



Eidsbakkane 68, 4250 KOPERVIK



Prisantydning  
**6 990 000,-**

## KOPERVIK

Ekklusiv funksjonal bolig beliggende høyt og fritt på Eidsbakkane i Kopervik med flott utsikt mot friområde

BRA-i/BRA Total: 195/250 m<sup>2</sup> / Tomt: 617.9m<sup>2</sup>  
Antall soverom: 3(4) / Byggeår: 2013



## Nøkkelforo

**Adresse:** Eidsbakkane 68, 4250 KOPERVIK  
**Nåværende eier:** Jan Erik Søvig  
**Matrikelnummer:** Gnr. 68, bnr. 428 i Karmøy kommune.  
**Oppdragsnummer:** 01260076  
**Oppdragsansvarlig/**  
**Meglerforetak:** Hege Stange  
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

**Boligtype:** Enebolig  
**Byggeår:** 2013  
**Bra total:** 250m<sup>2</sup>  
**BRA-i:** 195 m<sup>2</sup>  
**Antall soverom:** 3(4)  
**Energimerke:** Ikke angitt  
**Tomtestørrelse:** 617.9m<sup>2</sup>  
**Eierform:** Eiet  
**Parkering:** Dobbel garasje





# Økonomi

## Prisantydning

Kr 6 990 000

## Omkostninger

Kr 195 240

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

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

## Totalt inkl. omk.

Kr 7 185 240

## Kommunale avgifter

Kr 23 174 per 2025

## Info formuesverdi

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til kr. 1 747 500,- når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdi skal ikke overstige:

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

Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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





## Beskrivelse av bolig

Eksklusiv funksjonal bolig beliggende høyt og fritt på Eidsbakkane i Kopervik med flott utsikt mot friområde

## Beskrivelse

Eksklusiv funksjonsbolig med attraktiv beliggenhet på toppen av Eidsbakkane i Kopervik.

Boligen har særpreget arkitektur, flotte lysforhold, god takhøyde og utsikt mot friområde.

Inneholder bl.a. hovedsoverom med walk-in garderobe og eget bad, romslig stue, lekkert Kvik-kjøkken med integrerte hvitevarer, loftstue, 2(3) soverom, vaskerom med bi-inngang og dusjrom samt flere garderobeløsninger.

Gjennomgående høy standard med vannbåren varme i begge etasjer, varmepumpe, integrert Sonos-anlegg og skjulte tekniske løsninger.

Pent opparbeidet tomt med store uteområder, pergola, utekjøkken, plassbygde sittegrupper og nedfelt bålpanneområde. Dobbel isolert garasje med el. portåpner.

Sjelden mulighet til å sikre seg en gjennomført og eksklusiv bolig med særpreg, høy komfort og flotte uteområder!

## Innhold

Boligen går over 2 etasjer og holder en gjennomgående høy standard med gode planløsninger og eksklusive kvaliteter.

1. etasje inneholder entré/gang, gjestetoalett, vaskerom med egen utgang, garderobeløsning, teknisk rom samt dusjrom. Videre finner man hovedsoverom med walk-in garderobe og tilhørende foreldrebad. Boligens hjerte er den åpne kjøkkenløsningen med store vindusflater, rikelig lysinnslipp og god takhøyde.

Kjøkkenet

er levert fra Kvik og har integrerte hvitevarer. Stue med mange møbleringsmuligheter og store vinduere ut mot hagen.

2. etasje består av loftstue, 2 soverom (opprinnelig 3 soverom, som lett lar seg tilbakeføre), bad og eget garderoberom. I loftstuen er teknisk utstyr til TV elegant skjult

i vegg for et stilrent uttrykk.

## Standard

Boligen holder gjennomgående høy standard med moderne materialvalg, eksklusive løsninger og et stilrent funksionuttrykk. Store vindusflater og god takhøyde gir en lys og luftig atmosfære, samtidig som planløsningen er både funksjonell og sosial.

Kjøkkenet fra Kvik har integrerte hvitevarer og fremstår moderne med rene linjer og gode arbeidsflater. Boligen er utstyrt med vannbåren varme i begge etasjer samt varmepumpe som gir høy komfort året rundt.

Det er lagt vekt på smarte og diskrete løsninger, blant annet integrert Sonos-anlegg med høyttalere i tak og skjult teknisk løsning for TV-utstyr i loftstuen. Hovedsoverommet har walk-in garderobe og tilhørende foreldrebad.

Uteområdet er pent opparbeidet og tilrettelagt for både avslapning og sosiale sammenkomster, med pergola, jacuzzi, utekjøkken, plassbygde sittegrupper og nedfelt møbelgruppe rundt bålpanne.

