



Eidevegen 71M, 4250 KOPERVIK



Prisantydning
2 290 000,-

KOPERVIK

Kopervik - Lekker leilighet i
toppetasjen - Flott utsikt og sentralt -
Heis, garasje og el-bil lader - 2
soverom

BRA-i/BRA Total: 76/79 m² / Tomt: 4525.7m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 1992



Koselig stue med gode møbleringsmuligheter og utsikt mot havet.

Nøkkelinfo

Adresse: Eidevegen 71M, 4250 KOPERVIK
Nåværende eier: Ragnar Tveit
Matrikkelnummer: Gnr. 64, bnr. 1252, snr. 19 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01260046
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Eierseksjon
Byggeår: 1992
Bra total: 79m²
BRA-i: 76 m²
Antall soverom: 2
Etasje: 4
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 4525.7m²
Eierform: Eierseksjon

Parkering: Egen parkeringsplass med privat el-bil lader i garasje. Felles parkeringsplasser finnes like utenfor bygget.





Nydelig utsikt



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 290 000

Fellesgjeld

Kr 124 138

Totalpris

Kr 2 414 138

Omkostninger

Kr 70 740

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Boligkjøperforsikring (valgfri) kr. 11.900,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 2 484 878

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 828

Felleskostnader inkluderer

Bygnings forsikring, utvendig vedlikehold, heis-kostnader, felles strøm (ganger og utlys), vaktmestertjenester utvendig (plenklipping, renhold av heis og boss-rom), tv/internett kostnader og regnskapsutgifter.

Felleskostnader på kr. 3 828 er ny pris etter økning, som trer i kraft fra mars 2026.

Kommunale avgifter

Kr 13 231 per 2025

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

Info formuesverdi

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til kr. 581 890 når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdien er en gitt prosent av den beregnede markedsverdien.

Beregnet markedsverdi er basert på Statistisk sentralbyrå (SSB) sine opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og boligtype.

Det er eier av boligen som fastsetter formuesverdien, men skattemyndighetene kan kontrollere at verdien er satt riktig.





Beskrivelse av bolig

Kopervik - Lekker leilighet i
toppetasjen - Flott utsikt og sentralt
- Heis, garasje og el-bil lader - 2
soverom

Beskrivelse

Nå har vi gleden av å presentere en flott toppleilighet i Eidevegen 71M. Egen parkering i lukket garasje med el-bil lader og bod.
Med heis fra bakkenivå og opp til leiligheten-passer denne leiligheten utmerket for alle aldersgrupper.

-Leiligheten oppleves lys og romslig med oppgraderte gulvoverflater og malte veggoverflater. Stue/kjøkken i åpen løsning med god plass til ønsket møblering. Fantastisk flott utsikt ned mot Eidsbotn fra stue/kjøkken vinduer.
-To romslige soverom m/garderobe.
-Felles uteområde er nylig fornyet, slik at det fremstår mye penere. Ytterdør og vinduer ved inngangspartiet er skifta.
-Entrè med god oppbevaring i skap.
-Helfliset badrom som inneholder dusjkabinett, servantskap, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og vegghengt toalett.

Husk påmelding til visning.

Innhold

Leiligheten inneholder: Gang, to soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken.
Privat parkering m/privat bod og el-bil lader.
Felles utvendig bod ved inngangspartiet til leiligheten.

Standard

Leiligheten oppleves som lys, romslig og holder gjennomgående god standard.

-Gulvoverflater (laminat) er oppgradert i nyere tid.
-Nylig malt i tidsriktige farger på innervegger.
-Privat parkering i garasje, med privat el-bil lader og bod.
-Heis.
-Utvendig bod ved inngangspartiet disponeres felles.
-Helfliset badrom med dusjkabinett, vegghengt toalett, servantskap og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Dusjkabinett, servantskap, speil og blande batteri er skiftet i nyere tid.
-Felles uteområder er i nyere tid renoverte. Det er også skiftet ytterdør og vinduer ved inngangspartiet. Tak over inngangsparti er fornyet i senere tid.
-Pen kjøkkeninnredning med rikelig skap- og benkeplass. Det er god plass til frokostbord i kjøkkensonen, og stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning. Rommet oppleves som moderne og romslig, med godt innslipp av naturlig dagslys fra vindusflater. Her er det god plass til ønsket møblering i stuedelen, og vedovn bidrar både til lun atmosfære og ekstra varme på kjølige dager.
-To soverom i god størrelse og godt med oppbevaring i garderobeskap.
-Flislagt entrè med skaplass og oppbevaring av yttertøy.

