



Eidevegen 4, 4250 KOPERVIK



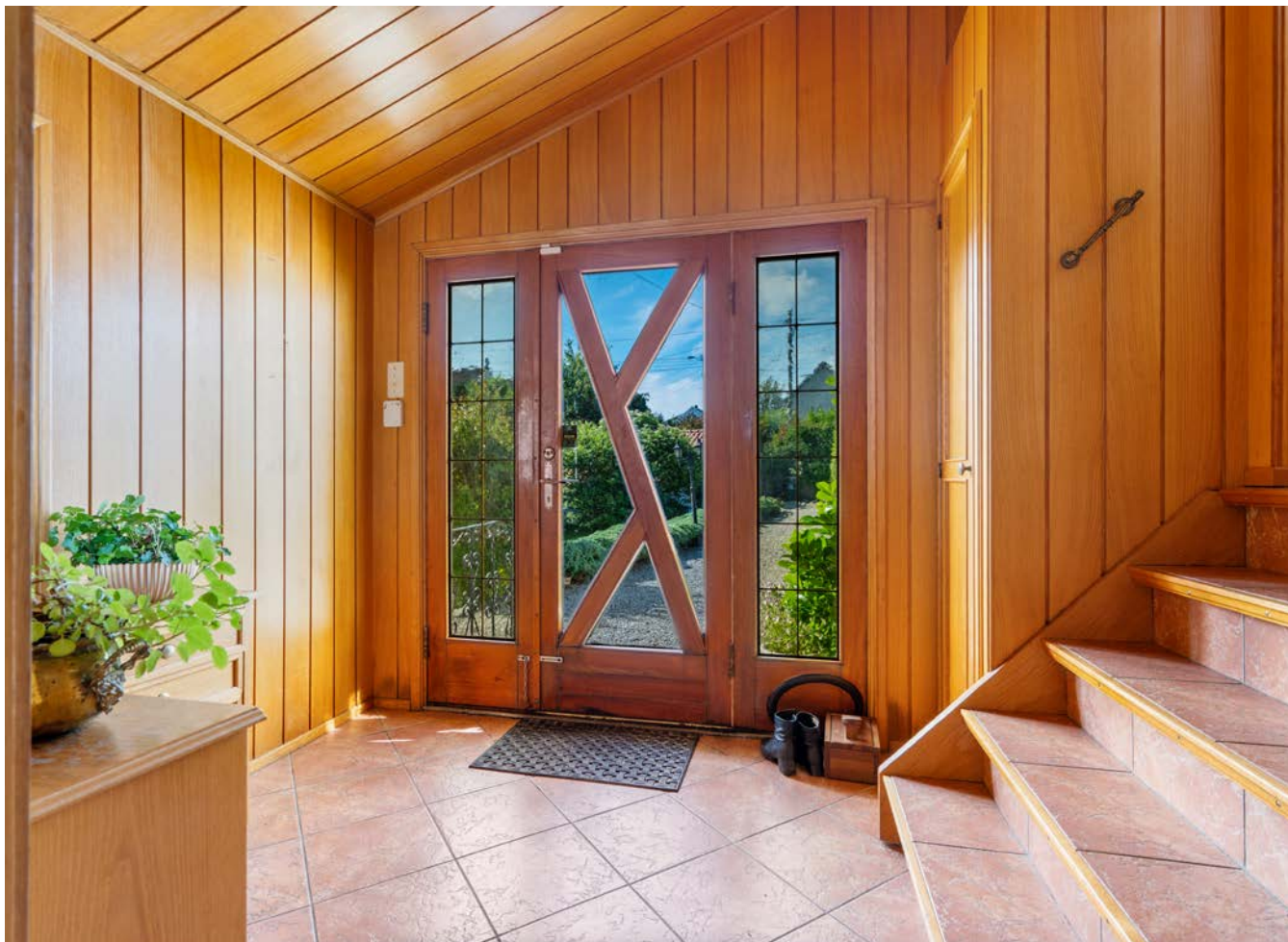
Prisantydning  
**2 790 000,-**

#### KOPERVIK

Staslig murhus med garasje, stor tomt og pent opparbeidet uteområde - Sentral beliggenhet i Kopervik - Pen sjøutsikt

BRA-i/BRA Total: 219/258 m<sup>2</sup> / Tomt: 1112m<sup>2</sup>  
Antall soverom: 3 / Byggeår: 1965





Særegent vindfang med skipspanel og håndlagt dør.



Nostalgiske detaljer er vakkert ivaretatt, og gir vindfanget en særegen og varm karakter.

## Nøkkelinfo

|                                              |                                                               |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Adresse:</b>                              | Eidevegen 4, 4250 KOPERVIK                                    |
| <b>Nåværende eier:</b>                       | Else Randi Folkedal                                           |
| <b>Matrikkelnummer:</b>                      | Gnr. 68, bnr. 138 i Karmøy kommune.                           |
| <b>Oppdragsnummer:</b>                       | 01250211                                                      |
| <b>Oppdragsansvarlig/<br/>Meglerforetak:</b> | Daniel Gård<br>Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA |
| <b>Boligtype:</b>                            | Enebolig                                                      |
| <b>Byggeår:</b>                              | 1965                                                          |
| <b>Bra total:</b>                            | 258m <sup>2</sup>                                             |
| <b>BRA-i:</b>                                | 219 m <sup>2</sup>                                            |
| <b>Antall soverom:</b>                       | 3                                                             |
| <b>Etasje:</b>                               | 3                                                             |
| <b>Energimerke:</b>                          | Ikke angitt                                                   |
| <b>Tomtestørrelse:</b>                       | 1112m <sup>2</sup>                                            |
| <b>Eierform:</b>                             | Eiet                                                          |
| <b>Parkering:</b>                            | Parkering i eget gårdstun og garasje.                         |







Toalettrum ved entrè.