Dobbel isolert garasje med varmepumpe og elektrisk portåpner kompletterer boligen.

### **Bygningsinformasjon**

Bolig er satt opp på støpt såle i mur. Reisverk og ytterkledning i tre. Flat takkosnstruksjon med polyretanbelegg

Utdrag fra tilstandsrapport som ligger vedlagt i sin helhet:

#### 2.1 Yttervegger

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. For liten avstand til terreng, utilstrekkelig luffing og begynnende råteskader gir grunnlag for TG2, selv om skadene foreløpig er begrenset i omfang.

#### 7.1.2 Bad 1. etasje Overflate gulv

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Bom i fliser og sprekk i mykfug gir grunnlag for TG2, selv om gulvet per i dag fremstår funksjonelt.

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

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Membranens alder gir økt usikkerhet og grunnlag for TG2, selv om fuktmåling ikke viser avvik.

#### 7.2.1 Vaskerom 1. etasje Overflate vegger og himling

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Rommet vurderes som risikokonstruksjon grunnet kombinasjon av våtsone, tekniske installasjoner og potensielle lekkasjepunkter.

#### 7.2.3 Vaskerom 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Alder på membran og manglende mulighet for hulltaking gir økt usikkerhet og grunnlag for TG2.

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

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Malt vegg i våtsone gir økt fuktrisiko og grunnlag for TG2, selv om det ikke er registrert aktive skader.

#### 7.3.2 Bad 2. etasje Overflate gulv

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Bom i enkelte fliser gir grunnlag for TG2, selv om flisene per i dag ikke er løse og gulvet har tilfredsstillende fall.

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

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Membranens alder og forventet levetid gir grunnlag for TG2, selv om fuktmåling i tilstøtende rom ikke viser avvik.

#### 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Manglende dokumentasjon og fravær av synlig avrenningspalte ved vegghengte toaletter gir økt usikkerhet og grunnlag for TG2, selv om synlige installasjoner fremstår i god stand.

**Areal**

BRA - i: 195 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 55 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 250 m<sup>2</sup>  
TBA: 33 m<sup>2</sup>

**Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 130 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m<sup>2</sup>

**Garasje**

BRA-e: 45 m<sup>2</sup>

**Bod**

BRA-e: 10 m<sup>2</sup>

**Hvitevarer**

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

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

02.01.2014.

**Adgang til utleie**

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

**Oppvarming**

Vannbåren varme, varmepumper og ellers elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Boligen er energieffektiv og varmepumper i boligen fungerer også som aircondition(nedkjøling).



# Området

## Tomt/beskaffenhhet

Eiendommen har en flott og opparbeidet tomt med attraktiv, høytliggende plassering mot friområde. Tomten fremstår romslig og solrik, med gode uteområder tilrettelagt for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Det er etablert flere soner for opphold, blant annet pergola, utekjøkken, plassbygde sittegrupper og nedfelt møbelgruppe rundt bålpanne. Store terrassearealer og plen gir god plass til lek, aktiviteter og hyggelige sammenkomster for både familie og gjester.

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

617.9 kvm

## Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

## Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og høytliggende beliggenhet på Eidsbakkane i Kopervik med flott utsikt mot friområde og gode solforhold. Området er rolig, familievennlig og består av moderne boliger i et etablert nabolag.

Fra eiendommen er det kort avstand til skole, barnehage, dagligvarebutikk, idrettsanlegg og øvrige servicetilbud i Kopervik sentrum. Det er også gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, med friområder og fine turområder like ved boligen.

Eiendommen kombinerer en skjermet og fredelig beliggenhet med nærhet til det meste man trenger i hverdagen.

## Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Jacuzzi medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti på denne.

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

### Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

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

### Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har meidler 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:

18.01.2013 - Dokumentnr: 51204 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Rettighetshaver: Karmøy Kommune  
Org.nr: 940 791 901  
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Bestemmelse om telefonledning/telesentral  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

### **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, befaringsrapport av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

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

Prosentprovisjon med 1,0 % av kjøpesum  
Markedsføringspakke kr 21 900,-  
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-  
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-  
Fotopakke kr 8 500,-  
Dokumentinnhentning og tinglysing kr 6 800,-  
Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