Bygningsinformasjon

Leilighetsbygg oppført i betong og tre.

Følgende momenter har fått tilstandsgrad 2 i rapporten:

-Bad/vaskerom: Det registreres noe sprekk i fug ved innfliset toalett. Rommet er kun ventilert via vindu. Gulvet er tilnærmet flatt og oppfyller ikke dagens krav til fall mot sluk. Membranoppkant på 15 mm er lavere enn dagens anbefalinger, men kan være i tråd med krav på utførelsestidspunktet. Alder på membran.

-Vinduer og ytterdør: Det registreres noe fuktskjolder innvendig i karmen.
-VVS: Alder på rørapparatet og skjulte føringer gir naturlig usikkerhet rundt tilstanden til hele anlegget. Vegghengt toalett har ingen synlig avrenningsplate.
Varmtvannsbereider fra 2004 (avvik pga alder og plassering). Boligen er kun naturlig ventilert via ventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk i ventilator på kjøkken. Løsningen er typisk for byggeperioden.

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 79 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 76 m² Gang, to soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

6 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er i tidligere salgsoppgave opplyst om bod i kjeller på ca. 3 m² i kjeller. Denne er ikke oppmålt.

Antall bad

1

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett gjennom felleskostnader.

Hvitevarer

Micro medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti.

Innbo og løsøre

Komfyr, kjøkkenbord og seng på det lille soverommet kan medfølge mot et pristillegg på kr. 1000,-.

Lamper i stue/kjøkken medfølger ikke handelen.

Ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse datert 27.05.1991 foreligger med følgende anmerkninger:

- Det monteres utvendig stige mellom balkonger 3. etg og 2. etg.
- Krav fra feiermester må etterkommes.
- Røykvarslere og slokkeutstyr må monteres i samtlige leiligheter.
- Badedør oppbygges ved dør (vulst).
- Rekkverk på balkonger må fullføres i.h.h.t forskriftene.
- Kloakkkluffing føres over tak.
- Utkjørsel opparbeides i h.h.t. plan.

Evt. Krav fra brann - feiervesenet må etterkommes umiddelbart.

Arbeidet må være utført innen: 15.01.1993. pkt. 7 opparbeides i samråd med driftsavdeling og eiendoms - og utbyggingsavdeling.
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut, med iht. eierseksjonsloven er korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Oppvarming

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Satt inn dusjkabinett og skiftet blande batteri på servant.

Arbeid utført av: Geir Roar Tveit.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

-Ja, privat lader på privat parkeringsplass i garasjen.

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

-Ja, kun av faglært.

Felles uteområder renoverert.

Arbeid utført av: Usikker.

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

-Økning i fellesgjeld.



Sameiet

Sameienavn

Stølsbakken Boliglag

Organisasjonsnummer

987002042

Om sameiet

Sameiet består av 21 boligseksjoner og ble opprettet i 1991 i følge vedtekter.

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har et felleslån på kroner 2,7 millioner kroner. Dette blir nedbetalt via felleskostnadene.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter/Husordensregler vedlagt i salgsoppgave.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for andre beboere.

Området

Tomt/beskaffenhhet

Felles tomt. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og parkeringsplasser, gressplen og diverse beplantning

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4525.7 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og avløp.

Beliggenhet

Leiligheten har en veldig fin og sentral beliggenhet i Kopervik med gåavstand til det aller meste man skulle trenge i hverdagen. Dagligvare, sentrum, Karmøyhallen og flotte turområder ligger med kort avstand fra leiligheten.

Adkomst

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

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.



Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Overtakelse

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

Det er lovbestemt panterett til sameiet for forfalt fellesutgifter. Det gjøres oppmerksom på at det kun er anledning til å erverve to seksjoner i sameiet iht. Lov om eierseksjoner § 23. I vedtekter er det begrenset til å maksimalt eie en seksjon.

