

Askehagen 24, 4250 KOPERVIK



Prisantydning  
**3 990 000,-**

#### KOPERVIK

Innholdsrik enebolig med sentral beliggenhet i Kopervik - Tilbygg og store oppgraderinger i 2013

BRA-i/BRA Total: 187/187 m<sup>2</sup> / Tomt: 488.7m<sup>2</sup>  
Antall soverom: 4 / Byggeår: 1960



Stue og kjøkken i åpen løsning. Rikelig med naturlig belysning gjennom de mange vinduer skaper en luftig romfølelse.



Naturlig tv- sone. Flotte detaljer og ekstra takhøyde i tilbygget.

## Nøkkelinfo

**Adresse:** Askehagen 24, 4250 KOPERVIK  
**Nåværende eier:** Kari Johanne Kristoffersen Dahl og Otto Andreas Dahl  
**Matrikelnummer:** Gnr. 58, bnr. 49 i Karmøy kommune.  
**Oppdragsnummer:** 01260083  
**Oppdragsansvarlig/  
Meglerforetak:** Daniel Gård  
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

**Boligtype:** Enebolig  
**Byggeår:** 1960  
**Bra total:** 187m<sup>2</sup>  
**BRA-i:** 187 m<sup>2</sup>  
**Antall soverom:** 4  
**Etasje:** 3  
**Energimerke:** Oransje E  
**Tomtestørrelse:** 488.7m<sup>2</sup>  
**Eierform:** Eiet

**Parkering:** Parkering i asfaltert gardstun/carport.





God plass til ønsket møblering i rommet. Utstrakt bruk av downlights gir en behagelig belysning.

# Økonomi

## Prisantydning

kr 3 990 000

## Omkostninger

Kr 119 990

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

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

## Totalt inkl. omk.

Kr 4 109 990

## Kommunale avgifter

Kr 18 399 per 2025

Avløp: 8334,-

Eiendomsskatt: 1486,-

Feiing: 667,-

Renovasjon: 4093,-

Vann: 3819,-

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

## Info formuesverdi

Basert på prisantydning er boligens formuesverdi beregnet til kr. 997 500 når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdi skal ikke overstige:

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

Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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





## Beskrivelse av bolig

Innholdsrik enebolig med sentral beliggenhet i Kopervik - Tilbygg og store oppgraderinger i 2013

## Beskrivelse

Velkommen til Askehagen 24, en pen og oppgradert enebolig sentralt i Kopervik.

Boligen fremstår i god stand og er oppgradert med blant annet:

- Tilbygg fra 2013.
- Ny kledning og etterisolert i 2013
- Nytt taktekke
- Oppgradert elektrisk
- Installert stålrør i pipe - 2024.
- Rør - i rør opplegg, samt noe vannrør i kobber på vaskerommet.
- 2 bad + 1 Wc.
- El-bil lader
- Etablert parkeringsplass og støttemur med terrasse.
- Skiftet vinduer i 2013 i hovedetasje og på tilbygg underetasje. Samt et nytt vindu i loftsetasjen 2026.
- Nyere varmepumpe.
- Flott klebersteinsovn i stuen.
- 4 gode soverom.
- Herlig delvis overbygd veranda i hovedetasje mot sør tilknyttet stuen/hovedsoverom, samt terrasse på nordsiden av boligen. Romslig terrasse ved inngangspartiet mot sør.

## Innhold

Boligen er innredet over tre plan og inneholder:

- Første etasje: Entrè, gang, stue/soverom, tre stk. bod, vaskerom, bad.
- Andre etasje: Gang, Wc, bad, bod, stue/kjøkken, soverom.
- Loff: Gang og to soverom.

## Standard

Boligen holder gjennomgående god standard og er betydelig oppgradert i 2013, med bla:

- Ny kledning og etterisolert.
- Tilbygg som utgjør ca. 25 m2 ekstra fordelt over to plan.
- Nytt taktekke.
- Oppgradert elektrisk i hele boligen med unntak loftsetasjen.
- Oppgradert 2. stk bad og gjestettoalett.
- Rør- i rør opplegg hovedsakelig, med noe kobber rør på vaskerommet.
- El-bil lader.
- I forbindelse med parkeringsplassen er det en praktisk bod - perfekt for lagring av høytrykkspyler og dekk til stell av bil.

Første etasje:

- Flislagt entrè med varmekabler i gulv og stor garderobe med skyvedørsløsning.
- Videre til romslig hall/trapperom med gode oppbevaringsmuligheter.
- Romslig stue/soverom: Naturlig inndelt i nye delen og gamle delen (tydelig skille). Mange vinduer og terrassedør gir rikelig med naturlig dagslys inn til rommet. Her har du god plass til stor dobbeltseng, sofa og øvrig møblement. Downlights belysning i stue del + vedfyring.
- Flislagt baderom og enkelt vaskerom i eget rom med bi-inngang.
- Tre stk. gode boder for oppbevaring / snekkerverksted. Egen inngang via bod.

-Pent opparbeidet uteplass i forbindelse med inngangspartiet. Romslig sørvendt terrasse med direkte tilkomst fra uteområdet og soverom.

Andre etasje:

-Herlig åpen stue/kjøkken løsning naturlig inndelt i soner. Tv-gruppe med god plass til sofa. God plass til spisebord, vitrineskap og ellers ønsket møblement. Downlights belysning i tak og lampe i filbygg delen av stuen.

Nyere varmepumpe og en herlig klebersteinsovn som oppvarmingskilder. Kjøkkenet er lekker og praktisk med god arbeidsflate og rikelig med skap/hylle plass. Kjøkkenet er utstyrt med integrert vinskapp, platetopp (induksjon) oppvaskmaskin, integrert mikro, integrert stekeovn og kjøleskap.

-Fra stuen og hovedsoverommet har du tilkomst til en herlig delvis overbygd veranda. Verandaen er vendt mot sør og er lun i følge eier. Utstyrt med elektrisk markise og terrassevarmer, ligger alt tilrette for hyggelige stunder her.

-Hovedsoverommet er av god størrelse og er innredet med garderobe og plass til stor dobbeltseng med øvrig møblement.

-Fra hovedsoverommet og gangen er det tilkomst til et flott helfliset badrom av god størrelse. Varmekabler på gulv, dobbel servantskap med høyskap og god oppbevaring, dusjhjørne og vegghengt toalett. Badet er innredet med tidløse farger og materialer.

-Gjestetoalett i høy standard. Helfliser og varmekabler i gulv. Vegghengt toalett, servant og speil med oppbevaring. Tidløse og moderne materialvalg.

-I gangen har du også tilkomst til en praktisk bod. Utgang til veranda på nordsiden av eiendommen. Det er også vedsjul tilknyttet verandaen.

Loftsetasjen:

-Loftsetasjen inneholder to stk rom benyttet som soverom (med rømningsvei, stige i øst) og en gang med oppbevaring. Vinduet på soverommet i vest er nylig skiftet (2026). Vinduet i øst er fra ca. 2022.

### **Bygningsinformasjon**

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

Sammendrag tilstandsrapport:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet  
TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Eldre drenering og manglende utvendig fuktsperre gir økt risiko for fuktpåvirkning, men det er ikke registrert alvorlige konstruksjonsskader.

1.3 Terrengforhold

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Terrengfall inn mot bygningen og vannsamling i nedsenket parti gir forhøyet risiko for fuktpåvirkning mot konstruksjoner under terreng.

3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Variasjon i alder og tilstand, slitte vinduer i kjeller og råteskade i loftsvindu gir behov for tiltak, men forholdene vurderes ikke som alvorlige konstruksjonsskader.

#### 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

Taktekking og renne fremstår i god stand, men manglende snøfangere utgjør et avvik.

#### 5.1 Loft (Konstruksjonsoppbygging)

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Manglende synlig luffing og diffusjonssperre, samt begrenset inspeksjonsmulighet, gir økt risiko for skjulte fuktproblemer.

#### 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Balkongen har konstruksjonsmessig helning og et noe ustødig rekkverk som bør følges opp. Terrassen fremstår i godt stand med normal slitasje.

#### 7.1.1 Bad 1.etasje Overflate vegger og himling.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Manglende ventilasjon og ufagmessig utførelse gir økt risiko for fuktproblemer, selv om det ikke er registrert synlige skader.

#### 7.1.2 Bad 1.etasje Overflate gulv

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Buede oppkanter, manglende membranoppbrett, manglende fall og ufagmessig utførelse gir økt risiko for fuktproblemer, selv om det ikke er registrert synlige skader.

#### 7.1.3 Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Ukjent tettesjikt, manglende mansjetter og manglende dokumentasjon gir økt risiko for lekkasje, selv om det ikke er registrert fuktavvik.

#### 7.2.1 Bad 2.etasje Overflate vegger og himling

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Sprekker i fliser, skader på hjørne, manglende tilluft og egeninnsats uten dokumentasjon gir økt risiko for fuktproblemer, selv om det ikke er registrert fuktavvik.

#### 7.2.2 Bad 2.etasje Overflate gulv

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Manglende fall, manglende membranoppkant ved terskel, lav terskelhøyde og omkant i fliser gir økt risiko for fuktproblemer, selv om det ikke er registrert fuktavvik.