Helfliset bad ved entrè.



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 2 790 000

## Omkostninger

Kr 88 590

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 17.500,-

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

## Totalt inkl. omk.

Kr 2 878 590

## Kommunale avgifter

Kr 16 908 per 2024

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

## Formuesverdi primær

Kr 836 163 per 2023

## Info formuesverdi

Ligningsverdi gjelder for primærbolig og er opplyst av skatteetaten.







Beskrivelse av bolig

Staslig murhus med garasje, stor tomt og pent opparbeidet uteområde - Sentral beliggenhet i Kopervik - Pen sjøutsikt

## Beskrivelse

Vi har nå gleden av å presentere denne innholdsrike og spennende boligen med en stor tomt på ca.1.1 mål sentralt i Kopervik.

Boligen er oppført i solide materialer med murkonstruksjon i kjeller og første etasje, og trekonstruksjon i loftsetasjen. Dette gir både god bæreevne, samt en lett og fleksibel toppetasje som gir gode muligheter for fremtidige tilpasninger eller utvidelser. Boligen bærer preg av godt vedlikehold og skikkelige, robuste materialer.

Uteområdet er pent opparbeidet og byr på et stort potensial. Med riktig vedlikehold er dette virkelig en innbydende oase. Fra boligen er det pen utsikt mot Eidesbotn. Det er også garasje med redskapsbod og eget hobbyrom - ideelt for lagring og fritidsprosjekter.

En flott bolig for den som ønsker plass og muligheter.

## Innhold

Kjeller (Ikke omsøkt/bruksendret):

BRA-l

77 m². Stue, disp rom, vaskerom, gang, dusjrom og 2 boder.

1. etasje:

BRA-l

100 m². Kjøkken, gang, vindfang, bad, 2 stuer og toalett.

2. etasje:

BRA-l

42 m². Gang, 2 soverom, kontor og bad

## Standard

Boligen holder gjennomgående eldre standard med behov for oppgradering.

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

Første etasje:

-Særegen og nostalgisk entrè med fliser på gulv og i trappetrinn. Eksklusivt skipspanel på vegg og takoverflater. Håndlaget dør med doble sidefelt.

-Tilknyttet entrè finner du et helfliset toalettrom og et helfliset bad som inneholder dusj, badekar og vask i seksjon.

-Romslig stue avdelt i soner - en typisk finstue og en tv-stue. Fra finstuen er det store vinduer med utsikt mot Eidesbotn. I den ene kroken i stuen har det tidligere vært soverom (kroken med skipspanel i tak). Det er direkte utgang til uteområdet fra stuen.

-Kjøkkenet har solide heltre fronter og godt med skapplass. Med kjøkkenet plassert vegg-i-vegg med en romslig stue, ligger alt til rette for å åpne opp til en mer luftig og sosial planløsning om ønskelig. Her kan man enkelt skape et moderne kjøkken med kjøkkenøy, høyskap og stilrene fronter – tilpasset dagens krav til både design og funksjonalitet. Et rom med stort potensial for deg som ønsker å sette ditt eget preg!

-Svært romslig gang med gode oppbevaringsmuligheter. Fra gang er det trapp opp til loft og ned til kjeller. Pene detaljer i trappen.

Loftsetasje:

I loftsetasjen har man soveromsavdeling og bad. 2 soveom +1 kontor/gjesterom.

Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Utgang til luftbalkong og pen utsikt. Soverom nummer 2 også i god størrelse med pen utsikt fra vindu. Helfliset bad i lyse og tidsriktige farger som inneholder toalett, dusjkabinett



og vask i seksjon.

Kjelleretasje (ikke omsøkt/bruksendret):

- Kjellerstuen er meget karakteristisk med panel på veggoverflate og en meget spennende takoverflate som passer godt til barløsningen. Det er også en pen vedovn.
- Rom som er brukt til gjesterom.
- Uinnredet vaskekjeller.
- Eldre bad.
- Bod.
- Egen inngangsdør.

Uteområdet:

Uteområdet er pent opparbeidet med hage, singlet gardstun, diverse beplantning som skjerner eiendommen, sommerstue, verandaplatting, frittstående garasje med redskapsbod og hobbyrom.

### Bygningsinformasjon

Støpt grunnmur over to etasjer. Bindingsverk og ytterkledning i tre.  
Saltakskonstruksjon med teglstein.

Bad 1. etg:

Tak/vegg:

Rom av eldre dato fremstår som noe slitt og overflater har en del avvik.

Fliser er løse i enkelte områder og har sprekkdannelser i overflater.

Overflater må påregnes utskiftet i sin helhet.

Tilstandsvurderes utifra beskrevne avvik

Gulv:

Rom av eldre dato fremstår som noe slitt og overflater har en del avvik.

Fliser er løse i enkelte områder og har sprekkdannelser i overflater.

Overflater må påregnes utskiftet i sin helhet.

Tilstandsvurderes utifra beskrevne avvik

Bad kjeller:

Tak/vegg:

Baderommets vegger og vurderes som utgått på dato og det registreres en del avvik i overflater og i underkant av våtromspanel.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

Gulv:

Belegget fremstår som utgått på dato og det registreres noe skader og en del avvik på gulvbelegg.

Våtromsbelegg fungerer som tettesjikt i rommet og må skiftes ut i sin helhet

Membran:

Våtromsbelegg fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt.