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.

Budgiving

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, selgers Egenerklæring, vedtekter og husordensregler.

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 1,5 % 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 26.02.2026



Herlig kjøkken med godt av benke- og skapplass.



Detaljbilde



Hovedsoverom



Praktisk løsning med plassbygd skyvedørsgarderobe.



Soverom nr.2. Passer også godt som blant annet gjesterom, kontor eller gamingrom.



Flott flislagt bad med vegghengt servant og vaskemaskin/tørketrommel.





Privat elbil-lader følger med.



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.





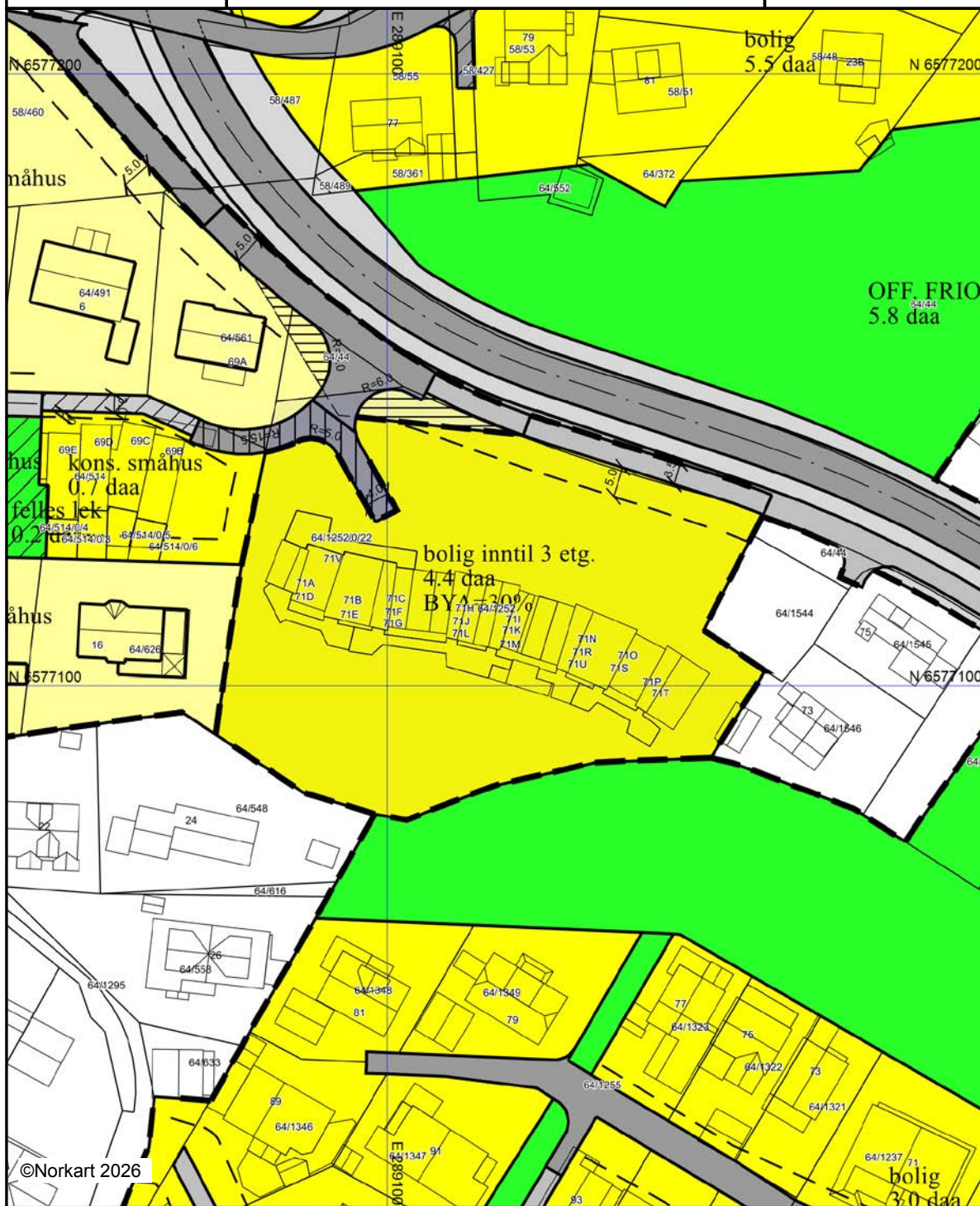
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 64/1252/0/19
Adresse: Eidevegen 71M
Dato: 19.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET STØLSBAKKEN BOLIGLAG

Vedtatt i sameiermøte
den 21.01.2017
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Stølsbakken boliglag, og har gårdsnummer 64 og bruksnummer 1252 i Karmøy kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25. oktober 1991.