#### 7.2.3 Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Ukjent tettesjikt, manglende mansjetter og manglende dokumentasjon gir økt risiko for lekkasje, selv om det ikke er registrert fuktavvik.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Konstruksjoner under terreng, begrenset ventilasjon og innkledde flater med redusert inspeksjonsmulighet gir økt risiko for fuktpåvirkning, selv om det ikke er synlige skader.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Fuktverdier i risikosonen (17-20%), kombinert med innkledde flater og utilstrekkelig ventilasjon i enkelte rom, gir forhøyet risiko for fuktpåvirkning selv om det ikke er synlige skader.

10.2 Varmtvannsbereder

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Varmtvannsbereder fra 2012 er tilkoblet med stikkontakt i strid med dagens krav om fast tilkobling.

10.5 Ventilasjon

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Ventilasjonen er delvis utilstrekkelig, med manglende tilluft i våtrom og manglende ventiler i flere rom, noe som gir økt risiko for fukt og dårlig innelima.

Takstmannens vurdering ved TG3:

7.3.3 Vaskerom 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk.

TG3 - Avvik som krever utbedring

Mangelnde tettesjikt og mangelfull ventilasjon, gir høy risiko for fuktskader og behov for tiltak.

#### **Areal**

BRA - i: 187 m<sup>2</sup>

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

TBA: 57 m<sup>2</sup>

#### **Bruksareal fordelt på etasje**

1. etasje

BRA-i: 73 m<sup>2</sup> Vaskerom, bad, hall, gang, soverom/stue og 3 boder.

2. etasje

BRA-i: 87 m<sup>2</sup> Gang, wc, bod, bad, stue/kjøkken og soverom.

3. etasje

BRA-i: 27 m<sup>2</sup> Loft: gang og 2 soverom

#### **TBA fordelt på etasje**

1. etasje

37 m<sup>2</sup>

2. etasje

20 m<sup>2</sup>

#### **Antall bad**

2

#### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer medfølger handelen. Frittstående kjøleskap medfølger

handelen. Det gis av selger ingen garanti på disse.

### **Ferdigattest**

Det foreligger ferdigattest som gjelder "tilbygg og terrasse" datert 19.07.2016.

Megler har ikke mottatt bygningstegninger fra kommunen som viser hvordan boligen er godkjent innredet. Megler har kontaktet kommunen og forspurt flere tegninger, men det finnes ikke i systemet deres. Derav kan ikke megler sjekke hva som er godkjent innredet/bruksendret.

### **Adgang til utleie**

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

### **Oppvarming**

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Alle rør og sluker i huset er skiftet ut med "Rør i rør" av Karmøy Rørteknikk. Alt av kloakkrør ble også fornyet helt ut koplingen til det kommunale kloakksystemet. Har selv jobbet et par år som gulvlegger, så membran og gulvbelegg inkludert fliser er derfor lagt ved egeninnsats. For sikkerhets skyld ble membraner og sveising av disse kontrollert av en fagmann før fliser ble lagt.

- Alt av membraner, tettesjikt og sluker ble oppgradert i 2012.

-Arbeidet er byggemeldt. I K Gabrielsen i Kopervik ble brukt som konsulent og saksbehandler mot kommunen.

-Det er brist i tre veggfliser på hovedbadet, samt at to av gulvflisene er lagt litt ujevnt. Nye fliser er anskaffet, men ikke skiftet ut.

-Alt av elektrisk ble erstattet med nytt opplegg i 2012/2013. Dette inkluderer ny jordkabel inn til huset (Utført av Haugaland Kraft), nytt sikringsskap og alt av elektrisk opplegg i første og annen etasje (Helgevold). Kablingen i 3 etasje er ikke endret. Arbeid utført av faglært (Helgevold).

-EL tilsynet hadde en gjennomgang på el-anlegget i 2025.

-Ny EL-bilader ble montert i 2025. Egen kurs. Arbeidet ble utført av Helgevold.

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

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

EB Montasje sto for arbeidet med tilbygget, ny kledning og nytt tak inkludert renner. 3D Mur satte opp støttemuren mot parkeringsplassen. Terrasse over parkering og en del av kledningen på nordsiden av huset er gjort ved egeninnsats. Arbeid utført av EB Montasje og 3D mur.

-Da vi overtok huset ble det påbygget med ca. 12,5 kvm. I første og annen etasje

(totalt 25 kvm). Hele hagen foran huset, mot veien, ble fjernet, og det ble satt opp støttemur og anlagt parkeringsplass. denne er så asfaltert.

-Representant fra kommunen har vært på befaring og godkjent våre løsninger.

-Huset ble opprinnelig bygget i 1959. I løpet 2011/2012 ble det total-renoverert med ny kledning, nytt tak, nytt elektrisk opplegg og nye vann/kloakk rør. Det er også lagt inn fiberkabel.

# Området

## Tomt/beskaffenhet

Areal er innhentet fra kommune kart. Grensene mot sør og nordvest har lilla heltrukne linker, noe som betyr at disse grensene er mindre nøyaktige og ved en eventuell oppmåling kan det komme avvik i oppgitt areal.

Skrånende opparbeidet tomt. Parkering i eget gårdsrom.

Eiendommen består av asfaltert innkjørsel, skiferheller, terrasser og diverse opparbeidet med beplantning soner. På eiendommen finnes blant annet plommetre, bringebærbusker og jordbærplanter.

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

488.7 kvm

## Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

## Beliggenhet

Boligen har svært sentral beliggenhet i Kopervik, med kort gang avstand til sentrum, barnehage og dagligvarebutikker. Kort og trygg avstand til Karmøyhallen, Liarlund og barne/ungdomsskole.

## Adkomst

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

## Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.



## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

### Overtakelse

Overtakelse avklares i forbindelse med budgivning.

### Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Sentrale lover

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

### Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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

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

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

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

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Budgivning**

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

### **Fremgangsmåte ved budgivning**

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

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

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

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

minimum 30 minutter fra budet inngis.

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

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

#### **Vedlegg**

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

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

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

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

Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum  
Markedsføringspakke kr 21 900,-  
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-  
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-  
Fotopakke kr 8 500,-  
Dokumentinnhentning og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

#### **Kontaktperson**

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

#### **Ansvarlig megler**

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

#### **Salgsoppgavedato**

Dette dokumentet ble lagret 06.05.2026



Rikelig med benke og skapplass i kjøkkeninnredningen.



Integrert vinskap.



Flislagt gulv i kjøkkensonen.



Direkte utgang til solrik og lun delvis overbygd veranda.



Her kan du dra ut markisen (elektrisk) og nyte dagene. Effektiv terrassevarmer montert i taket.



Romslig og lyst hovedsoverom med garderobe.



Romslig tidløst bad pusset opp i 2013. Dobbel servant, dusjhjørne og vegghengt toalett.



Skyvedørrsgarderobe.



Fislagt gjestetoalett med varmekabler i gulv.



Flislagt gjestetoalett med varmekabler i gulv.



Gang i andre etasje med tilkomst til terrasse på nordsiden av boligen.



Terrasse og vedskjul på nordsiden av eiendommen.





Gang i første etasje. Gode muligheter for oppbevaring.



Entre med romslig skyvedørgarderobe.



Rommet er i dag brukt som kombinert soverom/stue. Direkte utgang til stor sørvendt terrasse.



Naturlig inndeling av stue del og soverom del. Del med seng er del av tilbygget.



Koselig stue med god plass til sofa og tv. Downlights belysning.



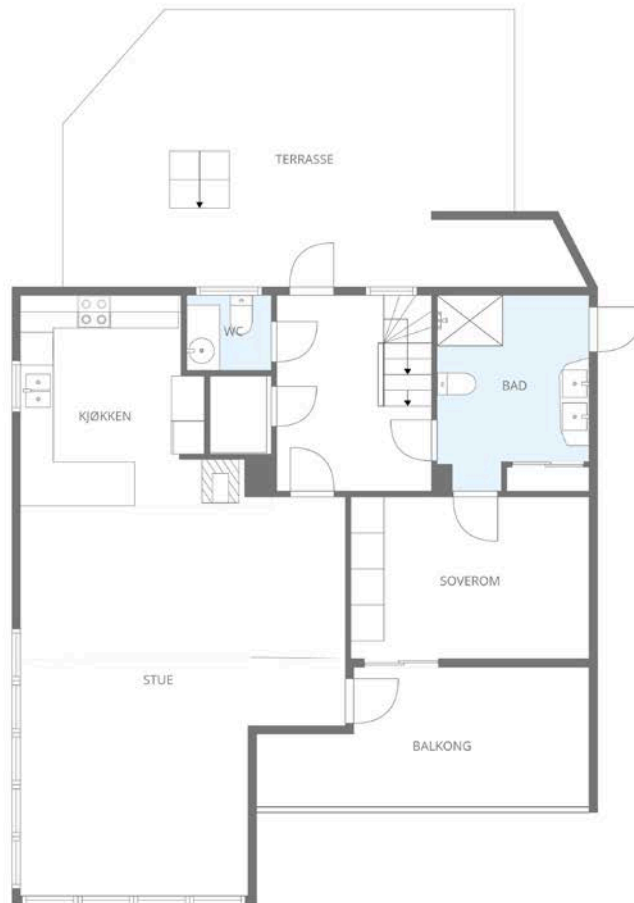
Soverom i loftsetasje.