#### **Kontaktperson**

Hege Stange  
Fagansvarlig/Partner  
hege@em-a.no  
Tlf: 928 06 412

#### **Salgsoppgavedato**

Dette dokumentet ble lagret 12.05.2026



















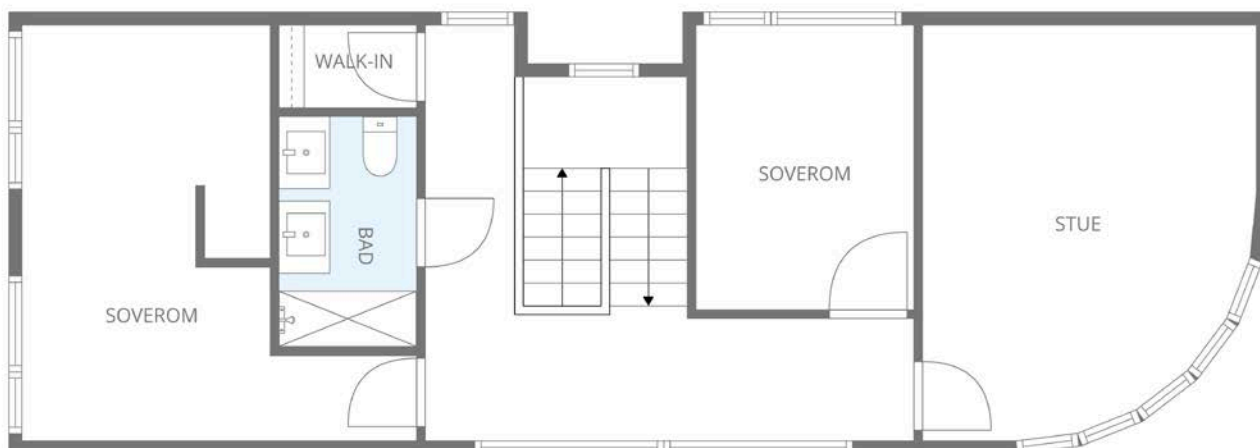




VESTBRIS

Første etasje

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



VESTBRIS

Andre etasje

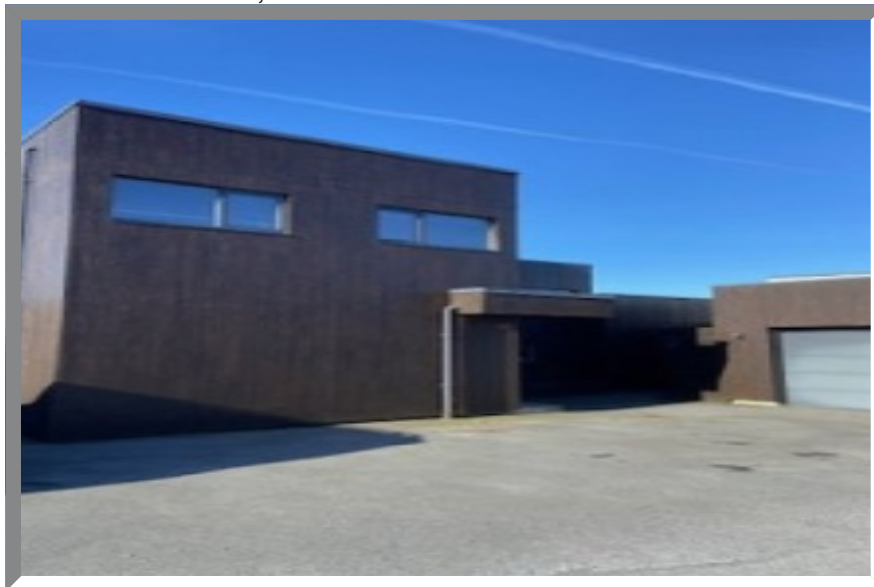
Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning, Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målbar, Og Kan Inneholde Feil.



## EIERSKIFTERAPPORT™

**TILSTANDSRAPPORT**

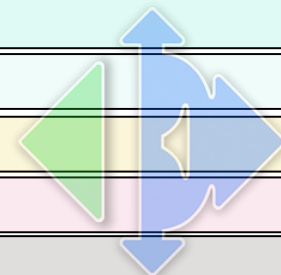
Eidsbakkane 68, 4250 KOPERVIK



## ANTALL TG

## BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
12	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
9	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT



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

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



## EIERSKIFTERAPPORT™

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:68, Bnr: 428
<b>Hjemmelshaver:</b>	Jan Erik Søvig
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	618 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>	2014

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:**

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

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

Normal slit og elde beskrives ikke.

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

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

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

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

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

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

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

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

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

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

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

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

Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

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

**Forutsetninger:****Oppdragsgiver:**

Jan Erik Søvig

**Tilstede under befaringen:****Fuktmåler benyttet:**

Protimeter

**OM TOMTEN:**

Relativ flat opparbeidet tomt med parkering i egen gårdsplass.