Det er tatt fuktmålinger i tilstøtende rom bak vanninnstallasjoner og det registreres noe fukt i konstruksjon,

20,1%

### Areal

BRA - i: 219 m<sup>2</sup>

BRA - e: 39 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 258 m<sup>2</sup>

## Bolig

Bruksareal fordelt på etasjeKjeller

BRA-i: 77 m<sup>2</sup> Stue, disp rom, vaskerom, gang, dusjrom og 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 100 m<sup>2</sup> Kjøkken, gang, vindfang, bad, 2 stuer og toalett.

2. etasje

BRA-i: 42 m<sup>2</sup> Gang, 2 soverom, kontor og bad

## Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje1. etasje

BRA-e: 39 m<sup>2</sup> Garasje, verksted og bod

## Antall bad

2

## Hvitevarer

Frittstående hvitevarer medfølger. Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin på kjøkkenet.

## Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

## Adgang til utleie

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

## Oppvarming

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

## Sammendrag selgers egenerklæring

-Ifbm. lekkasje på utvendig vannledning ble det skiftet ut ny vann og avløpsledning fra grunnmur og koplet til kommunalt felles anlegg. Utført av Bjarne Knutsen for ca. 12-15 år siden.

-Har hatt feier på kontroll. Ikke fyr i peisen (kjeller) siste 3-4 år.

-Har hatt mus en gang i 1975, aldri sett i ettertid.

-Har sett regndråper i sommerstuen ved kraftig nedbør.

-Oljetank er fjernet.

-Entrè påbygd i ca. 1975, kjeller innredet i ca. 1980, loftsetasje i ca. 1970. Usikker på om innredningen/utbygging er godkjent hos bygningsmyndighetene.

-Skaderapport ifbm. utvendig vannrør lekkasjen for ca. 12-15 år siden.



# Området

## Tomt/beskaffenhet

Pent opparbeidet tomt med hage, plattinger og sommerstue. Eiendommen er pent beplantet og har garasje med bod og hobbyrom.

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

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

1112 kvm

## Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

## Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i Kopervik. Eiendommen er godt skjermet med beplanting. Fra boligen er det kort gangavstand til Kopervik sentrum, hvor man finner dagligvarebutikker, kafeèr, restauranter, apotek, treningssenter, skoler,

barnehager og idrettsanlegg. Umiddelbar avstand til bussholdeplass, Karmøyhallen, folkehøgskolen og videregående skole.

I tillegg er det kort avstand til Liarluns som tilbyr fantastiske turområder i flott natur. Liarlund har lysløype, 9 hulls og 22 hulls diskgolfbane. Trygge veger til sentrum, skoler, barnehage og idrettsanlegg via både Liarlund og Stangelandsstølen.

## Adkomst

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

## Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, samt at avvik og feil kan forekomme.

### Overtakelse

Overtakelse avklares ifbm. 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 eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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

kundeforholdets formål og tilsiktede art.

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

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

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

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

#### **Boligkjøperforsikring**

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

#### **Servitutter**

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

1149/68/138:

23.10.1962 - Dokumentnr: 3464 - Bestemmelse om gjerde

23.10.1962 - Dokumentnr: 3463 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1149 Gnr:68 Bnr:8

HOVEDBRUKET ER OMMATRIKULERT

23.01.1989 - Dokumentnr: 504 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1149 Gnr:68 Bnr:230

12.07.2012 - Dokumentnr: 570843 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1149 Gnr:68 Bnr:404

#### **Budgivning**

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

#### **Fremgangsmåte ved budgivning**

Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud på hvilken som helst av Eiendomsmegler A sine eiendommer. Din identitet og



signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

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

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

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

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

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

### Vedlegg

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

### Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

### Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 1,7 % av kjøpesum  
Markedsføringspakke kr 21 900,-  
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-  
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-  
Fotopakke kr 8 500,-  
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

### Kontaktperson

Daniel Gård  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Daniel@em-a.no

Tlf: 466 23 945

**Ansvarlig megler**

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

**Salgsoppgavedato**

Dette dokumentet ble lagret 14.08.2025



Utsikten fra stue vinduet.







Stuen er inndelt i 2 soner. Perfekt for deg som ønsker å skille finstuen med tv-kroken,





Det har tidligere vært et soverom i enden av stuen. Dersom man ønsker å etablere et soverom i første etasje.



Skipspanel i tak og direkte utgang til terrasseplattning.





Uteområdet er pent opparbeidet.



Koselig sommerstue i forbindelse med hagen, like utenfor stuen.





Kjøkkenen med klassiske heltre fronter, god skaplass/benkeplass. Backsplash fliser med nostalgisk preg og vindu som gir godt med



Kjøkkenrommet ligger vegg i vegg med stuen, som gir et godt potensiale for å få en mer åpen løsning.





Her har du gode muligheter til å innrede etter ønske.



Lyst og pent helfliset bad i loftsetasje.



Romslig hovedsoverom på loft.



Rommet har plassbygde skap og utgang til luftebalkong.





Luftebalkong i forbindelse med hovedsoverom.



Soverom 2 på loft.





God størrelse.



Rom på loft brukt til barnerom/kontor.





Gang i kjeller med oppbevaringsmuligheter i innebygde skap.



Godt med lysinnslipp i kjellerstue.