Soverom nummer 2 i loftsetasjen. Nylig skiftet vindu (2026).



Sørvendt romslig terrasse i forbindelse med første etasje.



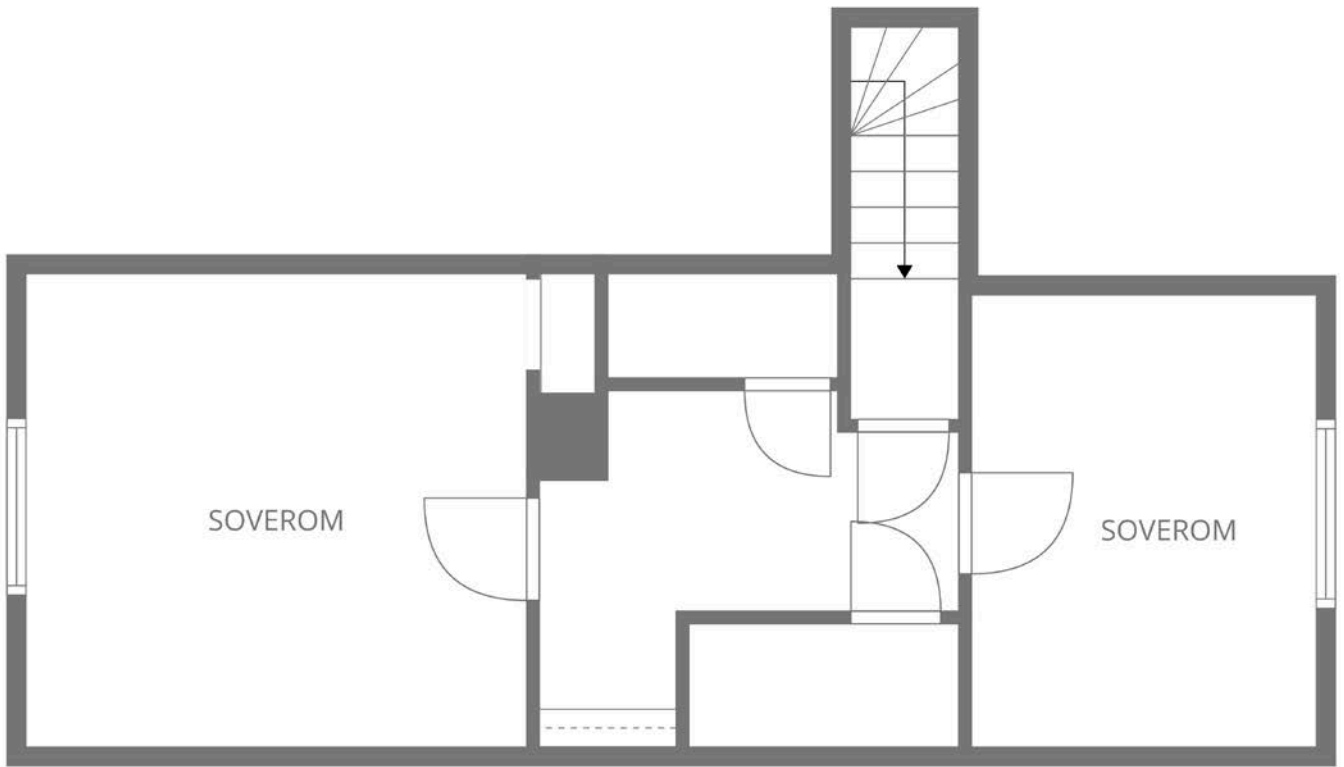
Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning, Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målbar, Og Kan Inneholde Feil.





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





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



Loftsetasje.





Pent opparbeidet tomt med flere soner. Gode oppbevarings boder rundt om. Inngang til første etasje via bod vist på bildet.





Her ser man tydelig tilbygget. Tilbygget ga et svært moderne løft for boligen.





Det ble også gravt ut og lagt til parkering, støttemur og terrasse ovenfor i forbindelse med rehabilitering.



Svært sentrumsnær beliggenhet.







Karmøy kommune

# Ledningskart

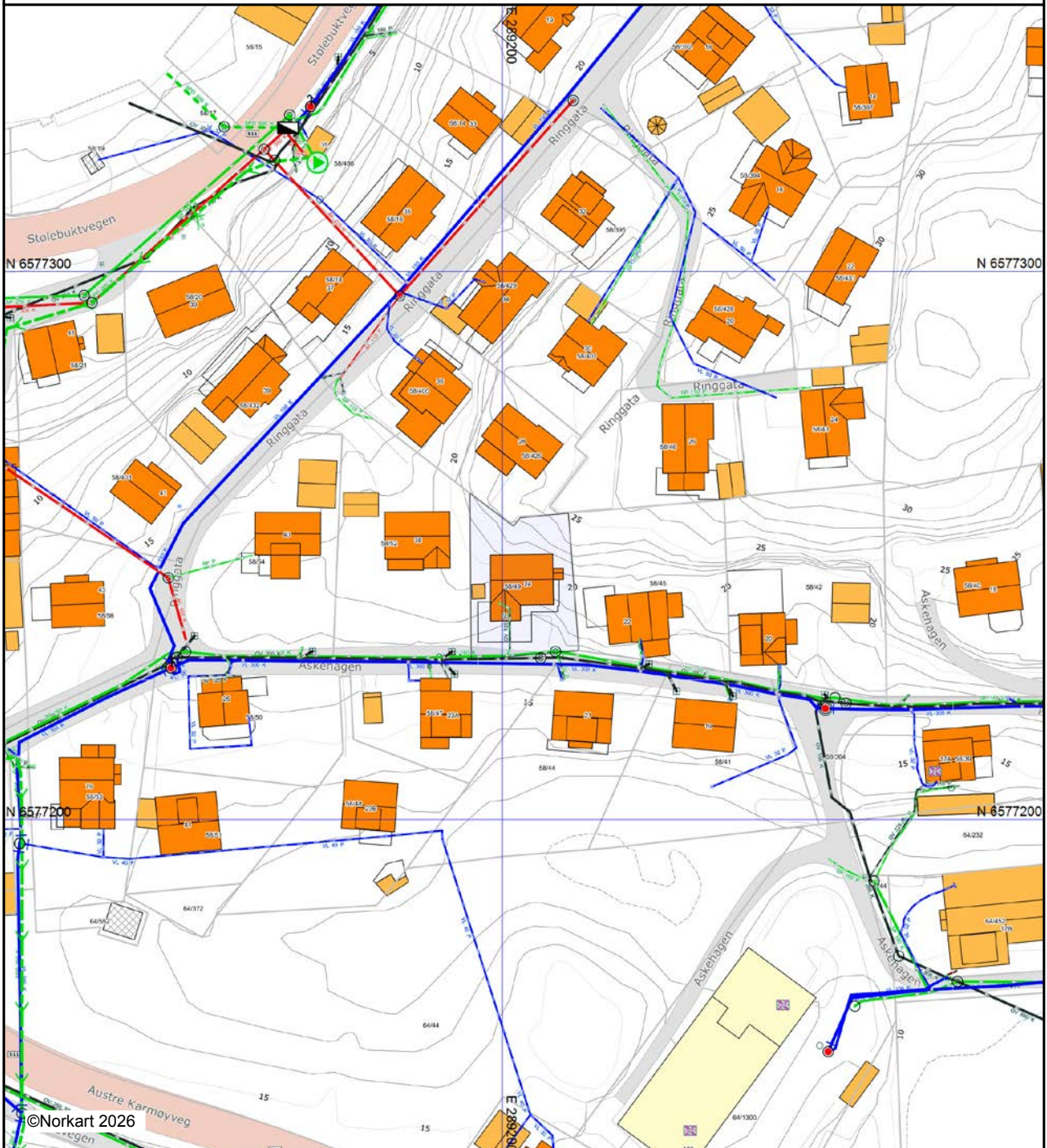
Eiendom: 58/49  
Adresse: Askehagen 24  
Utskriftsdato: 07.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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



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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**TILSTANDSRAPPORT**

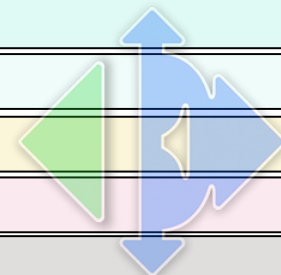
Askehagen 24, 4250 KOPERVIK



## ANTALL TG

## BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

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



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

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



## EIERSKIFTERAPPORT™

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:58, Bnr: 49
<b>Hjemmelshaver:</b>	Otto Andreas Dahl
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	489 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	
<b>Adkomst:</b>	OFFENTLIG
<b>Vann:</b>	OFFENTLIG
<b>Avløp:</b>	OFFENTLIG
<b>Regulering:</b>	
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	
<b>Forsikringsforhold:</b>	
<b>Ligningsverdi:</b>	
<b>Byggeår:</b>	1958

## EIERSKIFTERAPPORT™

## BEFARINGEN:

Befaringsdato:	7.4.2026
----------------	----------

## Forutsetninger:

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

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

Normal slit og elde beskrives ikke.