**OM BYGGEMETODEN:**

Bolig er satt opp på støpt såle i mur. Reisverk og ytterkledning i tre.  
Flat takkonstruksjon med polyretanbelegg

## EIERSKIFTERAPPORT™

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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

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

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

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

Bolig har i all hovedsak parkett på gulv.  
Slette malte tak og vegger.  
Baderom har slette malte vegger og tak.  
Fliser på vegg i dusjsoner og på gulv

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

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

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

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

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	130			33
2 etasje	65			
SUM BYGNING	195			33
SUM BRA	195			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		45		
Utvendig bod		10		
SUM BYGNING		55		
SUM BRA	55			

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BRA-i:**

1 etasje:

Gang, vaskerom, wc, stue, kjøkken, soverom, garderobe og bad.

2 etasje:

Gang, 2 soverom, garderobe, bad og stue.

---

**BRA-e:**

Garasje og utvendig bod.

---

**MERKNADER OM AREAL:**

---

**GARASJE / UTHUS:**

Garasje frittliggende oppført i tre. Flat takkonstruksjon med polyretan/papp på tak. Garasje er ikke ytterligere undersøkt.

---

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BYGGMESTER:**

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

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

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Harald Ingebrigtsen**

Byggmester og Takstmann

09/04/2026

Harald Ingebrigtsen

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

**Beskrivelse:**

Bolig fra 2014 er oppført på støpt såle. Fundamenteringen ligger under bakkenivå og er derfor ikke vurdert. Boligen har drenering fra byggeår.

**Vurdering:**

Støpt såle er en vanlig og stabil fundamenteringsløsning. Siden fundamenteringen ligger skjult under terreng, er det begrenset mulighet for visuell kontroll. Drenering fra byggeår og det er ikke registrert forhold som indikerer svikt.

**Merknader:****Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

**Beskrivelse:**

Det er relativt flatt terreng rundt boligen, med noe helning ut fra støpt såle.

**Vurdering:**

Terrengforholdene vurderes som tilfredsstillende. Helningen ut fra sålen bidrar til naturlig avrenning bort fra bygningen, og det er ikke indikasjoner på forhold som øker risiko for vannansamling mot grunnmuren.

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Boligen er kledd med stående trekledning fra byggeår 2014. Kledningen ligger stedvis for tett ned mot terreng i forhold til anbefalte avstander, og det er registrert områder med utilstrekkelig lufting bak kledningen. Det ses enkelte sprekker og begynnende råteskader, men i begrenset omfang.

**Vurdering:**

Det meste av kledning fremstår som i normal god stand ihht alder, men forhold som manglende lufting og for liten avstand til terreng øker fuktbelastningen. De registrerte sprekkenes og tidlige råteskadene indikerer at deler av kledningen har vært utsatt for fukt over tid.

**Årsak:**

For liten avstand mellom kledning og terreng gir kapillært opptak og økt fuktpåvirkning. Utilstrekkelig lufting bak kledningen reduserer uttørkingsevnen. Naturlig aldring og klimabelastning bidrar til sprekkdannelser.

**Risiko:**

Videre utvikling av råteskader dersom forholdene ikke utbedres. Økt risiko for fuktinntrenging i veggkonstruksjonen. Redusert levetid på kledningen og behov for tidligere utskifting.

**Konsekvens:**

Lokale utskiftninger kan bli nødvendig på sikt. Potensiell skade på underliggende konstruksjon dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Økte vedlikeholdskostnader.

**Anbefalt tiltak:**

Etablere tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng der dette er mulig. Forbedre lufting bak kledningen, eksempelvis ved å sikre kontinuerlig luftespalte. Utbedre eller skifte ut skadde bord. Overflatebehandling og jevnlig vedlikehold for å begrense videre nedbrytning.

**Merknader:****3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

**Beskrivelse:**

Boligen har trevinduer med aluminiumsbeslått utside. Ytterdør er i stål, og terrassedører er i tre med aluminiumsbeslått utside. Vinduer og dører er fra byggeår 2014.

**Vurdering:**

Vinduer og dører fra 2014 har normal alder og funksjon, men nærmer seg et punkt der pakninger, beslag og overflater kan vise økende slitasje. Kombinasjonen tre/aluminium gir god beskyttelse, men treverkets levetid avhenger av jevnlig vedlikehold.

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

Det er ikke påvist nevneverdige fukt skjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## Beskrivelse:

Boligen har flat takkonstruksjon. Bygningsdelen er kun befart fra innsiden av boligen. Det registreres ingen vesentlig nedbøy eller tegn til konstruksjonssvikt.