Sameiet består av 21 boligseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen¹

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes

¹ Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold²

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

² Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning beslutes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en

tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.³

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

³ I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter. Styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer.⁴ Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

⁴Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes. I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det med tilslutning fra alle sameierne fastsettes i vedtektene at alle sameierne skal være medlemmer av styret.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt

av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

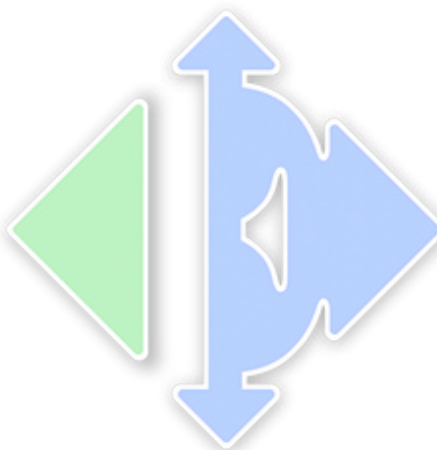
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

HUSREGLER FOR STØLSBAKKEN BOLIGLAG

- 1 Hoveddøra skal være låst hele dagen, og døra skal ikke åpnes for andre enn kjente og de som har gyldig oppdrag på bygget.
- 2 Parkering av sykler og lignende skal ikke skje ved, eller i inngangen. Bruk sykkelparkering i vestre garasjen.
- 3 Alle beboere må ta miljøhensyn. De som har hund må ha denne i band, og selvfølgelig ta opp bæsjen enten det er i fellesområdene eller på plenene våre. Kast ikke snus, sigaretter, papir eller annet skrot fra deg.
- 4 Bosset MÅ sorteres og kastes i rett søppeldunk. Posene skal være knyttet igjen før de kastes.
- 5 Det skal være ro kl. 23:00. Vis spesielt hensyn på gangveier etter dette klokkeslettet.
- 6 Bruk av strøm fra felles stikkontakter må godkjennes av vaktmester eller styret.
- 7 Mat må ikke kastes ut i det fri, for å unngå plager fra fugler, mus og rotter.
- 8 Bevisst brudd på reglene kan føre til reaksjoner
- 9 Alle har ansvar for at vi skal ha et trygt og trivelig bomiljø. Vis respekt og ta hensyn til hverandre.

TILSTANDSRAPPORT

Eidevegen 71M
4250 KOPERVIK



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 26/02/2026

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

takstmannhi@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 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 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 gjestående 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:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:1252 , Bnr: 1252

Hjemmelshaver: Ragnar Tveit

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer: 19

Byggeår: 1992

Tomt: m²

Kommune: KARMØY

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Geir Roar Håvarstein Tveit

Befaringsdato: 25.2.2026

Fuktmåler benyttet: Protimeter

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Felles opparbeidet tomt med parkering på felles parkeringsområde

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsbygg oppført i betong og tre.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fremstår i bra teknisk stand. Noe skjevheter på gulver, avvik på bad og manglende ventilasjon. Forøvrig ingen avvik av slik alvorlighetsgrad at trenger umiddelbar utbedring.

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

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

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

Leilighet har laminat på gulv. Malte vegg og takoverflater.

Baderom har fliser på vegg og gulv.

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:**FELLESKOSTNADER:**

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 tilfredsstiller 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
3 etg	76			6
Bod i felles anlegg		3		
SUM BYGNING	76	3		6
SUM BRA	79			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang, to soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken.

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Det er i tidligere salgsoppgave opplyst om bod på ca 3m2 i kjeller. Denne er ikke fysisk oppmålt.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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)

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

26/02/2026

Harald Ingebrigtsen

1. Våtrom**1.1 Bad/vaskerom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Baderommet har fliser på vegg og slett malt tak. Rommet inneholder nyere seksjon med servant, dusjkabinett, vegghengt WC, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Rommet er kun ventilert via vindu. Det registreres noe sprekk i fug ved innfliset toalett. For øvrig fremstår rommet som i bra stand med normale bruksmerker.

Årsak:

Ventilasjon kun via vindu gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk. Sprekk i fug ved toalett skyldes normalt bevegelser i konstruksjonen eller punktblastning over tid.

Risiko:

Redusert ventilasjon kan gi økt risiko for fuktbelastning over tid.

Sprekk i fug kan gi mulighet for fuktinntrengning dersom det ikke utbedres.

Samlet vurderes risiko som moderat.

Konsekvens:

Mulig behov for utbedring av fug for å hindre fuktinntrengning.

Potensiell risiko for fuktproblemer ved langvarig utilstrekkelig ventilasjon.

Anbefalt tiltak:

Utbedre sprekk i fug ved toalett.

Vurdere forbedret ventilasjonsløsning for bedre luftutskifting.

Normalt vedlikehold av overflater og innredning.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderommet har fliser på gulv. Gulvet er tilnærmet flatt og oppfyller ikke dagens krav til fall mot sluk. Membran er trukket 15?mm opp på terskel. Løsningen fremstår ellers som normalt utført.

Årsak:

Manglende fall skyldes enten opprinnelig utførelse eller senere bevegelser i konstruksjonen. Membranoppkant på 15? mm er lavere enn dagens anbefalinger, men kan være i tråd med krav på utførelsestidspunktet.

Risiko:

Redusert fall kan gi risiko for vannansamling på gulv og treg avrenning.

Lav membranoppkant gir noe økt risiko ved større vannmengder.

Samlet vurderes risiko som moderat.

Konsekvens:

Potensiell risiko for fuktbelastning ved langvarig vannpåvirkning.

Kan gi behov for tiltak ved fremtidig oppgradering.

Anbefalt tiltak:

Følge opp med normalt vedlikehold og sikre at sluk holdes rent.

Vurdere utbedring av fall og membranoppkant ved fremtidig rehabilitering.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 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.

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

Membran er opplyst å være fra 2004 (ref. tidligere salgsoppgave). Plastsluk med synlig membran under klemring. Det er ikke tatt hull bak vanninstallasjoner, da aktuelt område vender inn mot fastmontert kjøkkeninnredning og nisje for vaskemaskin, og kontroll er derfor ikke mulig. Løsningen fremstår ellers som fagmessig utført. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Årsak:

Membranens alder og manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt tilstanden til skjulte deler av tettesjiktet. Fravær av kontrollmulighet bak installasjoner gjør at eventuelle skjulte avvik ikke kan avdekkes. Synlig membran i sluk indikerer korrekt utførelse lokalt, men gir ikke full verifikasjon av hele membransystemet.

Risiko:

Membran fra 2004 er nær eller over forventet levetid.

Ingen kontrollmulighet bak installasjoner kan skjule eventuelle avvik.

Manglende dokumentasjon øker usikkerheten.

Samlet vurderes risiko som moderat.

Konsekvens:

Potensiell risiko for skjulte fuktskader som ikke kan avdekkes uten inngrep.

Økt sannsynlighet for behov for tiltak ved fremtidig rehabilitering.

Anbefalt tiltak:

Følge opp sluk og membranoverganger ved normalt vedlikehold.

Vurdere nærmere kontroll eller oppgradering ved fremtidig rehabilitering av badet.

Dokumentasjon bør innhentes dersom tilgjengelig.

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

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat.
 Servant med blandebatteri.
 Kjøkkeninnredning fremstår som hel og i god stand. Bruksmerker ihht alder.
 Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
 Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt søkkel list.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasjegrad etter alder.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

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

Leiligheten har hovedsakelig vinduer fra byggeår, samt noe nyere inngangsdør og nyere vinduer på soverom. Alle faste vinduer mot vei har 3?lags glass, mens øvrige vinduer har 2?lags glass. Det registreres noe fuktskjolder innvendig i enkelte karmer. Vinduer og dører fremstår ellers i normal stand for alder.