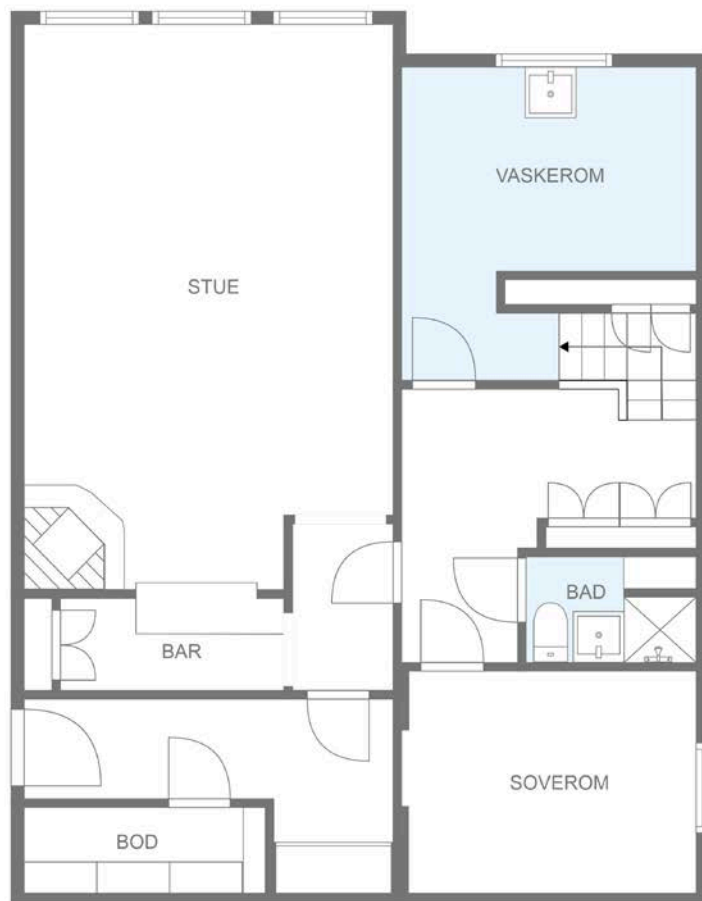


Meget lekker og karismatisk kjellerstue med åpen peis og flotte detaljer.



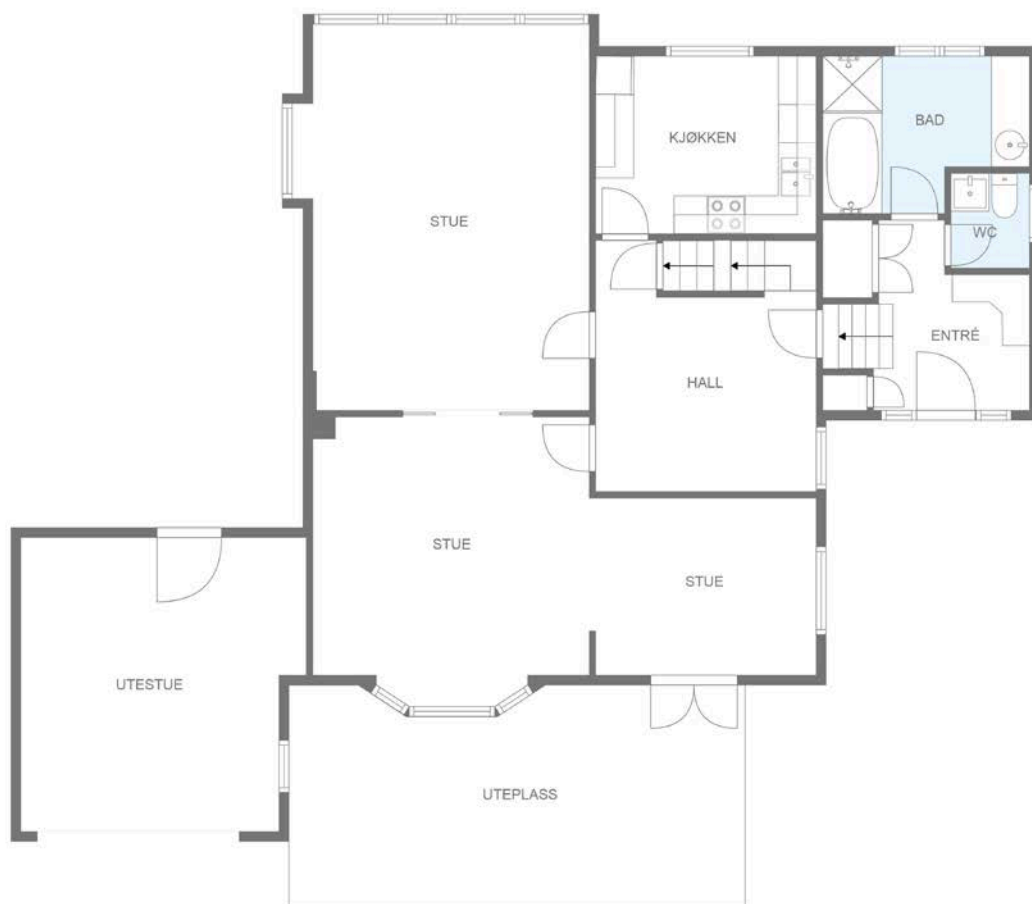
Romslig rom i kjeller som er benyttet til gjesterom/soverom.





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.