## Vurdering:

Takkonstruksjonen fremstår stabil ved innvendig befaring. Manglende nedbøy og fravær av synlige skader indikerer normal tilstand. Begrenset inspeksjonsmulighet gjør at vurderingen baseres på tilgjengelige observasjoner, men det er ingen forhold som gir mistanke om avvik.

## Merknader:

**TG 1** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2014

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

Boligen har flatt tak.

## Beskrivelse:

Boligen er utvendig tekket med polyuretanbelegg. Takrenner er i metall. Takkonstruksjonen er kun befart fra bakkenivå og via innvendige himlinger.

## Vurdering:

Polyuretanbelegg er en robust tekkingsstype, men visuell vurdering fra bakkenivå gir begrenset mulighet til å avdekke eventuelle skader, slitasje eller detaljer rundt gjennomføringer og beslag. Manglende nærbefaring innebærer usikkerhet knyttet til tilstand og levetid. Basert på alder har taktekking mange års gjenlevende brukstid, men bygningsdel må undersøkes nærmere i sin helhet.

## Merknader:

## 5. Loft

**Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bolig har ingen kaldtloftskonstruksjon

## Merknader:

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

**TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

## Beskrivelse:

Boligen har terrasser oppbygget i tre samt én terrasse med støpt dekke. Terrassene fremstår som solide og i god stand ved visuell befaring.

## Vurdering:

Terrassene vurderes som konstruktivt stabile, men alder, eksponering for vær og begrenset innsyn i skjulte konstruksjoner innebærer normal usikkerhet knyttet til tilstand. Treterrasser er særlig utsatt for fukt, slitasje og nedbrytning over tid, selv om dagens tilstand fremstår tilfredsstillende.

## Merknader:

## 7. Våtrom

## 7.1 Bad 1 etasje

**TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ventiler som kan åpnes.

**Beskrivelse:**

Baderommet har slette, malte vegger og tak, med fliser på vegg i dusjsonen. Dusjsonen er avgrenset med glassvegger og dør. Rommet inneholder seksjon med servant og vegghengt toalett. Det registreres mindre fuktskader i bakkant av skuff i servantskapet.

**Vurdering:**

Overflater og innredning fremstår i hovedsak i normal stand. Den lokale fuktskaden i skuffen vurderes som begrenset og uten tegn til påvirkning av omkringliggende konstruksjoner. Funksjon og bruksevne anses som tilfredsstillende.

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

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

**Beskrivelse:**

Baderommet har fliser på gulv med nedsenket område i våtsone. Det registreres noe bom i enkelte fliser, men disse fremstår ikke som løse. Det er en mindre sprekk i mykfugen inn mot vegg.

**Vurdering:**

Gulvet vurderes som funksjonelt, og nedsenkingen i våtsone er positiv. Bom i fliser indikerer redusert heft mellom flis og underlag, selv om flisene per i dag sitter fast. Sprekk i mykfug er et typisk slitasjeavvik og kan gi økt risiko for fuktinntrenging dersom det ikke vedlikeholdes.

**Årsak:**

Punktvis mangelfull limdekning eller bevegelser i underlaget.  
Normal aldring og slitasje i fuger.

**Risiko:**

Økt risiko for at fliser kan løsne over tid.  
Potensiell fuktinntrenging i overgang mellom gulv og vegg ved svekket mykfug.  
Mulig skade på underliggende konstruksjon dersom forholdet ikke følges opp.

**Konsekvens:**

Behov for lokale utbedringer av fuger og eventuelt fliser på sikt.  
Økte vedlikeholdskostnader dersom bom utvikler seg.

**Anbefalt tiltak:**

Følge opp bomfliser og utbedre dersom de utvikler løshet.  
Utbedre sprekk i mykfug for å sikre tett overgang.  
Jevnlig kontroll av fuger i våtsone.

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra 2014

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

**Beskrivelse:**

Membran fra 2014 er synlig under slukring og ved terskel. Det er utført hulltaking i tilstøtende rom for fuktmåling, og det ble ikke registrert avvik.

**Vurdering:**

Synlig membran ved kritiske punkter er positivt, men membranens alder innebærer økt usikkerhet rundt restlevetid. Selv om fuktmåling ikke viser avvik, vurderes membranen som et risikoelement på grunn av alder og forventet slitasje over tid.

**Årsak:**

Normal aldring av membran fra byggeår.

Fuktbelastning over tid i våtrom.

**Risiko:**

Økt risiko for svekkelser i membranen ved videre aldring.

Potensiell lekkasjefare ved sluk og terskel på sikt.

**Konsekvens:**

Mulige fremtidige utbedringskostnader ved svekkelser.

Risiko for fuktinntrenging dersom membranen ikke lenger er tett.

**Anbefalt tiltak:**

Jevnlig kontroll av sluk, fuger og overflater.

Vurdere rehabilitering av våtrommet ved tegn til svekkelser eller ved naturlig oppgraderingsbehov.

**Merknader:****7.2 Vaskerom 1 etasje****TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Vaskerommet har slette, malte vegger og tak. Rommet inneholder garderobedel med innredning, avdelt dusjsone, opplegg for vaskemaskin samt tekniske installasjoner som ventilasjonsanlegg, vannbårne varmerør og sikringstavle.

**Vurdering:**

Rommet fremstår funksjonelt, men kombinasjonen av våtsone, vaskemaskinopplegg og flere tekniske installasjoner innebærer økt risiko for fuktbelastning. Det er ikke oppgitt konkrete skader, men rommets bruk og utforming tilsier at det bør vurderes som risikokonstruksjon etter NS 3600.

**Årsak:**

Rommet har både våtsone og tekniske installasjoner samlet i samme areal.  
Normal fukt- og slitasjebelastning over tid.  
Risiko knyttet til rørføringer, kondens og lekkasjepunkter.

**Risiko:**

Økt risiko for fuktinntrenging ved lekkasje fra vaskemaskin, rør eller dusjsone.  
Potensiell påvirkning av tekniske installasjoner ved fukt.  
Skjulte skader kan ikke utelukkes uten inngrep.

**Konsekvens:**

Mulige fremtidige utbedringskostnader ved lekkasje eller fuktskade.  
Risiko for driftsavbrudd i tekniske installasjoner ved fuktpåvirkning.

**Anbefalt tiltak:**

Kontrollere jevnlig rundt vaskemaskin, rørføringer og dusjsone.  
Sikre at lekkasjesikring er etablert og fungerer som forutsatt.  
Følge opp ventilasjon for å sikre god uttørking.

**Merknader:****TG 1** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

**Beskrivelse:**

Vaskerommet har fliser på gulv med sokkelflis opp langs vegg. Det er nedsenket sone i dusj med mosaikkflis.

**Vurdering:**

Gulvet fremstår i normal og funksjonell stand. Nedsenkingen i dusjsonen er utført som forventet og gir god avrenning. Det er ikke registrert avvik på fliser, fuger eller overflater som påvirker funksjon eller tetthet.

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

Membranen er fra 2014  
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.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Membran fra 2014 er synlig under slukring og ved terskel. Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelle områder vender mot yttervegg.

**Vurdering:**

Synlig membran ved kritiske punkter er positivt, men manglende mulighet for hulltaking gir begrenset informasjon om eventuell fukt i konstruksjonen. Membranens alder innebærer også økt usikkerhet rundt restlevetid. Selv om det ikke foreligger indikasjoner på skade, vurderes forholdet som et risikoelement.

**Årsak:**

Normal aldring av membran fra byggeår.  
Begrenset mulighet for kontroll av tilstøtende konstruksjoner.  
Naturlig fuktbelastning i våtrom over tid.

**Risiko:**

Skjulte skader kan ikke utelukkes når hulltaking ikke er mulig.  
Økt risiko for svekkelser i membranen ved videre aldring.  
Potensiell lekkasjefare ved sluk og terskel på sikt.

**Konsekvens:**

Mulige fremtidige utbedringskostnader dersom membranen svekkes.  
Risiko for fuktinntrenging i konstruksjon uten at dette oppdages tidlig.

**Anbefalt tiltak:**

Jevnlig kontroll av sluk, fuger og overflater.  
Vurdere rehabilitering av våtrommet ved tegn til svekkelser eller ved naturlig oppgraderingsbehov.  
Følge opp området rundt terskel og sluk

**Merknader:****7.3 Bad 2 etasje****TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Baderommet har slette, malte vegger og tak. I avgrenset våtsone er det fliser på vegg, mens én vegg er malt. Rommet er innredet med dusjsone med glassvegger, seksjon med servant og vegghengt toalett. Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg med tilluft under dørbled. Overflater fremstår som i god stand med normale bruksmerker.

**Vurdering:**

Løsningen med malt vegg i våtsone avviker fra dagens anbefalte utførelse. Malte flater har redusert fuktmotstand sammenlignet med flislagte overflater, og krever jevnlig vedlikehold for å opprettholde funksjon. Det er ikke registrert synlige fuktskader, men materialvalget innebærer økt sårbarhet i våtsonen.

**Årsak:**

Bruk av malte flater i våtsone.  
Normal slitasje og fuktbelastning over tid.

**Risiko:**

Økt risiko for fuktopptak i malte flater ved langvarig belastning.  
Potensiell utvikling av skjulte fuktskader dersom overflater ikke vedlikeholdes.

**Konsekvens:**

Behov for hyppigere vedlikehold av malte flater.  
Risiko for fremtidige utbedringskostnader dersom fukt trenger inn i underlaget.

**Anbefalt tiltak:**

Følge opp jevnlig vedlikehold av malte flater i våtsone.  
Overvåke overflater i dusjsonen for tegn til slitasje.  
Vurdere oppgradering til mer robust overflatebehandling ved fremtidig rehabilitering.

**Merknader:****TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Baderommet har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg. Det er nedsenket gulv i dusjsone. Det ble målt tilstrekkelig fall med laser. Det registreres noe bom i enkelte gulvfliser, men disse fremstår ikke som løse.

**Vurdering:**

Gulvet har tilfredsstillende fall og funksjon, men bom i fliser indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag. Selv om flisene ikke er løse, representerer bom et avvik fra optimal utførelse og kan gi økt risiko for fremtidig løsning eller vanninntrenging ved belastning.

**Årsak:**

Punktvis mangelfull limdekning eller bevegelse i underlaget.  
Normal aldring og bruksslitasje over tid.

**Risiko:**

Økt risiko for at fliser kan løsne ved videre bruk.  
Potensiell risiko for vanninntrenging dersom bom utvikler seg eller fuger svekkes.

**Konsekvens:**

Mulig behov for lokale utbedringer eller omlegging av fliser på sikt.  
Økte vedlikeholdskostnader dersom forholdet forverres.

**Anbefalt tiltak:**

Overvåke flisene for utvikling av løshet.  
Utbedre eller skifte ut fliser dersom bom utvikler seg eller fuger svekkes.  
Sikre jevnlig vedlikehold av fuger i dusjsonen.

**Merknader:****TG 2** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## Beskrivelse:

Membran fra 2014 er synlig under slukring og ved terskel. Det er utført hulltaking i tilstøtende rom for fuktmåling, og det ble ikke registrert avvik.

## Vurdering:

Synlig membran ved sluk og terskel er positivt for vurdering av utførelsen. Manglende fuktavvik i tilstøtende konstruksjoner indikerer at membranen fungerer etter hensikten. Likevel vurderes membranens alder og generell levetid som forhold som gir økt oppmerksomhetsbehov.

## Årsak:

Normal aldring av membran fra byggeår.

Fuktmåling uten avvik tyder på korrekt utførelse og fungerende tettesjikt.

## Risiko:

Membranens alder medfører økt risiko for svekkelser over tid.

Potensiell risiko for lekkasje ved fremtidig slitasje i sluk- og terskelområder.

## Konsekvens:

Behov for økt oppfølging av overflater og slukdetaljer.

Risiko for fremtidige utbedringskostnader dersom membranen svekkes.

## Anbefalt tiltak:

Jevnlig kontroll av sluk, fuger og overflater.

Vurdere rehabilitering ved tegn til svekkelser eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

## Merknader:

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2014

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.

## Beskrivelse:

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning med hvite, slette fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt servant. Det er integrerte hvitevarer. Det registreres noe bruksmerker, særlig i skap ved kjølfrys og under integrerte hvitevarer. Det er utført fuktmåling i utsatte områder uten registrerte avvik.

## Vurdering:

Innredningen fremstår funksjonell og bruksmerker indikerer normal slitasje over tid. Laminatbenkeplate og integrerte hvitevarer er typiske risikoområder for fukt, men målingene viser ingen tegn til skade.

## Merknader:

**9. Rom under terreng****9.1 -****Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

## Merknader:

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2014

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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.

**Beskrivelse:**

Boligen har vann- og avløpsrør i plast. Fordelerskap for vannrør er lokalisert på vaskerom. Det er ingen synlig avrenningspalte for eventuelt lekkasjevann fra vegghengte toaletter. Dette kan være integrert i sisternen, men det foreligger ingen dokumentasjon. Synlige installasjoner fremstår i god stand, og det ble ikke registrert tegn til lekkasjer.

**Vurdering:**

Plastrør og fordelerskap vurderes som moderne og funksjonelle løsninger. Manglende synlig avrenningspalte ved vegghengte toaletter innebærer imidlertid usikkerhet rundt lekkasjehåndtering. Uten dokumentasjon kan ikke utførelsen verifiseres, og dette vurderes som et avvik etter NS 3600. Synlige deler av anlegget fremstår ellers uten skader.

**Årsak:**

Manglende dokumentasjon på lekkasjehåndtering i innebygde sisterner.

Normal slitasje og bruk over tid.

Begrenset innsyn i skjulte installasjoner.

**Risiko:**

Risiko for skjult lekkasje i sisternen uten at vann ledes ut i rommet.

Potensiell skade på konstruksjoner ved lekkasje bak vegg.

Usikkerhet rundt utførelsen når dokumentasjon mangler.

**Konsekvens:**

Mulige fremtidige utbedringskostnader ved lekkasje.

Risiko for fuktskader i veggkonstruksjon dersom lekkasje ikke oppdages tidlig.

**Anbefalt tiltak:**

Innhente dokumentasjon fra utførende/leverandør dersom mulig.

Vurdere inspeksjon av sisterneløsning ved mistanke om lekkasje.

Jevnlige kontroll av fordelerskap og synlige rørføringer.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:****TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder ikke lokalisert og følgelig ikke undersøkt.

**Merknader:****TG 1** 10.3 Vannbåren varme

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

**Beskrivelse:**

Boligen har vannbåren varme med fordelerskap plassert på vaskerom i 1. etasje og i gang i 2. etasje.

**Vurdering:**

Anlegget fremstår som ryddig og funksjonelt basert på visuell kontroll. Fordelerskapene er tilgjengelige for inspeksjon, og det er ikke registrert lekkasjer eller avvik på synlige komponenter. Løsningen vurderes som i tråd med normal standard for boliger med vannbåren varme.

For eventuelle ytterligere undersøkelser så må autorisert rørlegger kontaktes.

**Merknader:****Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2014

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

**Beskrivelse:**

Boligen ventileres via balansert ventilasjonssystem samt omløpsvifter.

**Vurdering:**

Ventilasjonsløsningen vurderes som moderne og hensiktsmessig. Balansert ventilasjon gir kontrollert luftutskifting og bidrar til godt innelima. Det er ikke registrert avvik på synlige komponenter, og anlegget fremstår som i normal teknisk stand.

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

---

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. For liten avstand til terreng, utilstrekkelig lufting og begynnende råteskader gir grunnlag for TG2, selv om skadene foreløpig er begrenset i omfang.
7.1.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Bom i fliser og sprekk i mykfug gir grunnlag for TG2, selv om gulvet per i dag fremstår funksjonelt.
7.1.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Membranens alder gir økt usikkerhet og grunnlag for TG2, selv om fuktmåling ikke viser avvik.
7.2.1	Vaskerom 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Rommet vurderes som risikokonstruksjon grunnet kombinasjon av våtsone, tekniske installasjoner og potensielle lekkasjepunkter.
7.2.3	Vaskerom 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Alder på membran og manglende mulighet for hulltaking gir økt usikkerhet og grunnlag for TG2.
7.3.1	Bad 2 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Malt vegg i våtsone gir økt fuktrisiko og grunnlag for TG2, selv om det ikke er registrert aktive skader.
7.3.2	Bad 2 etasje Overflate gulv
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Bom i enkelte fliser gir grunnlag for TG2, selv om flisene per i dag ikke er løse og gulvet har tilfredsstillende fall.
7.3.3	Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Membranens alder og forventet levetid gir grunnlag for TG2, selv om fuktmåling i tilstøtende rom ikke viser avvik.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

## EIERSKIFTERAPPORT™

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak.

Manglende dokumentasjon og fravær av synlig avrenningspalte ved vegghengte toaletter gir økt usikkerhet og grunnlag for TG2, selv om synlige installasjoner fremstår i god stand.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260076	
Selger 1 navn	
Jan Erik Søvig	
Gateadresse	
Eidsbakkane 68	
Poststed	Postnr
KOPERVIK	4250
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	

## 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
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 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
- 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
- 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

## Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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).

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Erik Søvig	d29d7901d7bfbbcd412a0 9eb87ffc583c3a0e26c	19.03.2026 14:13:47 UTC	Signer authenticated by One time code

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

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

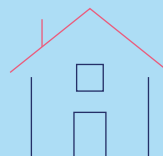
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



# BUDSKJEMA

## EIDSBAKKANE 68, 4250 KOPERVIK

Gnr. 68, Bnr. 428 i Karmøy kommune.  
Oppdragsnr: 01260076 Hege Stange, +47 928 06 412

### 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