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

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

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

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

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

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

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

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

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

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

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

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

Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

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

Oppdragsgiver:	Otto Andreas Dahl
----------------	-------------------

Tilstede under befaringen:	Otto Andreas Dahl
----------------------------	-------------------

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

## OM TOMTEN:

Skrånende opparbeidet tomt. Parkering i egen gårdsplass.

## OM BYGGEMETODEN:

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Bolig fremstår som i bra stand. Det registreres avvik og noe brukslitasje og noe utbedringer må påregnes. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

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

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

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

Bolig har i all hovedsak parkett på gulv, noe flis, belegg og laminat.  
Vegger med tapet og malte overflater.  
Tak i all hovedsak med panel.  
Baderom har fliser på gulv og vegg, malte takoverflater.

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

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

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Bolig er påbygget i stuedel i 2013.

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

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

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	73			37
2 etasje	87			20
Loft	27			
SUM BYGNING	187			57
SUM BRA	187			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BRA-i:**

1 etasje:

Vaskerom, bad, hall, gang, soverom/stue og 3 boder.

2 etasje;

Gang, wc, bod, bad, stue/kjøkken og soverom.

Loft:

Gang og 2 soverom.

---

**BRA-e:**

---

**MERKNADER OM AREAL:**

Areal i loftsetasje avviker noe fra oppmålt areal pga skråtak og lav takhøyde.

Tilkomst/trapp til loft har noe lav høyde til tak i de øverste trappetrinn, ca 150 cm.

---

**GARASJE / UTHUS:**

---

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BYGGMESTER:**

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

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

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Harald Ingebrigtsen**

Byggmester og Takstmann

20/04/2026

Harald Ingebrigtsen

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

**Beskrivelse:**

Fundamenteringen er ikke vurdert i sin helhet da den ligger under bakkenivå. Grunnmuren består av murverk. Boligen har drenering fra byggeår (1958), uten synlig knotteplast eller tegn til nyere dreneringstiltak.

**Vurdering:**

Grunnmuren er av eldre konstruksjon og dreneringen er fra byggeår, noe som innebærer redusert funksjon sammenlignet med dagens løsninger. Manglende utvendig fuktspærre og fravær av nyere dreneringstiltak gir økt risiko for fuktvandring inn i konstruksjoner under terreng. Det er ikke opplyst om alvorlige konstruksjonsskader, men alder og manglende oppgraderinger tilsier at forholdet vurderes til TG2.

**Årsak:**

Drenering fra 1958 med antatt redusert effekt.

Manglende utvendig fuktspærre/knotteplast.

Naturlig fuktvandring i eldre murkonstruksjoner under terreng.

**Risiko:**

Risiko for fuktinntrengning i kjellervegger og gulv.

Risiko for malingsflass, pussavskalling og overflatepåvirkning innvendig.

Risiko for muggvekst ved vedvarende fuktbelastning.

**Konsekvens:**

Redusert brukskvalitet i rom under terreng.

Økte vedlikeholdsbehov og mulige fremtidige kostnader ved dreneringsarbeid.

**Anbefalt tiltak:**

Vurdere forbedring eller utskifting av drenering.

Følge opp innvendige fuktverdier og overflater jevnlig.

Sikre god ventilasjon i kjellerrom for å redusere fuktbelastning.

**Merknader:**

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Boligen ligger på en lett skrånende tomt, og terrenget heller stedvis ned mot bygningen på oppsiden. Det er et nedsenket støpt parti inn mot boligen som ligger lavere enn omkringliggende terreng. Det opplyses at det samler seg vann i dette området ved sterk nedbør.

**Vurdering:**

Terrengforholdene med fall inn mot bygningen på oppsiden gir økt risiko for vannpåvirkning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Det nedsenkede støpte partiet fungerer som en forsenkning der vann kan samle seg, noe som ytterligere øker belastningen ved kraftig nedbør. Slike forhold kan over tid gi fuktinntrengning, økt kapillært opptak og redusert uttørkingsevne i konstruksjoner under terreng. Det er ikke opplyst om synlige skader, men forholdene innebærer en klar risiko og vurderes til TG2.

**Årsak:**

Terrengfall inn mot bygningen på oppsiden  
Nedsenket støpt parti som samler vann ved nedbør  
Naturlig vannbelastning mot konstruksjoner under terreng

**Risiko:**

Risiko for fuktinntrengning i grunnmur og gulv mot grunn  
Risiko for økt fuktbelastning i konstruksjoner under terreng  
Risiko for mugg- og luktproblemer ved vedvarende fukt  
Risiko for skader på overflater og materialer over tid

**Konsekvens:**

Potensielle fukt- og konstruksjonsskader  
Redusert levetid på materialer  
Økte kostnader ved fremtidig utbedring dersom forholdene ikke forbedres

**Anbefalt tiltak:**

Vurdere terrengtilpasning for å lede vann bort fra bygningen  
Etablere drenerende masser eller forbedre eksisterende drenering  
Vurdere tiltak for å hindre vannsamling i det nedsenkede partiet  
Følge med på eventuelle tegn til fukt i tilstøtende rom

**Merknader:****2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.  
Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.  
Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.  
Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

**Beskrivelse:**

Boligen har utvendig kledning i tre. Kledningen ble skiftet i 2013 og fremstår i bra stand. Det er påvist tilstrekkelig lufting der dette er kontrollert.

**Vurdering:**

Kledningen er relativt ny og innenfor normal levetid. Overflater og detaljer fremstår i god stand uten registrerte skader eller tegn til fuktpåvirkning. Tilstrekkelig lufting bidrar til god uttørking og reduserer risiko for råte. Forholdet vurderes til TG1.

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist punkterte glass.  
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.  
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

**Beskrivelse:**

Boligen har vinduer og dører i tre/aluminium fra ulike årstall. Hoveddelen av vinduene er skiftet i 2013, men det registreres eldre vinduer i kjeller og loftetasje. Skyvedør og terrassedør i 2. etasje er av eldre dato. Vinduer i vaskerom i kjelleretasje fremstår som slitt og har behov for utskifting på kort sikt. Vindu i loftsetasje har råteskader, men dagens eier opplyser at dette blir skiftet før salg.

**Vurdering:**

Vinduer og dører fra 2013 vurderes som innenfor normal levetid, mens de eldre enhetene har redusert teknisk standard. Slitte vinduer i kjeller og råteskader i loftsvindu representerer avvik som krever tiltak, men det foreligger ikke indikasjoner på omfattende følgeskader. Opplysning om at råteskadet vindu skiftes før salg reduserer risikoen noe. Samlet vurderes forholdet til TG2.

**Årsak:**

Naturlig aldring og slitasje på eldre vinduer og dører.  
Fuktpåvirkning over tid som har medført råteskader i loftsvindu.  
Ulik utskiftingshistorikk gir varierende teknisk standard.

**Risiko:**

Risiko for trekk, varmetap og redusert komfort fra eldre vinduer og dører.  
Risiko for videre råteutvikling dersom utskifting ikke gjennomføres.  
Risiko for funksjonssvikt i eldre skyvedør og terrassedør.

**Konsekvens:**

Behov for utskifting av enkelte vinduer på kort sikt.  
Redusert energieffektivitet og økte oppvarmingskostnader.  
Potensielle lokale fuktskader rundt råteskadet vindu dersom tiltak uteblir.

**Anbefalt tiltak:**

Utskifting av råteskadet vindu i loftsetasje (opplyst at dette utføres før salg).  
Utskifting av slitte vinduer i kjelleretasje.  
Vurdere utskifting av eldre skyvedør og terrassedør.  
Jevnlig kontroll og vedlikehold av øvrige vinduer og dører.

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.  
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.  
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

**Beskrivelse:**

Bolig fra 1958, påbygd i 2013, har takkonstruksjon i tre. Bygningsdelen er befart fra bakkenivå og fra innvendig loft. Konstruksjonen fremsto som solid, og det er ikke registrert nedbøy i bærende elementer.

**Vurdering:**

Takkonstruksjonen fremstår som stabil og uten synlige avvik. Det er ikke registrert nedbøyninger, deformasjoner eller andre forhold som indikerer svekkelser i bærende konstruksjoner. Basert på alder, visuell tilstand og tilgjengelig inspeksjon vurderes forholdet til TG1.

**Merknader:****TG 2** 4.2 Undertak, leker og ytterteking (taktekkingen)

## EIERSKIFTERAPPORT™

Undertaket antas å være i fra 2013

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

**Beskrivelse:**

Utvendig tak er befart fra bakkenivå. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp i metall.

Snøfangere er ikke montert, til tross for at dette er lovpålagt der taket vender mot områder hvor personer kan ferdes. Tekking og takrenner er nye fra 2013. Pusset pipe over tak med blybeslag ned mot tekking. Pipe har innerør i stål, isatt i 2024.