Årsak:

Fuktskjolder i karmer skyldes ofte kondens, begrenset ventilasjon, kuldebroer eller alder på vinduene. Vinduer fra byggeår vil ha normal slitasje og redusert isolasjonsevne sammenlignet med nyere vinduer.

Risiko:

Fuktskjolder kan indikere kondensproblematikk eller begynnende fuktpåvirkning.
 Eldre vinduer har økt risiko for trekk, slitasje og redusert funksjon over tid.
 Ulike glassoppbygninger gir varierende isolasjonsevne.
 Samlet vurderes risiko som moderat.

Konsekvens:

Mulig behov for utbedring av karmer og overflater ved videre fuktpåvirkning.
 Redusert komfort og energieffektivitet i enkelte rom.

Anbefalt tiltak:

Kontrollere og utbedre fuktskjolder i karmer.
 Sikre god ventilasjon for å redusere kondens.
 Vurdere utskifting eller oppgradering av vinduer ved behov.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Bolig har tilhørende terrasse i fellesområde

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1992
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er ikke 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.

Leiligheten har vannrør i kobber og avløpsrør i plast fra byggeåret 1992. Synlige rørføringer fremstår i normal stand uten registrerte lekkasjer. Store deler av anlegget er skjult i konstruksjoner, og vurderingsmulighetene er derfor begrensede. Sluker er av plast/metall. Utvalgte installasjoner er funksjonstestet uten avvik. Vegghengt toalett har ingen synlig avrenningspalte, og det foreligger ingen dokumentasjon på løsningen.

Årsak:

Alder på røropplegget og skjulte føringer gir naturlig usikkerhet rundt tilstanden til hele anlegget. Manglende avrenningspalte ved vegghengt toalett gjør at eventuelle lekkasjer ikke nødvendigvis vil bli synliggjort. Fravær av dokumentasjon for toalettløsningen øker usikkerheten ytterligere.

Risiko:

Kobberrør fra 1992 nærmer seg forventet levetid og kan være utsatt for slitasje over tid.
 Skjulte rørføringer kan skjule lekkasjer eller korrosjon.
 Manglende avrenningspalte ved vegghengt toalett gir redusert lekkasjesikkerhet.
 Manglende dokumentasjon øker usikkerheten.
 Samlet vurderes risiko som moderat.

Konsekvens:

Potensiell risiko for skjulte lekkasjer som ikke oppdages før skade oppstår.
 Mulige merkostnader ved fremtidig utskifting eller utbedring.

Anbefalt tiltak:

Jevnlig kontroll av tilgjengelige rørføringer og fordelingspunkter.
 Vurdere etablering av lekkasjevarsling eller avrenningsmulighet ved vegghengt toalett.
 Planlegge for utskifting av eldre rør ved fremtidig oppgradering.
 Dokumentasjon bør innhentes dersom tilgjengelig.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra 2004 er lokalisert i skap over vaskemaskin. Berederen er eldre og har passert forventet levetid. Plasseringen over vaskemaskin gir begrenset mulighet for visuell kontroll av underliggende flater.

Årsak:

Alder er hovedårsak til økt risiko. Varmtvannsberedere har normalt en teknisk levetid på ca. 15–20 år, og en bereder fra 2004 anses som klart over dette. Plassering i skap gjør at eventuelle lekkasjer kan være vanskeligere å oppdage tidlig.

Risiko:

Økt risiko for lekkasje grunnet høy alder.

Plassering over vaskemaskin kan gi skadepotensial dersom lekkasje oppstår.

Begrenset inspeksjonsmulighet rundt berederen.

Samlet vurderes risiko som moderat til forhøyet.

Konsekvens:

Potensiell risiko for vannskader ved lekkasje.

Kan medføre behov for akutt utskifting dersom feil oppstår.

Anbefalt tiltak:

Utskifting av bereder anbefales på grunn av alder.

Kontrollere at det finnes tilfredsstillende lekkasjesikring i skapet.

