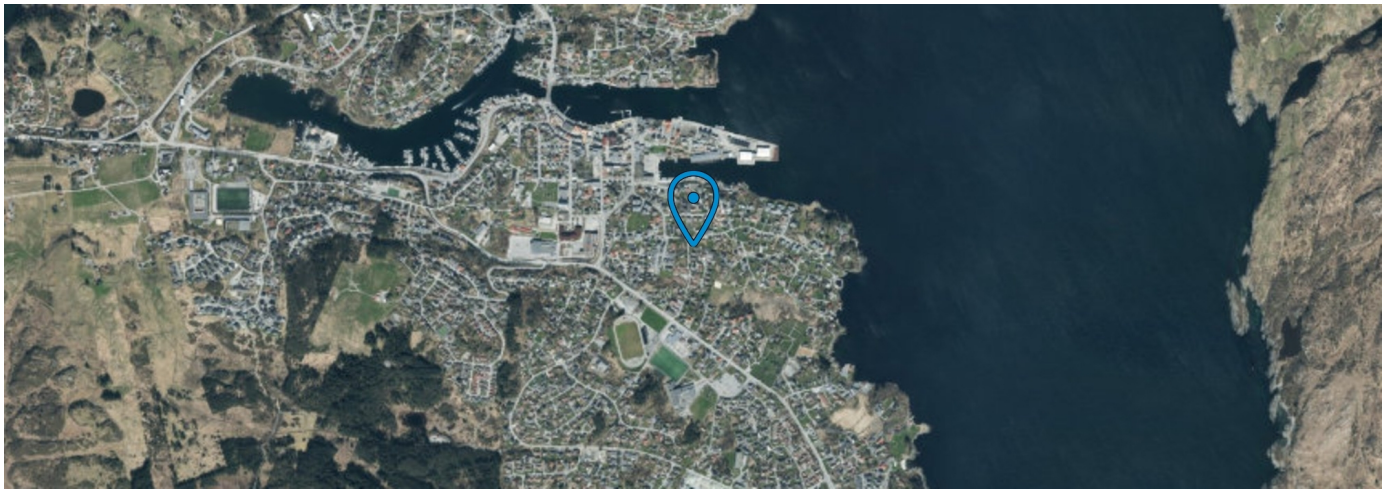
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**54%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

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





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

Notater

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2502260148 / Morten Karlsen, tlf. 48120171
Lensmannsvegen 2, 4250 Kopervik
Gnr. 64, bnr. 1335 i Karmøy kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

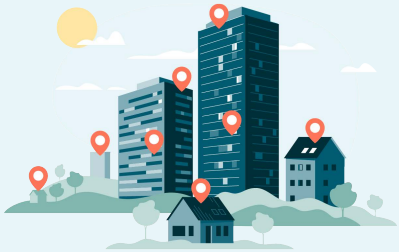
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2502260148
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.10.2026

Morten Karlsen
Eiendomsmegler

481 20 171
morten.karlsen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Karmøy
Vestheimvegen 3, 4250 KOPERVIK

eiendomsmegler1.no