**Vurdering:**

Taktekking og takrenner fra 2013 fremstår som i god stand og innenfor normal levetid. Pipe over tak har tilfredsstillende beslag og oppgradert innerrør fra 2024. Manglende snøfangere på takflater hvor personer kan ferdes er et avvik fra gjeldende krav og innebærer økt risiko for snøras. Dette gir grunnlag for TG2, selv om øvrige takkomponenter vurderes som i god stand.

**Årsak:**

Snøfangere er ikke montert til tross for krav om dette på takflater over inngangsparti, ganglinjer eller andre områder med ferdsel.

Øvrige forhold skyldes normal utførelse og alder.

**Risiko:**

Risiko for snø- og isras fra tak ved store snømengder.

Risiko for personskade og materielle skader.

Økt ansvar for eier ved manglende sikring.

**Konsekvens:**

Pålegg om utbedring kan bli aktuelt.

Potensielle skader på personer eller bygningsdeler.

**Anbefalt tiltak:**

Montere snøfangere på takflater hvor personer kan ferdes, i tråd med gjeldende krav.

Fortsette ordinært vedlikehold av takstein, renner og beslag.

Jevnlig kontroll av pipepuss og blybeslag.

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

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Boligen har inredet loft med lagringsloft med tilkomst fra knevegger. Det meste av konstruksjonen er innkledd, og tilstrekkelig lufting kan ikke påvises. Det er ikke synlige luftespalter på lagringsloft mot innkledde flater. Det er ingen synlig diffusjonssperre.

**Vurdering:**

Store deler av takkonstruksjonen er skjult av innkledning, noe som begrenser muligheten for inspeksjon. Manglende synlig lufting og fravær av dokumenterbar diffusjonssperre gir økt risiko for kondens og fuktansamling i konstruksjonen. Dette er vanlige avvik i eldre og ombygde loft, men innebærer likevel en teknisk usikkerhet som gir grunnlag for TG2. Det er ikke registrert synlige skader, men forholdene kan ikke vurderes fullt ut.

**Årsak:**

Innkledd konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.  
Manglende synlige luftespalter mot yttertak.  
Fravær av synlig diffusjonssperre i himling/vegger.

**Risiko:**

Risiko for kondens og fukt i takkonstruksjonen.  
Risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes uten åpning.  
Risiko for redusert levetid på treverk ved mangelfull lufting.

**Konsekvens:**

Potensielle skjulte fuktskader over tid.  
Økte kostnader ved eventuell utbedring dersom skader oppstår.  
Redusert forutsigbarhet for konstruksjonens tilstand.

**Anbefalt tiltak:**

Kontrollere loftsrom og innkledde flater jevnlig for lukt, misfarging eller fukttegn.  
Ved fremtidig oppgradering bør diffusjonssperre og lufting etableres i tråd med dagens krav.

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Boligen har balkong i 2. etasje og terrasse i 1. etasje.

Balkongen i 2. etasje er bygget opp med tilfarere lagt direkte på betongdekke/utstikk. Dekke og rekkverk har noe helning ut fra bygningskroppen. Det opplyses at balkongen er montert rett oppå betongkant uten avretting, og at dette er årsaken til helningen. Rekkverket er noe ustødig, men fremstår ikke som løst.

Terrassen i 1. etasje er bygget opp på søyler med tilfarere og tretdekke. Terrassen fremstår i bra stand med normal bruksslitasje.

**Vurdering:**

Balkongen har konstruksjonsmessig helning som skyldes manglende avretting mot betongdekket. Helningen vurderes som et avvik som kan påvirke stabilitet og belastning over tid. Rekkverket er noe ustødig, noe som ytterligere trekker tilstanden ned, selv om det ikke fremstår som løsnet. Terrassen i 1. etasje vurderes som i god stand med normal slitasje. Samlet vurderes forholdene til TG2, hovedsakelig på grunn av helning og ustødig rekkverk på balkongen.

**Årsak:**

Balkong bygget direkte på betongkant uten avretting.

Naturlig slitasje og bevegelser i konstruksjon over tid.

Normal aldring av terrasse i tre.

**Risiko:**

Risiko for økt belastning på rekkverk og festepunkter ved vedvarende helning.

Risiko for videre svekkelse av rekkverk dersom tiltak uteblir.

Normal risiko for værslitasje på terrasse.

**Konsekvens:**

Potensielt behov for utbedring av rekkverk og eventuelt avretting av balkong.

Ordinære vedlikeholdskostnader for terrasse.

**Anbefalt tiltak:**

Kontrollere og eventuelt forsterke eller stramme opp rekkverket på balkongen.

Vurdere avretting eller justering av balkong.

Jevnlig kontroll av festepunkter, overflatebehandling og drenering.

Ordinært vedlikehold av terrasse i tre.

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

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Baderom har fliser på vegg og panel i tak. Rommet inneholder dusjnise med glassbyggerstein, seksjon med servant og toalett på sokkel. Rommet har ingen ventilasjon. Det registreres ingen skader i overflater, men arbeidet fremstår som ufagmessig utført.

**Vurdering:**

Overflatene fremstår uten synlige skader, men manglende ventilasjon og ufagmessig utførelse gir økt risiko for fuktproblemer og redusert levetid. Fravær av ventilasjon er et avvik fra dagens anbefalinger for våtrom og påvirker rommets evne til å tørke ut etter bruk. Ufagmessig utførelse kan innebære usikkerhet rundt membran, tettesjikt og detaljløsninger som ikke kan vurderes visuelt. Samlet vurderes forholdet til TG2, da avvikene kan kreve tiltak selv om det ikke foreligger synlige skader.

**Årsak:**

Manglende ventilasjonsløsning i våtrommet.  
Ufagmessig utførelse av deler av arbeidet.  
Eldre eller ikke-dokumentert våtromsløsning.

**Risiko:**

Risiko for kondens og forhøyet luftfuktighet.  
Risiko for muggvekst og dårlig luftkvalitet.  
Risiko for skjulte fuktproblemer dersom membran eller tettesjikt ikke er korrekt utført.  
Redusert levetid på overflater og konstruksjoner.

**Konsekvens:**

Potensielle fukt- og luktproblemer over tid.  
Økt vedlikeholdsbehov og mulig behov for oppgradering.  
Usikkerhet rundt konstruksjonens fuktsikkerhet.

**Anbefalt tiltak:**

Etablere ventilasjon, helst mekanisk avtrekk, i tråd med dagens anbefalinger.  
Vurdere nærmere kontroll av utførelse dersom rommet skal oppgraderes eller ved mistanke om fukt.  
Følge med på eventuelle tegn til misfarging, lukt eller fukt.

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Baderom har fliser på gulv med avgrenset dusjsone med oppkant. Oppkanter langs vegg i dusjsonen er buet. Det er tilstrekkelig lokalt fall i dusjsonen, men resterende del av gulvet er tilnærmet flatt. Membran er ikke tilstrekkelig trukket opp på terskel. Eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen vil ikke finne veien til sluk. Det registreres noe misfarging av fug. Arbeidet fremstår som ufagmessig utført.

**Vurdering:**

Gulvet har en løsning med oppkant i dusjsonen, men buede overganger og manglende oppbrett av membran på terskel gir usikkerhet rundt tetthet og vannavrenning. Selv om det er lokalt fall i dusjsonen, mangler resten av gulvet fall mot sluk, noe som medfører at lekkasjevann ikke vil ledes bort. Misfarging av fug kan indikere fuktbelastning eller mangelfull utførelse. Samlet vurderes forholdet til TG2, da utførelsen gir økt risiko for fuktproblemer selv om det ikke er registrert direkte skader i konstruksjonen.

**Årsak:**

Buede oppkanter som vanskeliggjør korrekt membranoppbygging.  
Manglende oppbrett av membran på terskel.  
Manglende fall på øvrige gulvflater.  
Ufagmessig utførelse av deler av arbeidet.

**Risiko:**

Risiko for vanninntrengning i overgang gulv/vegg.  
Risiko for at lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke ledes til sluk.  
Risiko for skjulte fuktskader ved langvarig belastning.  
Risiko for redusert levetid på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

**Konsekvens:**

Potensielle fuktproblemer i konstruksjonen over tid.  
Økte kostnader ved fremtidig utbedring.  
Redusert funksjon og sikkerhet i våtrommet.

**Anbefalt tiltak:**

Vurdere oppgradering av gulv og membran ved fremtidig renovering.  
Følge med på misfarging, lukt eller tegn til fukt.  
Unngå langvarig vannbelastning utenfor dusjsonen.  
Ved større tiltak bør membran, fall og oppkant etableres i tråd med dagens krav.

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

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.  
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Plastsluk med tettesjikt av ukjent utførelse er synlig i sluk. Det er tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, og det ble ikke registrert avvik. Det er ikke lagt frem dokumentasjon på tettesjikt. Mansjetter ved rørgjennomføringer i vegg mangler.

**Vurdering:**

Sluket er av plast, men tettesjiktets utførelse er ukjent og ikke dokumentert. Manglende dokumentasjon og manglende mansjetter ved rørgjennomføringer er avvik fra anbefalt våtromsutførelse og gir økt risiko for lekkasjer i overgangene. Selv om fuktmåling i tilstøtende rom ikke viser avvik, er løsningen teknisk usikker. Forholdet vurderes til TG2, da avvikene kan kreve tiltak selv uten påviste skader.