Jevnlig visuell kontroll så langt det lar seg gjøre.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen er kun naturlig ventilert via ventiler i vinduer. Det er mekanisk avtrekk i ventilator på kjøkken. Løsningen er typisk for byggeperioden, men avviker fra dagens krav til ventilasjon i oppholdsrom og våtrom.

Årsak:

Naturlig ventilasjon gir varierende og begrenset luftutskifting, avhengig av værforhold og brukeradferd. Mekanisk avtrekk på kjøkken gir noe forbedret luftutskifting, men kompenserer ikke fullt ut for manglende mekanisk ventilasjon i øvrige rom.

Risiko:

Økt risiko for utilstrekkelig luftutskifting i oppholdsrom og våtrom.

Potensiell risiko for kondens og fuktrelaterte skader over tid.

Redusert komfort og inneklimakvalitet.

Samlet vurderes risiko som moderat.

Konsekvens:

Mulig behov for hyppigere lufting for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Risiko for fuktproblemer i kalde soner og våtrom ved langvarig utilstrekkelig ventilasjon.

Anbefalt tiltak:

Vurdere etablering av mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon.

Sørge for regelmessig lufting for å bedre inneklimaet.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 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.

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.

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:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad/vaskerom Overflate vegger og himling

TG2- Begrenset ventilasjon og sprekk i fug gir økt usikkerhet og behov for tiltak. Forholdet vurderes samlet til TG2 i henhold til NS3600.

Risiko:

Redusert ventilasjon kan gi økt risiko for fuktbelastning over tid.

Sprekk i fug kan gi mulighet for fuktinntrengning dersom det ikke utbedres.

Samlet vurderes risiko som moderat.

Konsekvens:

Mulig behov for utbedring av fug for å hindre fuktinntrengning.

Potensiell risiko for fuktproblemer ved langvarig utilstrekkelig ventilasjon.

Anbefalt tiltak:

Utbedre sprekk i fug ved toalett.

Vurdere forbedret ventilasjonsløsning for bedre luftutskifting.

Normalt vedlikehold av overflater og innredning.

1.1.2 Bad/vaskerom Overflate gulv

TG2- Tilnærmet flatt gulv og lav membranoppkant gir avvik fra dagens krav. Forholdet vurderes samlet til TG2 i henhold til NS3600.

Risiko:

Redusert fall kan gi risiko for vannansamling på gulv og treg avrenning.

Lav membranoppkant gir noe økt risiko ved større vannmengder.

Samlet vurderes risiko som moderat.

Konsekvens:

Potensiell risiko for fuktbelastning ved langvarig vannpåvirkning.

Kan gi behov for tiltak ved fremtidig oppgradering.

Anbefalt tiltak:

Følge opp med normalt vedlikehold og sikre at sluk holdes rent.

Vurdere utbedring av fall og membranoppkant ved fremtidig rehabilitering.

1.1.3 Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

TG2- Membranens alder, manglende dokumentasjon og begrensede kontrollmuligheter gir økt usikkerhet. Forholdet vurderes samlet til TG2 i henhold til NS3600.

Risiko:

Membran fra 2004 er nær eller over forventet levetid.
Ingen kontrollmulighet bak installasjoner kan skjule eventuelle avvik.
Manglende dokumentasjon øker usikkerheten.
Samlet vurderes risiko som moderat.

Konsekvens:

Potensiell risiko for skjulte fuktskader som ikke kan avdekkes uten inngrep.
Økt sannsynlighet for behov for tiltak ved fremtidig rehabilitering.

Anbefalt tiltak:

Følge opp sluk og membranoverganger ved normalt vedlikehold.
Vurdere nærmere kontroll eller oppgradering ved fremtidig rehabilitering av badet.
Dokumentasjon bør innhentes dersom tilgjengelig.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2- Registrerte fuktskjolder og alder på deler av vindusinstallasjonen gir økt usikkerhet og behov for tiltak. Forholdet vurderes samlet til TG2 i henhold til NS3600.

Risiko:

Fuktskjolder kan indikere kondensproblematikk eller begynnende fuktpåvirkning.
Eldre vinduer har økt risiko for trekk, slitasje og redusert funksjon over tid.
Ulike glassoppbygninger gir varierende isolasjonsevne.
Samlet vurderes risiko som moderat.

Konsekvens:

Mulig behov for utbedring av karmer og overflater ved videre fuktpåvirkning.
Redusert komfort og energieffektivitet i enkelte rom.

Anbefalt tiltak:

Kontrollere og utbedre fuktskjolder i karmer.
Sikre god ventilasjon for å redusere kondens.
Vurdere utskifting eller oppgradering av vinduer ved behov.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2- Alder på røropplegget, skjulte føringer og manglende avrenningspalte/dokumentasjon ved veggghengt toalett gir økt usikkerhet. Forholdet vurderes samlet til TG2 i henhold til NS3600.

Risiko:

Kobberrør fra 1992 nærmer seg forventet levetid og kan være utsatt for slitasje over tid.
Skjulte rørføringer kan skjule lekkasjer eller korrosjon.
Manglende avrenningspalte ved veggghengt toalett gir redusert lekkasjesikkerhet.
Manglende dokumentasjon øker usikkerheten.
Samlet vurderes risiko som moderat.

Konsekvens:

Potensiell risiko for skjulte lekkasjer som ikke oppdages før skade oppstår.
Mulige merkostnader ved fremtidig utskifting eller utbedring.

Anbefalt tiltak:

Jevnlig kontroll av tilgjengelige rørføringer og fordelingspunkter.
Vurdere etablering av lekkasjevarsling eller avrenningsmulighet ved veggghengt toalett.
Planlegge for utskifting av eldre rør ved fremtidig oppgradering.
Dokumentasjon bør innhentes dersom tilgjengelig.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2- Varmtvannsbereider fra 2004 er over forventet levetid og har økt risiko for lekkasje. Forholdet vurderes samlet til TG2 i henhold til NS3600.

Risiko:

Økt risiko for lekkasje grunnet høy alder.

Plassering over vaskemaskin kan gi skadepotensial dersom lekkasje oppstår.

Begrenset inspeksjonsmulighet rundt berederen.

Samlet vurderes risiko som moderat til forhøyet.

Konsekvens:

Potensiell risiko for vannskader ved lekkasje.

Kan medføre behov for akutt utskifting dersom feil oppstår.

Anbefalt tiltak:

Utskifting av bereider anbefales på grunn av alder.

Kontrollere at det finnes tilfredsstillende lekkasjesikring i skapet.

Jevnlig visuell kontroll så langt det lar seg gjøre.

6.3 Ventilasjon

TG2- Naturlig ventilasjon kombinert med kun mekanisk avtrekk på kjøkken gir avvik fra dagens krav. Forholdet vurderes samlet til TG2 i henhold til NS3600.

Risiko:

Økt risiko for utilstrekkelig luftutskifting i oppholdsrom og våtrom.

Potensiell risiko for kondens og fuktrelaterte skader over tid.

Redusert komfort og inneklimatekvalitet.

Samlet vurderes risiko som moderat.

Konsekvens:

Mulig behov for hyppigere lufting for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Risiko for fuktproblemer i kalde soner og våtrom ved langvarig utilstrekkelig ventilasjon.

Anbefalt tiltak:

Vurdere etablering av mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon.

Sørge for regelmessig lufting for å bedre inneklimatekvaliteten.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260046	

Selger 1 navn
Geir Roar Håvarstein Tveit

Gateadresse	
Eidevegen 71M	

Poststed	Postnr
KOPERVIK	4250

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 01260046

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

Satt inn dusjkabinett skiftet blandedbatteri på servant

Arbeid utført av

Geir Roar Tveit

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Privat lader på privat parkeringsplass i garasjen

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, kun av faglært

Beskrivelse

Felles uteområder renovert

Arbeid utført av

Usikker

- 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
- 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Økning i fellesgjeld

- 27 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
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

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 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 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 eiendomsmegleren 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
Geir Roar Tveit	103f62e9ea5bcdeca3400 58af1b8098f59ac847a	24.02.2026 09:15:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260046

- 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>



Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

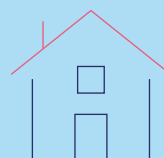
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur 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 71M, 4250 KOPERVIK

Gnr. 64, Bnr. 1252, Snr. 19 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01260046 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