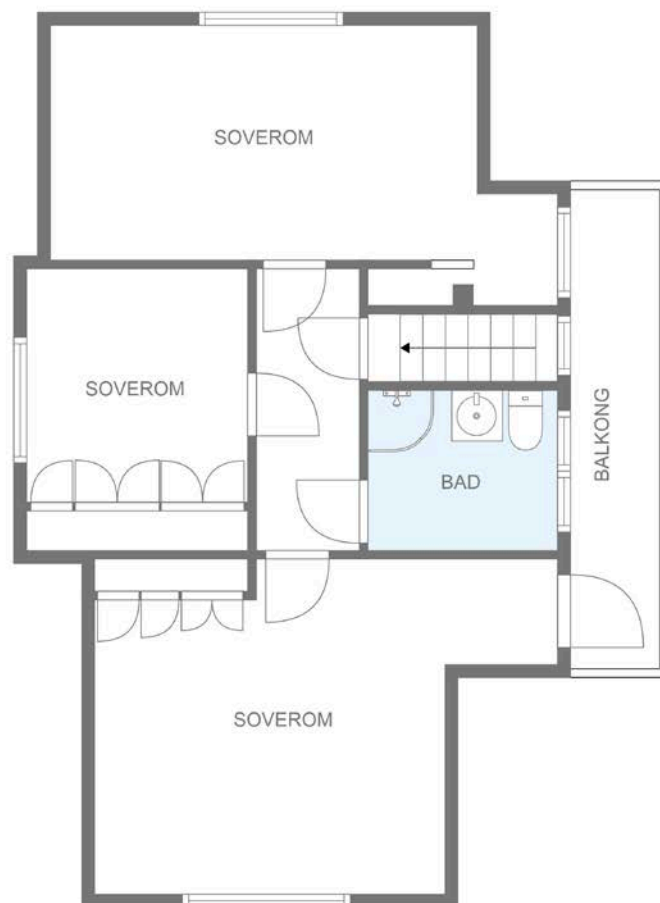




Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.







VESTBRIS

Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.





Garasje med bod.







Hobbyrom på baksiden av garasjen.







Pen beliggenhet i Kopervik, med kort avstand til sentrum, skoler, barnehager og idrettsanlegg.



Boligen ligger med umiddelbar avstand til Karmøyhallen.



## TILSTANDSRAPPORT

Eidevegen 4  
4250 KOPERVIK



www.mstr.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 2  | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 23 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 5  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0  | TG iu | Ikke undersøkt              |

**Utført av:**

Takstmann

**Harald Ingebrigtsen**

Dato: 15/07/2025

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

parkettmannen@gmail.com



*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.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

## 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 Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenværende 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 godkjenningsmyndigheter.

## 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.



## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr:68, Bnr: 138    |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Else Randi Folkedal |
| <b>Tomt:</b>                 | 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>              | 1965                |
| <b>Fnr:</b>                  |                     |

## BEFARINGEN:

|                                     |                                          |
|-------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Befaringsdato:</b>               | 27.6.2025                                |
| <b>Forutsetninger (hindringer):</b> | Sol og vindstille på befaringstidspunkt. |
| <b>Oppdragsgiver:</b>               | Else Randi Folkedal                      |
| <b>Tilstede under befaringen:</b>   |                                          |
| <b>Fuktmåler benyttet:</b>          | Protimeter                               |

## OM TOMTEN:

Pent opparbeidet tomt med parkering i egen gårdsplass.

## OM BYGGEMETODEN:

Støpt grunnmur over to etasjer. Bindingsverk og ytterkledning i tre.  
Saltakskonstruksjon med teglstein.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fremstår i bra stand, men har noe behov for oppgradering.  
Det registreres ingen avvik som krever umiddelbar utbedring.

---

**ANNET:**

---

**DOKUMENTKONTROLL:**

---

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

Gulver med parkett, laminat og teppe.

Tapet og panel på vegger.

Tak med malte overflater.

---

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg av bolig.

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

---



**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
BRA-e =Eksternt bruksareal  
BRA-b =Innglasset balkong  
TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Kjeller     | 77    |       |       |     | 60       |          |
| 1 etg       | 100   |       |       |     | 100      |          |
| Loft        | 42    |       |       | 6   | 42       |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 219   |       |       | 6   | 202      |          |
| SUM BRA     | 219   |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Garasje     |       | 10    |       |     |          |          |
| Verksted    |       | 17    |       |     |          |          |
| Bod         |       | 12    |       |     |          |          |
| SUM BYGNING |       | 39    |       |     |          |          |
| SUM BRA     | 39    |       |       |     |          |          |

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
|             |       |       |       |     |          |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |          |          |
| SUM BRA     |       |       |       |     |          |          |

**BRA-i:**

Kjeller:  
Stue, disp rom, vaskerom, gang, dusjrom og 2 boder.  
1 etg:  
Kjøkken, gang, vindfang, bad, 2 stuer og toalett.  
Loft:  
Gang, 3 soverom og bad.

**BRA-e:**

Garasje, verksted og bod.

**MERKNADER OM AREAL:**

Gulvareal avviker noe ifht oppmålt areal pga skråtak på loft.  
Takhøyde i kjeller 195cm

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Baderom har fliser på vegg og gulv.

**ANDRE MERKNADER:**



## BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## 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

15/07/2025

Harald Ingebrigtsen

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen har støpt grunnmur antatt fundamentert på komprimerte masser av fjell, sand og grus.

**Merknader:** Det ble ikke observert tegn til setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller**Merknader:****TG 2** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Bolig har fått etablert nyere drenering rundt deler av hus i 2025.

Resterende fra byggeår.

**Merknader:** Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid på ca 20 - 60 år. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etableringsåret på hoveddelen samt funn av noen forhøyede fuktverdier innvendig ligger til grunn for vurderingen.

**Ingen** 1.4 Støttemurer**Merknader:**

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Fasade i pusset mur. Trekledning i trekantgavler.

**Merknader:** Fasade vurdert ifra bakkenivå. Murfasade og trekledning vurderes som i god stand ihht alder. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes



## 3. Vinduer og ytterdører

### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører i tre med datostempling 1988-2019

**Merknader:** Tilfeldigvalgte vinduer ble funksjonstestet. Det vil måtte påregnes stedvis smøring/justering. Pga. alder er enkelte pakninger harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble observert punkterte glass i stuen på befaringen, men flere kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur. Vedlikehold og utskiftninger av vinduer må påregnes på sikt.

Ytterdør har noe begynnende råte/fuktskader i nedre del og må påregnes skiftet/utbedret innen kort tid.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.





#### 4. Tak

##### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak med ark av trekonstruksjoner.

**Merknader:** Konstruksjonen fremstår som stabil, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser.

##### TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1965

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

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.

Taket er tekket med teglstein antatt fra byggeår.

**Merknader:** Taket er befart fra bakkenivå og fra terrasse.

Det registreres noen knuste takstein, men dette i mindre omfang.

Bygningsdel må undersøkes i sin helhet og utskiftninger påregnes.

Beskrivne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



#### TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast og stål, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drenerør.

**Merknader:** Renner og nedløp fremstår i god stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik. Med tanke på alder er imidlertid renner følgelig slitte og en utskifting av disse må påregnes og kan med fordel gjøres i sammenheng med en fremtidig utskifting av takstein. Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

### 5. Loft

#### TG 2 5.1 Innvendig Loft

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.

Bolig har lagringsloft med tilkomst fra dør i knevegg

**Merknader:** Loftet er kontrollert med fuktindikator fra luker i knevegg. Loftet fremstår som tørt og fint under befaringen. Det var ikke tilkomst i alle knevegger for befaring, så ytterligere undersøkelser må påregnes. Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



## 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

### TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Balkong 2 etg oppført i tre med tett dekke av sarnafil/plastbelegg.  
Rekkverk i tre.

**Merknader:** Balkongen fremstår som funksjonell, men med tydelige tegn til slitasje og behov for vedlikehold. Gulvet er belagt med eldre tekking av sarnafil som har noe misfarging som følge av alder og værpåvirkning. Rekkverk av tre, fremstår som solid og stabilt. Balkongen anbefales rengjort og inspisert nærmere for eventuelle fuktskader under belegget og i konstruksjonen. Oppgradering av belegget og vedlikehold/utskiftninger på trekkverk må påregnes. Tilstandsvurdert utifra moderate avvik og alder på bygningsdel





## 7. Piper og ildsteder

### TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglsteinspipe fra byggeåret

**Merknader:** Det blir ikke registrert symptomer på skader eller tilstandsvekkelser. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand.

For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Dagens eier opplyser om at feier hadde inspeksjon i 2024. Ingen avvik.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

## 8. Etasjeskillere

### TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskille og trapper i tre.

Trappetrinn har vinylbelegg i trinn

**Merknader:** Det opplyses at etasjeskillere og vegger ikke ble målt med instrument for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand utover det som kan forventes av alder. Trapper mangler rekkverk og håndløper og er ikke ihht dagens regler og krav.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjelleretasje

#### TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Kjeller etasje har i all hovedsak i rom for varig opphold trepanel på vegg og i tak.

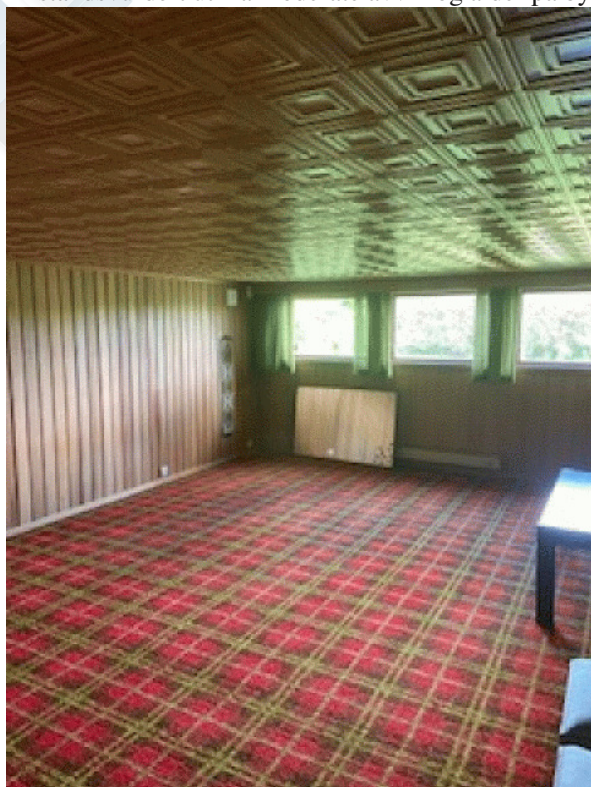
Mønstret plastplater i tak i kjellerstue

**Merknader:** Overflater fremstår som hele men noe preget av elde og slitasje.

Plasttak i stue noe løst i enkelte områder.

Utskiftninger og oppgraderinger må påregnes.

Tilstandsvurdert utifra moderate avvik og alder på bygningsdel



#### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Kjelleretasje har belegg og teppe på gulv

**Merknader:** Overflater fremstår i bra stand med bruksmerker.

Avvik kan forekomme og utskiftninger må påregnes

Både teppe og belegg er av eldre dato og tilstandsvurderes utifra alder

#### 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.

Grunnmurskonstruksjonen er i hovedsak utlektet og plateslått.

**Merknader:** Utlektede og platebeslåtte vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig

fuktsikring vil kunne oppstå magasinerings av fukt. Det ble imidlertid ikke indikert for fukt i vegg og gulv overflater der dette ble kontrollert.

Det ble tatt hull i konstruksjon i kjellerstue for fuktmåling. Kun mindre avvik.

Kjelleren framstår som tørr på befaringsdagen.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering



## 10. Våtrom

### 10.1 Bad 1 etg

#### **TG 3** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har fliser på vegg og malte plater i tak.

Rommet inneholder dusjhjørne og plassbygd seksjon med vask.

Ventilert via ventil i tak.

**Merknader:** Rom av eldre dato fremstår som noe slitt og overflater har en del avvik.

Fliser er løse i enkelte områder og har sprekkdannelser i overflater.

Overflater må påregnes utskiftet i sin helhet.

Tilstandsvurderes utifra beskrevne avvik



**TG 3** 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist flekker eller andre skader.

---

Baderom har fliser på gulv.

---

**Merknader:** Fliser av ukjent alder har en del sprekkdannelser og det registreres en del bom i flis. Fall ikke ihht dagens krav. Utskiftninger av flisegulv må påregnes og i den forbindelse etablering av tilstrekkelig fall. Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering



### TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk ble ikke inspisert pga plassering på dusjkabinett. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

**Merknader:** Det er ikke tatt hull i tilstøtende konstruksjon for fuktmåling bak vanninstallasjoner, men disse er synlig i kjeller og det er målt for fukt ved aktuelt område. Ingen avvik. Etablerings året ligger til grunn for tilstandsgraden, evt membran under flis har passert forventet levetid.

## 10.2 Bad loft

### TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Baderom har fliser på vegg og malte plater i himling.  
Rommet inneholder toalett på sokkel, seksjon med vask og dusjhjørne.  
Ventilert via klaffventil i tak.

**Merknader:** Vegg og takoverflater fremstår som hele og i bra stand.  
Bad er av eldre dato og seksjon har en del fuktskader i nedre del.  
Utskiftninger og vedlikehold må påregnes.  
Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering.

## TG 2

## 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har fliser på gulv.

**Merknader:** Gulvoverflater fremstår som hele. Det måles noe fall mot sluk men ikke ihht dagens krav om 1:100

## TG 2

## 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er plastsluk med klemring og synlig slukmansjett i dusjsone.

**Merknader:** Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Etablerings året ligger til grunn for tilstandsgraden, evt membran under flis har passert forventet levetid. Tett dusjkabinett bør monteres for videre bruk av badet som det er.  
Det er tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling. Ingen avvik

## 10.3 Bad kjeller

## TG 3

## 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.  
Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.  
Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Baderom har våtromspanel på vegg og malte tak.  
Rommet inneholder dusjnisje, servant med blandebatteri og toalett på sokkel

**Merknader:** Baderommets vegger og vurderes som utgått på dato og det registreres en del avvik i overflater og i underkant av våtromspanel.  
Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.





### TG 3 10.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.  
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Baderom kjeller har våtromsbelegg på gulv. Belegget er klemt i sluk og brettet opp langs vegg.

**Merknader:** Belegget fremstår som utgått på dato og det registreres noe skader og en del avvik på gulvbelegg. Våtromsbelegg fungerer som tettesjikt i rommet og må skiftes ut i sin helhet



### TG 3 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
 Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.  
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtromsbelegg fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt.

**Merknader:** Det er tatt fuktmålinger i tilstøtende rom bak vanninnstallasjoner og det registreres noe fukt i konstruksjon, 20,1%



## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken

#### TG 2 11.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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.

Eldre kjøkkeninnredning med fronter i eik og benkeplate i laminat.

Flis mellom benk og overskap.

Dobbelkummet servant med blandebatteri.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

**Merknader:** Innredning fremstår som hel med bruksmerker.

Utskiftninger og oppgraderinger må påregnes.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering



## 12. Andre rom

### TG 2 12.1 Andre rom

Øvrige rom har normal slitasje iht alder. Overflater er kontrollert visuelt.

**Merknader:** Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Utskiftninger og oppgraderinger må påregnes.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

## 13. VVS

### TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør av kobber og avløpsrør i plast/støpejern

**Merknader:** Vann og avløpskapasitet er funksjonstestet og det registreres ingen funksjonssvikt eller pågående lekkasjer på befaringstidspunkt.

Rørinspeksjon av rørlegger kan gi en mer presis vurdering.

Utskiftninger/oppgraderinger må påregnes på sikt.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



Varmtvannsbereder er fra ca. 2015

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 115 liter lokalisert i kjelleretasje.

**Merknader:** Varmtvannsbereder fremstår som hel og i bra stand.

El kobling på bereder ikke ihht forskrift

Avvik og alder på bereder ligger til grunn for vurdering.



Ingen 13.3 Vannbåren varme

**Merknader:**

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

**Merknader:**

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Bolig er ventilert via klaffventiler i vegg og i vinduer.

Avtreksventiler på bad og mekanisk avtrekk i kjøkken.

**Merknader:** Inneklima fremsto som bra og bolig som tilstrekkelig ventilert.

Datidens krav til inneklima må ikke forveksles med dagens krav i nye boliger.

**TG 2** 13.6 Toalettrom

Toalettrom i 1 etg inneholder toalett på sokkel og servant med blandebatteri.  
Fliser på gulv og vegg.

**Merknader:** Overflater fremstår som hele, men det registreres noe bom i fliser.  
Utstyr som noe eldre, men fungerte som tiltenkt.  
Utskiftninger og oppgraderinger må påregnes.  
Moderate avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

**14. Garasje – uthus****TG 2** 14.1 Garasje – uthus

Garasje, verksted og bod oppsatt i tre på støpt såle.  
Saltakskonstruksjon i tre

**Merknader:** Bygning preges noe av elde både på utvendige og innvendige overflater. Utvendige vegger noe overgrodd med busker. Bygning må undersøkes i sin helhet og oppgraderinger og utskiftninger må påregnes ifht fremtidig bruk.  
Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering.



## 15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1965

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Bolig har eldre elektrisk anlegg med skrusikringer i sikringsskap.

**Merknader:** Det elektriske anlegget er visuelt befart. Utvalgte brytere og stikk kontakter er funksjonstestet.

Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringsstidpunkt.

Det er utført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet(el-tilsyn) eller autorisert elektrovirksomhet.

Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov å foreta en slik kontroll. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Utskiftninger må påregnes.



**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:****ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                                         |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1                             | Byggegrunn, fundamenter og grunnmur                                                                     |
|                                 | TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.                                                                |
| 1.3                             | Drenering                                                                                               |
|                                 | TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel                                              |
| 2.1                             | Yttervegger og veggkonstruksjon                                                                         |
|                                 | TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel                                                                 |
| 3.1                             | Vinduer og ytterdører                                                                                   |
|                                 | TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel                                              |
| 4.2                             | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)                                                         |
|                                 | TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet |
| 4.3                             | Renner, nedløp og beslag                                                                                |
|                                 | TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet                    |
| 5.1                             | Innvendig Loft                                                                                          |
|                                 | TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.                                                                |
| 6.1                             | Terrasser, balkonger, trapper o.l.                                                                      |
|                                 | TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.                                             |
| 7.1                             | Piper og ildsteder                                                                                      |
|                                 | TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.                                                                |
| 8.1                             | Etasjeskillere                                                                                          |
|                                 | TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.                                             |
| 9.1.1                           | Kjelleretasje Veggens og himlingens overflater                                                          |
|                                 | TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.                                             |
| 9.1.2                           | Kjelleretasje Gulvets overflate                                                                         |
|                                 | TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel                                                                 |
| 9.1.3                           | Kjelleretasje Fuktmåling og ventilasjon                                                                 |
|                                 | TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.                                                                |
| 10.1.3                          | Bad 1 etg Membran, tettesjiktet og sluk                                                                 |
|                                 | TG2 vurdert utifra at forventet levetid på bygningsdel er overskredet.                                  |
| 10.2.1                          | Bad loft Overflate vegger og himling                                                                    |
|                                 | TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel                                              |
| 10.2.2                          | Bad loft Overflate gulv                                                                                 |
|                                 | TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel                                              |
| 10.2.3                          | Bad loft Membran, tettesjiktet og sluk                                                                  |
|                                 | TG2 vurdert utifra at forventet levetid på bygningsdel er overskredet                                   |
| 11.1                            | Kjøkken Kjøkken                                                                                         |
|                                 | TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel                                                                 |
| 12.1                            | Andre rom                                                                                               |
|                                 | TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.                                                                |
| 13.1                            | WC og innvendige vann- og avløpsrør                                                                     |
|                                 | TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet                    |
| 13.2                            | Varmtvannsbereder                                                                                       |
|                                 | TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet |
| 13.6                            | Toalettrom                                                                                              |

## EIERSKIFTERAPPORT™

|      |                                                             |
|------|-------------------------------------------------------------|
|      | TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel  |
| 14.1 | Garasje – uthus                                             |
|      | TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. |

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: |                                                                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 10.1.1                          | Bad 1 etg Overflate vegger og himling                                               |
|                                 | TG3 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel                                   |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.- |
| 10.1.2                          | Bad 1 etg Overflate gulv                                                            |
|                                 | TG3 vurdert utifra beskrevne avvik                                                  |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-   |
| 10.3.1                          | Bad kjeller Overflate vegger og himling                                             |
|                                 | TG3 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel                          |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-  |
| 10.3.2                          | Bad kjeller Overflate gulv                                                          |
|                                 | TG3 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel                          |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-   |
| 10.3.3                          | Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk                                           |
|                                 | TG3 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel                                   |



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Eiendomsmegler A

Oppdragsnr. 01250211

Adresse

Eidevegen 4

Postnr.

4250

Sted

Kopervik

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges som dødsbo, ved fullmakt eller er ubebodd av selger siste 12 mnd er det krav til Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport eller Eierskifterapport BMTF.

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

\* Når kjøpte du boligen?

1965

\* Hvor lenge har du bodd i boligen?

60 År Mnd

\* Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

IF

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

Elsa Randi Folkedal

Etternavn

Selger 2 Fornavn

Etternavn

## \* SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

\* 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

\* 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Originale bad/våtrom

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ifbm. lekkasje utvendig vannledning. Skiftet ut til ny vann og avløpsledning fra grunnmur og koplet til kommunalt felles system/anlegg.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Faglært, Bjarne Knutsen
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse Faglært Bjarne Knutsen. ca. 12-15 år siden.
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Har hatt feier for kontroll. Har ikke hatt feier i peis (kjeller) siste 3-4 år.
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Har hatt mus en gang i 1975, aldri sett i ettertid.
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Har sett regndråper i sommerstuen, ved kraftig nedbør.
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Oljetank er fjernet.
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Oljetank er fjernet
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Entre' påbygd ca. 1975. Kjeller innredet ca. 1980, løfteskeje ca. 1970.

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

usikker

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skaderapport fbm. utvendig vannrør lekkasje ca. 12 år siden.

22. 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)? Hvis ja, redegjør:

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 linje i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

\* Dato 01.07.2025 \* Sted Koperuik

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

\* Else Randi Folkedal  
Else Randi Folkedal

Vitne:



Daniel Gård

Lianfjell 25. 4250 Koperuik  
466 23 945

Daniel Gård  
Eiendomsmegler 

01.07.2025, Koperuik.



Söderberg  
& Partners

Eiendom

Til deg som  
kjøper bolig



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

# Boligkjøperforsikring

Få hjelpen  
du trenger!



Unngå  
bekymring  
og stress



Spar  
verdifull  
tid



Få  
advokatkostnadene  
dekket

## NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

## HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

## HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

**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.

## Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:  
**Kr 8 000**

Seksjonert eiendom/aksjebolig:  
**Kr 11 500**

Enebolig/fritid/tomt:  
**Kr 17 500**

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

*\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.*

Les alt om boligkjøperforsikring på  
[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 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

## EIDEVEGEN 4, 4250 KOPERVIK

Gnr. 68, Bnr. 138 i Karmøy kommune.  
Oppdragsnr: 01250211 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