**Årsak:**

Ukjent eller ikke-dokumentert utførelse av tettesjikt.  
Manglende mansjetter ved rørgjennomføringer.  
Eldre eller ufagmessig våtromsutførelse.

**Risiko:**

Risiko for lekkasje i overgang mellom rør og vegg.  
Risiko for at tettesjikt ikke er korrekt tilsluttet sluk.  
Risiko for skjulte fuktskader ved langvarig belastning.

**Konsekvens:**

Potensielle fuktproblemer i konstruksjonen over tid.  
Økte kostnader ved fremtidig utbedring dersom lekkasje oppstår.  
Redusert sikkerhet og levetid for våtrommet.

**Anbefalt tiltak:**

Vurdere nærmere kontroll av sluk og tettesjikt ved fremtidig oppgradering.  
Etablere mansjetter ved rørgjennomføringer ved renovering.  
Følge med på eventuelle tegn til fukt, misfarging eller lukt.

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

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Baderom har fliser på vegg og malte flater i tak. Rommet inneholder seksjon med servant, dusjhjørne, vegghengt toalett og skyvedørsgarderobe. Rommet er ventilert via elektrisk vifte i vegg, men det er ingen tilluft under dørbblad. Det registreres sprekker i fliser rundt vegghengt toalett og rundt elektrisk vifte. Det er også skader på et utvendig hjørne i nedre kant ved dør. Det opplyses at badet er nytt i 2013 og at arbeidene er utført som egeninnsats.

**Vurdering:**

Baderommet har moderne overflater, men flere forhold indikerer avvik fra anbefalt våtromsutførelse. Sprekker i fliser rundt toalett og vifte kan skyldes bevegelser i underlaget eller ytre påvirkning. Skader på utvendig hjørne ved dør tyder på mekanisk påvirkning eller svakheter i utførelsen. Manglende tilluft gir redusert ventilasjonseffektivitet, noe som kan påvirke uttørking og fuktbalanse. Egeninnsats uten dokumentasjon øker usikkerheten rundt membran og tettesjikt. Det er ikke registrert fuktavvik, men samlet vurderes forholdet til TG2 på grunn av tekniske avvik og risiko for følgeskader.

**Årsak:**

Egeninnsats uten dokumentert fagmessig utførelse.  
Mulige bevegelser i underlag rundt vegghengt toalett og ventilasjonsåpning.  
Manglende tilluft som reduserer ventilasjonens effektivitet.  
Mekanisk slitasje på hjørne ved dør.

**Risiko:**

Risiko for vanninntrengning bak fliser ved sprekkdannelser.  
Risiko for redusert uttørking og økt fuktbelastning grunnet manglende tilluft.  
Risiko for skjulte skader dersom membran ikke er korrekt utført.  
Risiko for videre flis- og fugeavskalling.

**Konsekvens:**

Potensielle fuktproblemer over tid.  
Økt vedlikeholdsbehov og mulig behov for utbedring av flater.  
Redusert levetid på våtrommet dersom avvik ikke følges opp.

**Anbefalt tiltak:**

Utbedre skader og sprekker i fliser, spesielt rundt toalett og ventilasjonsåpning.  
Reparere skadet hjørne ved dør.  
Etablere tilluft under dørbblad for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.  
Vurdere nærmere kontroll av membran og tettesjikt ved fremtidig oppgradering.  
Følge med på eventuelle tegn til fukt, misfarging eller lukt.

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Baderom har fliser på gulv. Fall er målt med laser og gulvet er tilnærmet flatt, med unntak av noe lokalt fall inne i dusjhjørnet mot sluk. Det er ingen oppkant på membran ved terskel, og topp terskel er tilnærmet jevnt med gulv og ca. 5–10 mm over sluk. Kravet er minimum 25 mm. Det registreres en del omkant i fliser. Det opplyses at arbeidene er utført som egeninnsats.

**Vurdering:**

Gulvet har utilstrekkelig fall utenfor dusjsonen, og terskelløsningen oppfyller ikke krav til høydeforskjell mot sluk. Manglende membranoppkant ved terskel gir økt risiko for lekkasjevann å trenge ut av våtrommet. Omarkeringer i fliser indikerer ujevnheter i underlaget eller mangelfull flislegging. Egeninnsats uten dokumentasjon gir ytterligere usikkerhet rundt membran og tettesjikt. Selv om det ikke er registrert fuktavvik, vurderes forholdet til TG2, da avvikene samlet gir forhøyet risiko for fuktskader.

**Årsak:**

Mangelfullt fall på gulv utenfor dusjsonen.  
Manglende oppkant av membran ved terskel.  
Egeninnsats uten dokumentert fagmessig utførelse.  
Ujevnheter i underlag som gir omkant i fliser.

**Risiko:**

Risiko for at lekkasjevann ikke ledes til sluk.  
Risiko for vanninntrengning ved terskel.  
Risiko for skjulte fuktskader ved langvarig belastning.  
Risiko for redusert levetid på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

**Konsekvens:**

Potensielle fuktproblemer i konstruksjonen over tid.  
Økte kostnader ved fremtidig utbedring.  
Redusert funksjon og sikkerhet i våtrommet.

**Anbefalt tiltak:**

Vurdere oppgradering av gulv, fall og membran ved fremtidig renovering.  
Følge med på eventuelle tegn til fukt, misfarging eller lukt.  
Unngå langvarig vannbelastning utenfor dusjsonen.  
Ved større tiltak bør terskelhøyde og membranoppkant etableres i tråd med dagens krav.

**Merknader:**

Det opplyses om at rommet er jevnlig i bruk. Det er ingen synlige konsekvenser i rom som følge av avvik, men viktig at kjøper blir informert om risiko ved videre bruk av rommet som det er.

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

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.  
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## Beskrivelse:

Plastsluk med tettesjikt av ukjent utførelse er synlig i sluk. Det er målt for fukt i 1 etasje ved rørgjennomføringer, og det ble ikke registrert avvik. Det er ikke lagt frem dokumentasjon på tettesjikt. Mansjetter ved rørgjennomføringer i vegg mangler inne i seksjon.

## Vurdering:

Sluket er av plast, men tettesjiktets utførelse er ukjent og ikke dokumentert. Manglende dokumentasjon og fravær av mansjetter ved rørgjennomføringer er avvik fra anbefalt våtromsutførelse og gir økt risiko for lekkasje i overgangene. Selv om fuktmåling i tilstøtende rom ikke viser avvik, er løsningen teknisk usikker. Forholdet vurderes til TG2, da avvikene kan kreve tiltak selv uten påviste skader.

## Årsak:

Ukjent eller ikke-dokumentert utførelse av tettesjikt.  
Manglende mansjetter ved rørgjennomføringer.  
Eldre eller ufagmessig våtromsutførelse.

## Risiko:

Risiko for lekkasje i overgang mellom rør og vegg.  
Risiko for at tettesjikt ikke er korrekt tilsluttet sluk.  
Risiko for skjulte fuktskader ved langvarig belastning.

## Konsekvens:

Potensielle fuktproblemer i konstruksjonen over tid.  
Økte kostnader ved fremtidig utbedring dersom lekkasje oppstår.  
Redusert sikkerhet og levetid for våtrommet.

## Anbefalt tiltak:

Vurdere nærmere kontroll av sluk og tettesjikt ved fremtidig oppgradering.  
Etablere mansjetter ved rørgjennomføringer ved renovering.  
Følge med på eventuelle tegn til fukt, misfarging eller lukt.

## Merknader:

**7.3 Vaskerom 1 etasje**

**Ingen** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Vaskerom av eldre oppbygging og er tilstandsvurdert samlet i punkt 7.3.3

## Merknader:

**Ingen** 7.3.2 Overflate gulv

Vaskerom av eldre oppbygging og er tilstandsvurdert samlet i punkt 7.3.3

## Merknader:

**TG 3** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Vaskerom har åpne betongflater på vegger og gulv, samt panel i tak. Rommet er ikke bygget opp med tettesjikt. Det registreres mangelfull ventilasjon. Det måles fukt i gulv og i nedre del av de åpne betongoverflatene.

**Vurdering:**

Vaskerommet mangler tettesjikt og har åpne betongflater som er utsatt for fuktopptak ved normal bruk. Påvist fukt i gulv og nedre del av vegger viser at konstruksjonen er fuktbelastet. Mangelfull ventilasjon forsterker risikoen ved at uttørkingsevnen er redusert. Kombinasjonen av manglende fuktsikring og målbare fuktverdier innebærer forhøyet risiko for skader i konstruksjonen. Forholdet vurderes til TG3, da det foreligger fukt i konstruksjonen og tiltak anses nødvendige.

**Årsak:**

Manglende tettesjikt i gulv og vegger.  
Åpne betongflater som trekker fukt.  
Mangelfull ventilasjon og begrenset uttørking.  
Normal bruk av rommet som våtsone uten tilstrekkelig fuktsikring.

**Risiko:**

Risiko for muggvekst og mikrobiell aktivitet.  
Risiko for videre fuktinntrengning og økende fuktinnhold i konstruksjoner.  
Risiko for skader på materialer, overflater og tilstøtende rom.  
Risiko for dårlig inneklimate.

**Konsekvens:**

Potensielle konstruksjonsskader over tid.  
Økte kostnader ved nødvendig utbedring.  
Redusert funksjon og brukskvalitet på rommet.

**Anbefalt tiltak:**

Etablere tilfredsstillende ventilasjon, gjerne mekanisk avtrekk.  
Vurdere etablering av tettesjikt og oppgradering av rommet til våtromsstandard.  
Følge med på utvikling av fuktverdier og eventuelle lukt- eller misfargingssymptomer.  
Unngå direkte vannbelastning på betongflater inntil tiltak er gjennomført.

**Merknader:**

Det opplyses om at rommet er fra husets byggeår 1958 og er jevnlig i bruk. Det er ingen synlige konsekvenser i rom som følge av avvik, men viktig at kjøper blir informert om risiko ved videre bruk av rommet som det er.

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken 2 etasje****TG 1** 8.1 Kjøkken 2 etasje

Vanninstallasjonen er fra 2013

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

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

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat. Det er servant med blandebatteri og mekanisk avtrekk via ventilator. Innredningen fremstår som hel og i god stand, med normale bruksmerker i henhold til alder. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Fuktkontroll utført med fuktindikator ga ikke utslag på unormale fuktverdier i områder med risiko for fuktvandring, herunder underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og gulv ved sokkellist.

**Vurdering:**

Kjøkkeninnredningen fremstår som funksjonell og i normal stand for alder. Det ble ikke registrert fukt eller andre avvik ved kontroll av risikoområder. Overflater og innredning vurderes som tilfredsstillende.

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

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

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

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

**Beskrivelse:**

Første etasje delvis under terreng har i all hovedsak åpne betongvegger. Det er innkledde flater i hall og på bad. Det er ingen synlige skader som følge av fukt. Det registreres noe manglende ventilasjonsmuligheter.

**Vurdering:**

Konstruksjoner under terreng består hovedsakelig av åpne betongflater som naturlig utsettes for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Innkledde flater i hall og på bad begrenser inspeksjonsmulighetene og gjør det vanskelig å vurdere eventuelle skjulte forhold. Selv om det ikke er registrert synlige fuktskader, gir konstruksjonstype og redusert ventilasjon en forhøyet risiko for fuktbelastning over tid. Forholdet vurderes til TG2, da risikoen for skjulte avvik og fuktpåvirkning er til stede selv uten observerte skader.

**Årsak:**

Naturlig fuktbelastning mot betongvegger under terreng

Manglende eller begrenset ventilasjon

Innkledde flater som hindrer full visuell kontroll

**Risiko:**

Risiko for fuktinntrengning i betongvegger over tid

Risiko for skjulte skader bak innkledde flater

Risiko for mugg- og luktproblemer ved vedvarende fuktbelastning og begrenset ventilasjon

**Konsekvens:**

Potensielle fukt- og overflateskader over tid

Redusert levetid på materialer og overflater

Økte kostnader ved fremtidig utbedring dersom fuktproblemer utvikler seg

**Anbefalt tiltak:**

Forbedre ventilasjonsmulighetene i etasjen

Følge med på eventuelle tegn til fukt, misfarging eller lukt

Unngå å kle inn yttervegger under terreng uten korrekt fuktsikring

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

Det er ikke påvist sprekker i fuger

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse**

Boligens første etasje har parkett, fliser og åpne betongoverflater på gulv. Det er ingen synlige spor etter fuktpåvirkning i innkleddede overflater.

**Vurdering:**

Gulvflatene fremstår i normal teknisk stand uten synlige tegn til fukt eller skader. Materialvalgene er vanlige for boligrom, og det er ikke registrert forhold som indikerer avvik eller risiko utover normal bruksslitasje. Forholdet vurderes til TG1.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

**Beskrivelse:**

Boligens første etasje er delvis innredet med innkleddede flater, men enkelte rom har åpne betongoverflater på gulv og vegg. Det er tatt hull i innkleddede konstruksjoner for fuktmåling. Det registreres fuktverdier på 19,7 %, som er noe høyt. Verdier mellom 16–20 % anses å ligge i risikozonen for fukt- og råteskader. I åpne betongoverflater indikerer fuktindikator ca. 17–20 %. I rom for varig opphold vurderes ventilasjonen som tilstrekkelig, mens ventilasjonen i vaskerom, bad og boder vurderes som noe utilstrekkelig.

**Vurdering:**

Etasjen ligger delvis under terreng, og konstruksjonene består av både åpne betongflater og innkleddede vegger. Fuktmåling i åpent konstruksjon viser 19,7 %, som ligger i øvre del av risikozonen. Dette indikerer fuktpåvirkning, selv om det ikke er registrert synlige skader. Målinger i åpne betongflater viser tilsvarende nivåer. Innkleddede flater begrenser inspeksjonsmulighetene og øker risikoen for skjulte avvik. Ventilasjonen er tilfredsstillende i rom for varig opphold, men utilstrekkelig i våtrom og boder, noe som reduserer uttørkingsevnen. Forholdet vurderes samlet til TG2, da det foreligger forhøyet risiko, men ikke dokumenterte skader.

**Årsak:**

Naturlig fuktpåvirkning fra terreng mot yttervegger

Kapillært opptak eller fukttransport i betong

Innkleddede konstruksjoner som begrenser uttørking og inspeksjon

Redusert ventilasjon i enkelte rom

**Risiko:**

Risiko for skjulte fuktskader bak innkleddede flater

Risiko for muggvekst ved vedvarende fukt og utilstrekkelig ventilasjon

Risiko for materialnedbrytning over tid

Risiko for dårligere inn klima i rom med høy fuktbelastning

**Konsekvens:**

Potensielle konstruksjonsskader dersom fuktbelastningen øker

Økte kostnader ved fremtidig utbedring

Redusert funksjon og brukskvalitet i etasjen

**Anbefalt tiltak:**

Følge med på utvikling av fuktverdier og eventuelle lukt- eller misfargingssymptomer

Forbedre ventilasjonen i vaskerom, bad og boder

Unngå å kle inn yttervegger under terreng uten korrekt fuktsikring og lufting

Vurdere ytterligere undersøkelser dersom fuktverdiene øker eller forhold endrer seg

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:****10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Innvendige vann og avløpsrør er fra 2013
- Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
- Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
- Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
- Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
- Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
- Det er WC med innebygget sisterner.
- Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
- Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

**Beskrivelse:**

Boligen har vann- og avløpsrør i plast, samt noe vannrør i kobber på vaskerom. Det opplyses at boligens vann- og avløpsledninger er nye fra 2013. Rørfordelerskap er lokalisert i bod, med avrenningsspalte ført via rør til vaskerom. Synlige rørføringer fremstår i normal og god stand. Det meste av anlegget er skjult, og undersøkelsesmulighetene er derfor begrensede. Utvalgte vann- og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet uten registrerte avvik. Det ble ikke observert tegn til pågående lekkasjer.

**Vurdering:**

Vann- og avløpsanlegget består hovedsakelig av moderne plastløsninger, supplert med noe kobberør. Synlige deler av anlegget fremstår i normal og god stand uten tegn til lekkasje eller slitasje utover normal bruk. Rør-i-rør-systemet har avrenningsmulighet som fungerer etter hensikten. Funksjonstesting av utvalgte installasjoner ga ingen avvik. Undersøkelsesmulighetene er begrenset der anlegget er skjult, men det foreligger ingen indikasjoner på feil eller lekkasjer. Forholdet vurderes til TG1.

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

- Varmtvannsbereder er fra 2012
- Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.
- Berederens plassering er tilfredsstillende.
- Berederen er lekkasjesikret.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Varmtvannsbereder fra 2012 er lokalisert i vaskerom. Berederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Det er i dag krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen skal være fast tilkoblet og ikke tilkoblet via stikkontakt.

**Vurdering:**

Berederen har normal alder og det er ikke registrert synlige lekkasjer eller andre tekniske avvik. Likevel er tilkoblingen via vanlig stikkontakt ikke i tråd med dagens krav for varmtvannsberedere av denne typen. Fast tilkobling er påkrevd for å redusere risiko for varmgang, overbelastning og feil ved jordfeilvern. Forholdet vurderes til TG2, da det foreligger et avvik som krever tiltak, selv om berederen ellers fremstår i normal stand.

**Årsak:**

Varmtvannsbereder tilkoblet med stikkontakt i strid med dagens krav  
Normal aldring av bereder fra 2012

**Risiko:**

Risiko for varmgang i stikkontakt og tilkoblingspunkt  
Økt risiko for lekkasje med økende alder

**Konsekvens:**

Potensielle elektriske feil eller varmgang.  
Mulige vannskader ved fremtidig lekkasje.

**Anbefalt tiltak:**

Berederen bør fast tilkobles av autorisert elektriker i henhold til gjeldende krav  
Følge med på alder og tilstand; vurder utskifting innen normal levetid (15–20 år)  
Kontrollere jevnlig for tegn til lekkasje rundt bereder og sikkerhetsventil

**Merknader:**

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 2** 10.5 Ventilasjon

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Boligen, opprinnelig fra 1958, ventileres via ventiler i yttervegger og via vinduer. Det er elektrisk avtrekk i badetrom i 2. etasje og mekanisk avtrekk via ventilator på kjøkken. Våtrom i 2. etasje mangler tilstrekkelig ventilasjon da det ikke er tilluft under dørbled. Første etasje har ingen ventilasjon, med unntak av ventil i vegg på vasketrom.

**Vurdering:**

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon, supplert med mekaniske avtrekk i enkelte rom. Løsningen er typisk for byggeår, men gir begrenset luftutskifting sammenlignet med dagens krav. Manglende tilluft i bad i 2. etasje reduserer funksjonen til avtrekket og kan føre til fuktopphopning. Første etasje mangler ventilasjon i flere rom, noe som gir dårlig luftutskifting og redusert uttørkingsevne. Samlet vurderes forholdet til TG2, da ventilasjonen er delvis utilstrekkelig og kan kreve tiltak.

**Årsak:**

Opprinnelig ventilasjonsløsning fra byggeår basert på naturlig ventilasjon  
Manglende tilluft i våtrom  
Manglende ventiler i flere rom i første etasje  
Begrenset luftutskifting i rom under terreng

**Risiko:**

Risiko for fuktopphopning i våtrom  
Risiko for dårlig inneklime i rom uten ventilasjon  
Risiko for mugg- og luktproblemer ved vedvarende fukt og utilstrekkelig luftutskifting  
Risiko for redusert uttørkingsevne i konstruksjoner under terreng

**Konsekvens:**

Potensielle fukt- og inneklimeproblemer  
Økt slitasje på overflater og materialer  
Redusert bokomfort og luftkvalitet

**Anbefalt tiltak:**

Etablere tilluft under dørbled i bad i 2. etasje  
Vurdere etablering av ventiler i rom uten ventilasjon i første etasje  
Forbedre ventilasjonen i vasketrom og boder  
Vurdere mekanisk balansert ventilasjon ved større oppgraderinger

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

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

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

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

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

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

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

## TILLEGGSPPLYSNINGER:

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Eldre drenering og manglende utvendig fuktsperre gir økt risiko for fuktpåvirkning, men det er ikke registrert alvorlige konstruksjonsskader.
1.3	Terrengforhold
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Terrengfall inn mot bygningen og vannsamling i nedsenket parti gir forhøyet risiko for fuktpåvirkning mot konstruksjoner under terreng.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Variasjon i alder og tilstand, slitte vinduer i kjeller og råteskade i loftsvindu gir behov for tiltak, men forholdene vurderes ikke som alvorlige konstruksjonsskader.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Taktekking og renner fremstår i god stand, men manglende snøfangere utgjør et avvik.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Manglende synlig lufting og diffusjonssperre, samt begrenset inspeksjonsmulighet, gir økt risiko for skjulte fuktproblemer.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Balkongen har konstruksjonsmessig helning og et noe ustødig rekkverk som bør følges opp. Terrassen fremstår i god stand med normal slitasje.
7.1.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Manglende ventilasjon og ufagmessig utførelse gir økt risiko for fuktproblemer, selv om det ikke er registrert synlige skader.
7.1.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Buede oppkanter, manglende membranoppbrett, manglende fall og ufagmessig utførelse gir økt risiko for fuktproblemer, selv om det ikke er registrert synlige skader.
7.1.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk

## FIERSKIFTERAPPORT™

	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Ukjent tettesjikt, manglende mansjetter og manglende dokumentasjon gir økt risiko for lekkasje, selv om det ikke er registrert fuktavvik.
7.2.1	Bad 2 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Sprekker i fliser, skader på hjørne, manglende tilluft og egeninnsats uten dokumentasjon gir økt risiko for fuktproblemer, selv om det ikke er registrert fuktavvik.
7.2.2	Bad 2 etasje Overflate gulv
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Manglende fall, manglende membranoppkant ved terskel, lav terskelhøyde og omkant i fliser gir økt risiko for fuktproblemer, selv om det ikke er registrert fuktavvik.
7.2.3	Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Ukjent tettesjikt, manglende mansjetter og manglende dokumentasjon gir økt risiko for lekkasje, selv om det ikke er registrert fuktavvik.
9.1.1	Kjelleretasje delvis under terreng Veggenes og himlingens overflater
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Konstruksjoner under terreng, begrenset ventilasjon og innkledde flater med redusert inspeksjonsmulighet gir økt risiko for fuktpåvirkning, selv om det ikke er synlige skader.
9.1.3	Kjelleretasje delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Fuktverdier i risikozonen (17–20 %), kombinert med innkledde flater og utilstrekkelig ventilasjon i enkelte rom, gir forhøyet risiko for fuktpåvirkning selv om det ikke er synlige skader.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Varmtvannsbereder fra 2012 er tilkoblet med stikkontakt i strid med dagens krav om fast tilkobling.
10.5	Ventilasjon
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Ventilasjonen er delvis utilstrekkelig, med manglende tilluft i våtrom og manglende ventiler i flere rom, noe som gir økt risiko for fukt og dårlig inneklime.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.3.3	Vaskerom 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
-------	---

	TG3 – Avvik som krever utbedring Manglende tettesjikt og mangelfull ventilasjon, gir høy risiko for fuktskader og behov for tiltak.
--	--

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260083	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Otto Andreas Dahl	Kari Johanne Kristoffersen Dahl
Gateadresse	
Askehagen 24	
Poststed	Postnr
KOPERVIK	4250
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	7928915

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Alle rør og sluker i huset ble skiftet ut med "Rør i rør" av Karmøy Rørteknikk. Alt av kloakkrør ble også fornyet helt ut koplingen til det kommunale kloakksystem. Har selv jobbet et par år som gulvlegger, så membran og gulvbelegg inkludert fliser er derfor lagt ved egeninnsats. For sikkerhets skyld ble membraner og sveising av disse kontrollert av en fagmann før fliser ble lagt.

Arbeid utført av

Karmøy Rørteknikk

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Alt av membraner , tettesjikt og sluker ble oppgradert i 2012.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ja. I K Gabrielsen i Kopervik ble brukt som konsulent og saksbehandler mot kommunen.

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er brist i tre veggfliser på hovedbadet, samt at to av gulvflisene er lagt litt ujevnt. Nye fliser er anskaffet, men ikke skiftet ut.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt av elektrisk ble erstattet med nytt opplegg i 2012/2013. Dette inkluderer ny jordkabel inn til huset (Utført av Haugaland Kraft), nytt sikringsskap og alt av elektrisk opplegg i første og annen etasje (Helgevold). Kablingen i 3 etasje er ikke endret .

Arbeid utført av

Helgevold

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

EL tilsynet hadde en gjennomgang i 2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ny El-billader ble montert i 2025. Egen kurs. Arbeidet ble utført av Helgevold.

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

EB Montasje sto for arbeidet med tilbygget, ny kledning og nytt tak inkludert renner. 3D Mur satte opp støttemuren mot parkeringsplassen. Terrasse over parkering og en del av kledningen på nordsiden av huset er gjort ved egeninnsats.

Arbeid utført av

EB Montasje og 3D mur

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Da vi overtok huset ble det påbygget med ca. 12,5 kvm. i første og annen etasje (totalt 25 kvm.). Hele hagen foran huset, mot veien, ble fjernet, og det ble satt opp støttemur og anlagt parkeringsplass. Denne er så asfaltert.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Representant fra kommunen har vært på befaring og godkjent våre løsninger.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Huset ble opprinnelig bygget i 1959. I løpet av 2011/2012 ble det total-renoverert med ny kledning, nytt tak, nytt elektrisk opplegg og nye vann/kloakk rør. Det er også lagt inn fiberkabel.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Otto Andreas Dahl	f29872e01e65af83f6a403 74a6f86d074da92c87	24.03.2026 10:25:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Kristoffersen Fahl	710731c40dd8da1a2e37c1 06005b6c6bb07f37a6	24.03.2026 10:30:09 UTC	Signer authenticated by One time code

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



Adresse <b>Askehagen 24, 4250 KOPERVIK</b>	
Dato for energimerking <b>06.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-291818</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>11841244</b>
Gårdsnummer <b>58</b>	Bruksnummer <b>49</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1960</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>178,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>150,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**245,06 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**216,97 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**34 854 kWh**



## Askehagen 24, 4250 KOPERVIK



### Detaljering

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



## Askehagen 24, 4250 KOPERVIK



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

##### Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

##### Tiltak 3: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

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

##### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 20: 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 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

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

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

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

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

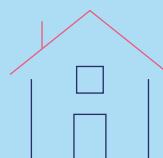
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



# BUDSKJEMA

## ASKEHAGEN 24, 4250 KOPERVIK

Gnr. 58, Bnr. 49 i Karmøy kommune.  
Oppdragsnr: 01260083 Daniel Gård, +47 466 23 945

### UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

### FINANSIERINGSPLAN

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

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket  
overtagelsesdato

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

kl

Eventuelle  
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/  
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter