



Nornesvegen 28, 4250 KOPERVIK



Prisantydning
3 790 000,-

KOPERVIK

Oppgradert familiebolig i blindgate
m/garasje - Nyere kledning,
kjøkkeninnredning og bad - Nydelig
og solrikt uteområde

BRA-i/BRA Total: 158/174 m² / Tomt: 281.7m²
Antall soverom: 4 / Byggeår: 1985



Kjøkkenet er nettopp ferdigstilt. Lekker kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer og god benke- skaplass.



Nøkkelinfo

Adresse:	Nornesvegen 28, 4250 KOPERVIK
Nåværende eier:	Jan Norvald Steinkjellå og Ida Elise Bang
Matrikkelnummer:	Gnr. 66, bnr. 631 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer:	01250332
Oppdragsansvarlig/ Meglerforetak:	Daniel Gård Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA
Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1985
Bra total:	174m ²
BRA-i:	158 m ²
Antall soverom:	4
Etasje:	2
Energimerke:	Ikke angitt
Tomtestørrelse:	281.7m ²
Eierform:	Eiet
Parkering:	God parkering i gårdsrom og i garasje.





God plass til stort spisebord i kjøkkendelen.



Listefrie overganger mellom vegger og himling og downlights i tak gir et moderne preg på rommet.

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 790 000

Omkostninger

Kr 114 990

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 3 904 990

Kommunale avgifter

Kr 18 321 per 2024

Avløp kr. 8 228,-

Eiendomsskatt kr. 3 328,-

Feiing kr. 523,-

Renovasjon kr. 2 889,-

Vann kr. 3 353,-

Det er fire terminer pr år. Avgifter kan variere etter forbruk.

Formuesverdi primær

Kr 789 421 per 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 157 683 per 2023





Beskrivelse av bolig

Oppgradert familiebolig i blindgate
m/garasje - Nyere kledning,
kjøkkeninnredning og bad -
Nydelig og solrikt uteområde

Beskrivelse

Nå har vi gleden av å presentere en kjekk og oppgradert enebolig i rekke. Her bor du i en moderne og tidsriktig bolig i enden av en blindgate.

Boligen holder gjennomgående høy standard og er oppgradert gjennom tiden, bla:

- Ny kledning (på 3 sider) og vinduer (unntak 2.stk mot nord) i 2022.
- 4 romslige soverom.
- Helt ny kjøkkeninnredning (2025). Nye overflater i tak (gips, listefritt) + downlights.
- Nyere gulvoverflater i andre etasje (stue/kjøkken).
- Nyere flott varmepumpe.
- Romslig og lekkert flislagt bad i andre etasje fra 2020, dette må oppleves!
- Helfliset bad i underetasje.
- Vaskerom pusset opp i 2018/2019. Praktisk og romslig rom.
- Montert El-bil lader og utebelysning.
- Ytterdør fra 2022, samt nyere terrassedører.
- Garasje.
- Solrikt og flott uteområde.

Innhold

Boligen er innredet over 2 plan og inneholder:

Underetasje: Entrè, gang, 3 soverom (1 godkjent), bad, vaskerom.

Andre etasje: Gang, stue/kjøkken, bad og soverom.

Garasje.

Standard

Boligen holder gjennomgående høy standard og er vesentlig oppgradert i nyere tid.

Underetasje:

- Nyere oppusset entrè med malte overflater, spilevegg, nye lister og sort bryter. Plass til å henge fra seg yttertøy, samt oppbevaring.
- Gang med tilkomst til alle rom i underetasjen, samt praktisk bod under trapp. Plass til ønsket møblement.
- Pent helfliset bad med mosaikkfliser på gulv og vegg i dusjonen. Rommet inneholder baderomsmøbel med servant og toalett.
- Praktisk vaskerom pusset opp i ca. 2018-2019. Romslig størrelse, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, utslagsvask, skaplass og gode oppbevaringsmuligheter.
- 3 romslige soverom med plass til stor dobbeltseng, garderobe og øvrig møblement.

Andre etasje:

- Nylig i 2025 ble det montert ny lekker kjøkkeninnredning (Epoq) med integrerte hvitevarer, god benke - og skaplass. Installert nye downlights og god plass til stort spisebord. Direkte utgang til uteområdet på baksiden via kjøkkenet. Stuen er i delvis åpen løsning til kjøkkenet og har god plass til sittegruppe og øvrig møblement. Nyere moderne varmepumpe og en herlig vedovn som oppvarmingskilder. Stuen og kjøkkenet er malt i lune og herlige farger. Nyere gulvoverflater. Herlige og store vinduer både på kjøkken/stue som slipper inn rikelig med dagslys. Utgang til overbygd veranda via stuen. Noe havutsikt fra vinduene og verandaen i stue/kjøkken området.
- Svært romslig og luksuriøst helfliset bad. Herlig dusjinisje med mosaikk fliser på gulv, vegghengt toalett, moderne stor baderomsmøbel med servant, og god oppbevaringsplass. Downlights belysning.
- Soverom i god størrelse.

Utvendig:

-Ny kledning på 3/4 sider på boligen og flesteparten av vinduene er skiftet i 2022. (2stk. vinduer mot nord som ikke er skiftet). Det bemerkes at deler av utvendig kledning, på den siden som ikke er skiftet, samt pergolaen, har behov for noe vedlikehold og overflatebehandling (maling). Dette må påregnes utført av kjøper.

-Eiendommen byr på et innbydende og opparbeidet uteområde som ligger fint til på baksiden av boligen. Her finner du flere flotte terrassesoner med god plass til både spisegruppe og loungemøbler – perfekt for avslapping eller sosiale sammenkomster med familie og venner. Den overbygde pergolaen gir et lunt og trivelig uterom med tak og belysning, ideelt for grillkvelder eller sene sommerkvelder. Den lille, lettstelte hagen skaper et grønt og hyggelig preg som rammer inn uterommet på en naturlig måte. Terrassen i forbindelse med kjøkkenet (øverste nivået) er fra 2025. Terrassebord på nedsiden er oppgradert i ca. 2022, mens hagen ble plantet i 2024.

-Eiendommen har garasje, el-bil lader, samt romslig parkeringsplass i asfaltert og belegningsstein belagt innkjørsel. Utvendig belysning i gjerde bidrar til både trygghet og stemning.

Bygningsinformasjon

Enebolig satt opp på støpt grunnmur. Reisverk i bindingsverk med saltakskonstruksjon. Ytterkledning i tre med betongtakstein på tak.

Følgende momenter har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten:

TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:

-Pga alder.

1.3 Terrengforhold:

-Pga alder.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekking):

-Noe slitt renner i plast. Vindskier har noe begynnende råteskader og har behov for utskiftninger. Alder på tekking.

5.1 Loft:

-Pga. alder.

7.1.1 Bad første etasje, overflate vegger og himling, gulv, membran, tettesjiktet og sluk:

-Ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Alle bad som ikke har fremlagt dokumentasjon gis nedsatt tilstandsgrad, uavhengig om badet er fagmessig utført og velfungerende. Noe fall på gulvet, men ikke ihht. dagens krav om 1:100. Alder på bygningsdel ligger til grunn.

7.2 bad andre etasje, overflate vegger og himling, gulv, membran, tettesjiktet og sluk:

-Noe ujevne fuger mellom flis enkelte plasser. Manglende dokumentasjon. Noe fall på gulv, men ikke ihht. dagens krav om 1:100.

7.3 Vaskerom første etasje, overflate vegger og himling, gulv, membran, tettesjiktet og sluk:

-Pga alder på bygningsdel. Fall tilnærmet flatt og event. lekkasjevann har ingen vei til sluk, da denne ligger inne i innredning. Manglende dokumentasjon.

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon:

-Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

10. VVS:

-Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

Areal

BRA - i: 158 m²

BRA - e: 16 m²
BRA totalt: 174 m²
TBA: 60 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje 1. etasje
BRA-i: 75 m² Vindfang, gang, 3 soverom, bad og vaskerom.

2. etasje
BRA-i: 83 m² Stue/kjøkken, gang, soverom og bad.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
60 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje 1. etasje
BRA-e: 16 m² Garasje

Antall bad

2

TV/Internett/Bredbånd

Altibox

Hvitevarer

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

Innbo og løsøre

-Taklampe over spisebord på kjøkkenet medfølger ikke handelen.

Ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse datert 30.08.1985 foreligger med følgende anmerkninger:

- Kjelleryttervegger isoleres i.h.h. til byggeforskriftenes kap. 53, tab. 53:5.
 - Sanitærutstyr monteres i bad.
 - Gripelist monteres på kjellertrapp.
 - Trapp monteres ved terrassedør.
 - Ventilasjonsanlegget monteres og tilkoples takhatt.
 - Kloakklufting fullføres.
 - Sanitærutstyr monteres i bad.
- Frist for utbedring utløp: 01.02.1986.

Det foreligger godkjente og byggemeldte bygningstegninger, men disse stemmer ikke med dagens bruk.

Det er gjort noen endringer, som ikke er bruksendret:

- Underetasje: 2x bod er slått sammen til 1 soverom. "Hobby/sport" er i dag brukt som soverom. Disse er derfor ikke godkjent til sitt bruk.
- Første etasje: Kjøkkenet er utvidet og ene soverommet er tatt bort slik at badet er større.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Vært utført arbeid på bad/våtrom?

-Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Stefar er rørlegger, han har lagt membran og flislagt bad.

Ny membran og sluk ved oppgradering av bad i 2020.

Vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner?

-Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Vi har selv installert lys i gjerdet på nordside. Har fagbrev som energimontør, og jobber som industrielektriker. Helgevold har montert ov, og elbil-lader.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja, Easee, 32A.

Vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

-Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Tømrer Bergtun byttet kledning, og monterte nye vinduer. Bygget terrasse og montert ytterdør selv.

Tilleggs kommentar:

-To stk gulvtermostat må byttes ut. Hovedsoverom og sone før bad nede.

-Blandebatteri på servant nede lekker litt, bør byttes.

Området

Tomt/beskaffenh

Tomten er pent opparbeidet og består av boligen/garasjen, asfaltert og belegningsstein belagt innkjørsel, samt terrasser og en liten gressplen på baksiden.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

281.7 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og rolig boligområde i Kopervik. Fra eiendommen er det kort avstand til blant annet Kopervik barneskole, lekeplass og sandstrand. Avstanden til Kopervik sentrum gjør at en har kort vei til hyggelige kafeer, kultur- og fritidsaktiviteter. Gofarneset badestrand ligger i umiddelbar nærhet - en flott plass for hele familien, enten du vil bade, nyte solen eller fange krabber med barna.

Adkomst

Se Finn.no eller Em-a.no 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 bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Servitutter

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

1149/66/631:
02.12.1985 - Dokumentnr: 11380 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

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

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

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

Kontaktperson

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

Ansvarlig megler

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

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 13.11.2025



I tillegg til varmepumpe er det også en vedovn.



Stuen har god plass til ønsket møblering. Pusset opp med lekker varmepumpe, nye gulvoverflater og malte vegger i nyere tid.



Overbygd veranda i forbindelse med stuen.



Herlig utsikt.



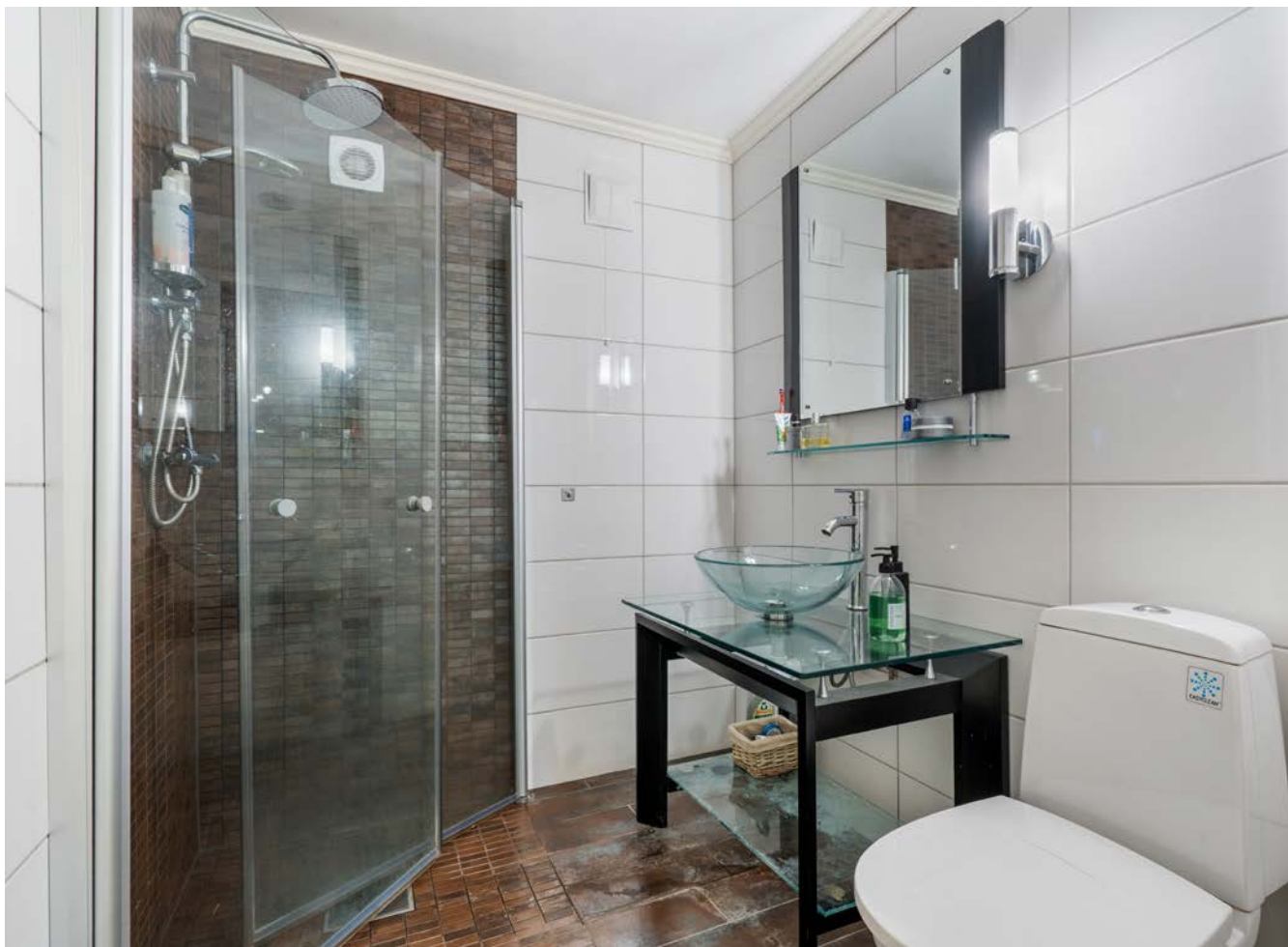
Svært romslig og lekkert flislagt bad i andre etasje. Her får du virkelig en "Wow" følelse.



Rommet er i andre etasje og er godkjent som soverom i bygningstegningene.



Under trappen er det god lagringsplass i lukket rom.



Flott flislagt bad i underetasjen.



Praktisk vaskerom i underetasjen.



Soverom nummer 1 i underetasjen. (ikke omsøkt/bruksendret)



Soverom nummer 2 i underetasjen.



Soverom nummer 3 i underetasjen (ikke omsøkt/bruksendret).



Muligheter for oppbevaring i gangen. Lys og pen gang.



Nyere opusset vindfang med lekre detaljer og behagelige fargevalg. Nyere ytterdør (2022).



Uteområdet her er oppgradert i 2025. Adkomst fra kjøkken. Her kan kveldssolen nytes.



Her finner du herlige terrassesoner, en liten gressplen og pergola. Uteområdet er sørvendt.



Pergola, perfekt for hyggelige stunder i sosialt lag.

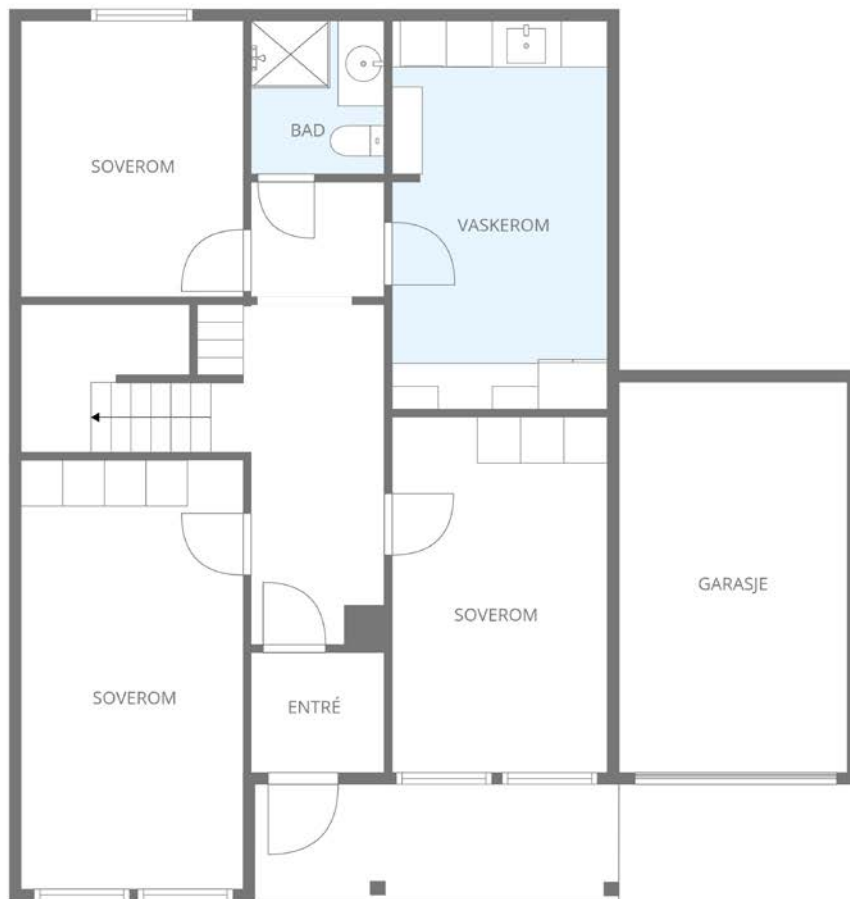


I nyere tid er uteområdet oppgradert, i tillegg ny kledning på 3 av sidene og vinduer i 2022 (unntak 2.stk).



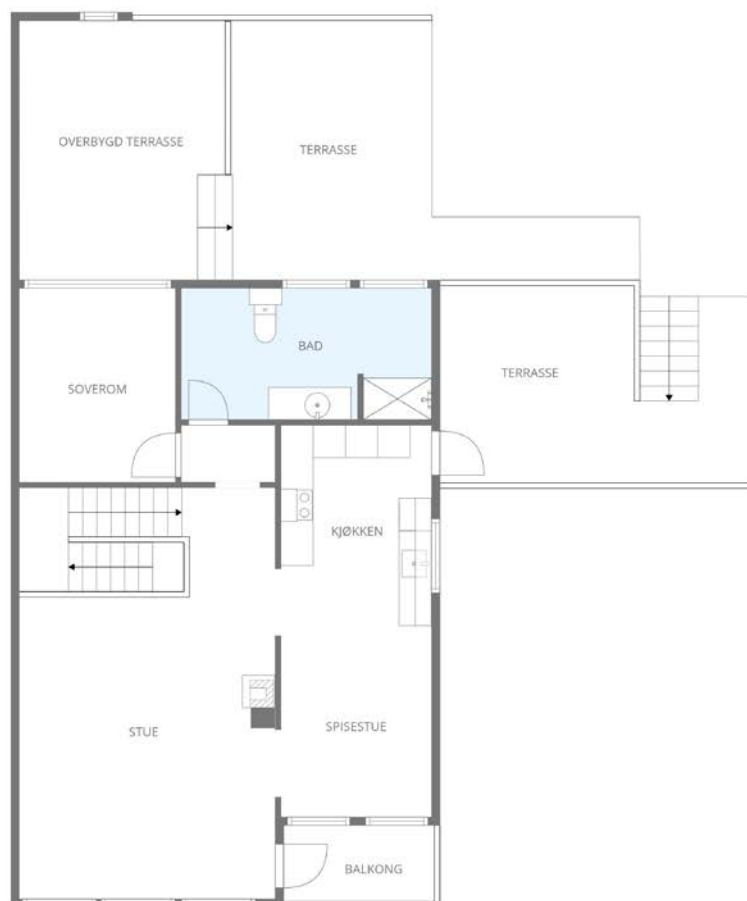


Stranda på Gofarneset ligger like ved – et herlig sted for hele familien, enten du vil bade, nyte solen eller fange krabber med barna.



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





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





Karmøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 66/631
Adresse: Nornesvegen 28
Dato: 24.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. usvis nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.

TILSTANDSRAPPORT

Nornesvegen 28, 4250 KOPERVIK



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
8	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
16	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 Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eiendom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:66, Bnr: 631
Hjemmelshaver:	Jan Norvald Steinkjellå og Ida Elise Bang
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1985

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

6.11.2025

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

Boligen var møblert under befaring og mulighet for skjulte feil kan forekomme.

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

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

Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

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

Oppdragsgiver:

Jan Norvald Steinkjellå

Tilstede under befaringen:

Ida Elise Bang

Fuktmåler benyttet:

Protimeter

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med uteområder, plen og beplantning. Parkering i egen gårdsplass

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig satt opp på støpt grunnmur. Reisverk i bindingsverk med saltakskonstruksjon.

Ytterkledning i tre med betongtakstein på tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fremstår som i god stand, jevnlig vedlikeholdt og oppgradert.

Det registreres ingen avvik som har umiddelbar behov for utbedring.

ANNET:

Oppvarming:

- Varmepumpe
- Vedovn
- Elektrisk
- Varmekabler

DOKUMENTKONTROLL:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Bolig har laminat, parkett og flis på gulv.
Slette malte vegger.
Slette malte tak med noe himlingsplater

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Baderom har fliser på vegg og på gulv.
Vaskerom har fliser på gulv, trepanel og våtromspanel på vegger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etg	75	16		60	75	
2 etg	83				83	
SUM BYGNING	158	16		60	158	
SUM BRA	174					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

- 1 etasje:
Vindfang, gang, 3 soverom, bad og vaskerom.
- 2 etasje:
Stue/kjøkken, gang, soverom og bad.

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

GARASJE / UTHUS:

Halvparten av dobbel garasje satt opp med støpt mur.
Saltakskonstruksjon i tre med betongtakstein

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

12/11/2025

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 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.

Støpt grunnmur antatt fundamentert på fjell og komprimerte masser.

Merknader: Det er noe begrensede befaringsmulighet på grunnmur, da det meste er fylt inntil.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen. Ingen tegn til setninger eller avvik.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Dreneringen er fra byggeåret. Dagens eier opplyser om at det er drenert og fuktsikret på ny mot sør.

Merknader: Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fukt søk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i stikk prøver. Normal tid før utskifting av boligens fuktsikring er 20 - 60 år.

Kjellere bygget før 1985 må generelt forventes naturlig bakkefukt i pga datidens byggeskikk. Dampsperre mot terreng er ikke normalt på eldre byggverk og hus bygget før 1985.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Bolig har stående ytterkledning i tre der 3 sider er nye i 2022.

Liggende trekledning på gammel del

Bygningsdel er befart fra bakkenivå

Merknader: Ytterkledning fremstår som i bra stand. Gammel kledning noe malingsbehov og utskiftninger må her påregnes.TG2

Kledning i front av hus er avsluttet noe nært bakkenivå. Anbefalt avstand fra kledning til bakkenivå er 20-30 cm pga fare for fukt og råte. TG2

Normal tid før utskiftning av kledning i tre er 20-50 år

Alder på hoveddel av bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Bolig har hovedsaklig vinduer og dører i tre/pvc fra ulike årstall.

Merknader: Det meste av dører og vinduer er skiftet i nyere tid. Noen få i 2014, men flesteparten i 2022
3 stk vinduer fra byggeår. TG2

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen, Ingen avvik.

Normal tid før utskiftning av vinduer og dører i tre/pvc er 20-50 år.

Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner

Merknader: Takkonstruksjonen ble inspisert fra kaldloft og ved besiktigelse fra bakkeplan. Det ble ikke registrert svai/svanker i konstruksjonen. Konstruksjonen fremstår som stabil på befaringsdagen.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1985

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Tak er utvendig tekket med takstein.

Renner i plast og vindskier i tre

Merknader: Fra bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekingen.

Renner i plast noe slitt og her må utskiftninger påregnes.

Vindskier har noe begynnende råteskader og har behov for utskiftninger.

Med tanke på tekingens alder, så må en utskiftning av denne påregnes på sikt og det vil da være naturlig skifte ut tilhørende bygningsdeler samtidig.

Normal tid før utskiftning av betongtakstein er 30-50 år.

Beskrivne avvik og alder lagt til grunn for vurdering.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Bolig har kaldt loftskonstruksjon med tilkomst fra stige og luke.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Kaldtloft fremstår i den stand som kan forventes av alder. Det ble ikke observert tegn til funksjonssvikt eller pågående lekkasjer. På kaldtloft mangler noe isolasjon, men dette ligger klart på loft og selgere skal ordne dette før salg. (Mye innbo på loft under befarings) Normalt vedlikehold må generelt forventes. Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

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.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Nyere terrassebord og rekkverk på alle terrasser. Oppført av normalt solide materialer med terrassebord av impregneret materiale.

Merknader: Veranda med utgang fra kjøkken og balkong med utgang fra stue er oppført i normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik observeres. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

7. Våtrom**7.1 Bad 1 etasje****TG 2** 7.1.1 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 ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom i 1 etasje har fliser på vegg og malt tak.
Rommet er antatt renover/oppgradert i ca 2012
Rommet inneholder vask, wc og dusjhjørne.
Ventilert via elektrisk vifte og ventil i yttervegg.

Merknader: Rommets overflater fremsto som i bra stand.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeider.

Alle bad som ikke har fremlagt dokumenter fra utførende firma gis nedsatt tilstandsgrad. Dette selv om badet er fagmessig utført og velfungerende.

Manglende dokumentasjon ligger til grunn for vurdering.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har fliser på gulv.

Fall kontrollert med laser og det er foretatt enkel bomtest for å avdekke løse fliser.

Merknader: Fliser fremstår som hele og i bra stand.

Noe fall på gulv, men ikke ihht dagens krav om 1:100.

Det ble ved enkel bomtest ikke avdekket løse fliser.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeider.

Alle bad som ikke har fremlagt dokumenter fra utførende firma gis nedsatt tilstandsgrad. Dette selv om badet er fagmessig utført og velfungerende.

Manglende dokumentasjon ligger til grunn for vurdering.

TG 2 7.1.3 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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med synlig membran ved klemring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeider.

Det er tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling. Ingen avvik

Normal levetid for membran under flis er 10-20 år

Alle bad som ikke har fremlagt dokumenter fra utførende firma gis nedsatt tilstandsgrad. Dette selv om badet er fagmessig utført og velfungerende.

Manglende dokumentasjon og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



7.2 Bad 2 etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har fliser på vegg og malt tak.

Badet er renoverert i 2020 av ufaglært/egeninnsats.

Rommet inneholder stor seksjon med servant, vegghengt wc og dusjnisje.

Ventilert via elektrisk vifte i vegg og spalte under dørblad.

Merknader: Rommets vegger og overflater fremstår som hele og i bra stand.

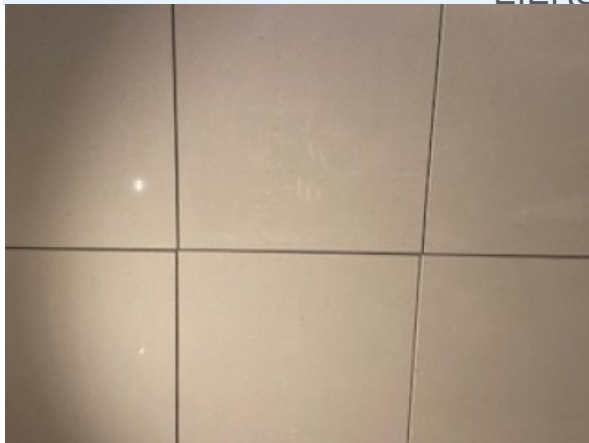
Noe ujevne fuger mellom flis enkelte plasser.

Normal tid før utskiftning av keramiske fliser er 10-30 år.

Alle bad som ikke har fremlagt dokumenter fra utførende firma gis nedsatt tilstandsgrad. Dette selv om badet er fagmessig utført og velfungerende.

Manglende dokumentasjon på utførte arbeider ligger til grunn for vurdering.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har fliser på gulv.

Fall kontrollert med laser og det er foretatt enkel bomtest for å avdekke løse fliser.

Merknader: Fliser fremstår som hele og i bra stand.

Noe fall på gulv, men ikke ihht dagens krav om 1:100.

Det ble ved enkel bomtest ikke avdekket løse fliser.

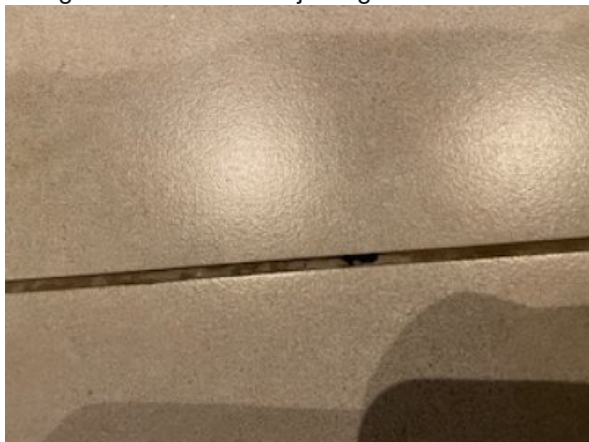
Noe manglende fugemasse mellom enkelte fliser.

Normal tid før utskiftning av keramiske fliser er 10-30 år

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeider.

Alle bad som ikke har fremlagt dokumenter fra utførende firma gis nedsatt tilstandsgrad. Dette selv om badet er fagmessig utført og velfungerende.

Manglende dokumentasjon og beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

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

Membranen er fra 2020

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Plastsluk med synlig membran ved klemring.

Merknader: Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeider.

Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender ut mot fastmontert innredning. Normal levetid for membran under flis er 10-20 år

Alle bad som ikke har fremlagt dokumenter fra utførende firma gis nedsatt tilstandsgrad. Dette selv om badet er fagmessig utført og velfungerende.

Manglende dokumentasjon og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



7.3 Vaskerom 1 etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegg og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med trepanel og våtromspanel på vegg.

Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og innebygd varmtvannstank.

Rommet er ventilert via elektrisk vifte i vegg.

Merknader: Rommets vegger, tak og utstyr fremstår som i bra stand med bruksmerker.

Det er kun gulv i rommet som er definert som våtsone.

Med tanke på at trepanel er trekt helt ned til gulv, så må bygningsdel jevnlig overvåkes.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom har fliser på gulv.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Guvloverflater fremstår som hele og i bra stand.

Fall tilnærmet flatt og event lekkasjevann har ingen vei til sluk, da denne ligger inne innredning.

Det ble ved enkel bomtest ikke avdekket løse fliser.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeider.

Alle bad som ikke har fremlagt dokumenter fra utførende firma gis nedsatt tilstandsgrad. Dette selv om rommet er fagmessig utført og velfungerende.

Manglende dokumentasjon og beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

TG 2 7.3.3 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.

Våtromsbelegg under flis synlig i plastsluk inne i innredning.

Merknader: Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeider.

Normal levetid for membran under flis er 10-20 år

Alle våtrom som ikke har fremlagt dokumenter fra utførende firma gis nedsatt tilstandsgrad. Dette selv om rommet er fagmessig utført og velfungerende.

Manglende dokumentasjon og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

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

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.

Helt ny prefabrikkert kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Integrerte hvitevarer.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Kjøkken fremstår som i bra stand med minimale bruksmerker

9. Rom under terreng**9.1 Soverom delvis under terreng.****TG 1** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Etasjens vegger er utlektet og platebeslått.

Merknader: Utførede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren.

Overflatene fremstår i god stand, det ble ikke avdekket riss og sprekker i overflater.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Etasje har fliser og parkett på gulv

Merknader: Gulvoverflater ser hele og bra ut med normale bruksmerker. Det registreres ingen skader som følge av fukt fra grunn.
Noe skjevheter i undergulv registreres, men anses som et mindre avvik.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Etasje delvis under terreng er ventilert via ventiler i yttervegger og via vinduer.

Merknader: Inneklima fremsto som bra og etasje som tilstrekkelig ventilert på befaringstidspunkt.
Det er tatt fuktmåling inne i konstruksjon. Ingen avvik
Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1985

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Bolig har vannrør i kobber og avløpsrør i plast

Merknader: Vannrør(rør i rør) i bolig er antatt fra byggeår.

Det som er synlig av rør fremstår i normal god stand. Det meste av anlegg er for øvrig skjult og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter. Skulle det oppstå lekkasje i kjelleretasje vil vann normalt renne til sluk på vaskerom.

Utvalgte vann og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet. Ingen avvik og ingen tegn til pågående lekkasjer.

Normal tid før utskiftning av vannrør i kobber og plast er 25-75 år

Normal tid før utskiftning av avløpsrør i plast er 25-75 år

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2002

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder lokalisert i skap på vaskerom.

Merknader: Varmtvannsbereder fremsto som hel og bra og fungerte som tiltenkt på befaringstidspunkt.

Normal tid før utskiftning av varmtvannsberedere er 10-20 år.

Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.



EIERSKIFTERAPPORT™

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Bolig er ventilert via ventiler i yttervegger og i vinduer.

Elektriske vifter i våtrom.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Inneklima fremsto som bra og bolig som tilstrekkelig ventilert på befaringstidspunkt. Datidens krav til inneklima og ventilasjon, må ikke forveksles med dagens krav i nyere boliger.

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

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Bolig har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringstavle.

Merknader: Det elektriske anlegget er visuelt befart. Utvalgte brytere og stikk kontakter er funksjonstestet. Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringstidspunkt.

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er 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:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Noe utskiftninger må påregnes.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
7.1.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra manglende dokumentasjon på utførte arbeider. Tiltak ikke påkrevd.
7.1.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra manglende dokumentasjon på utførte arbeider. Tiltak ikke påkrevd.
7.1.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra alder og manglende dokumentasjon på bygningsdel ligger til grunn for vurdering. Tiltak ikke påkrevd.
7.2.1	Bad 2 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra manglende dokumentasjon på utførte arbeider. Tiltak ikke påkrevd.
7.2.2	Bad 2 etasje Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og manglende dokumentasjon på utførte arbeider. Tiltak ikke påkrevd.
7.2.3	Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra manglende dokumentasjon på utførte arbeider. Tiltak ikke påkrevd.
7.3.1	Vaskerom 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
7.3.2	Vaskerom 1 etasje Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og manglende dokumentasjon på utførte arbeider. Tiltak ikke påkrevd.
7.3.3	Vaskerom 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra manglende dokumentasjon på utførte arbeider og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
9.1.3	Soverom delvis under terreng. Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men jevnlig utskiftninger må påregnes på sikt
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250332	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ida Elise Bang	Jan Norvald Steinkjellå
Gateadresse	
Nornesvegen 28	
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	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Stefar er rørlegger, han har lagt membran og flislagt bad.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny membran og ny sluk ved oppgradering av bad i 2020.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi har selv installert lys i gjerdet på nordside. Har fagbrev som energimontør, og jobber som industrielektriker. Helgevold har montert ov, og elbil-lader.

Arbeid utført av

Helgevold

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee, 32A.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tømrer bergtun byttet kledning, og monterte nye vinduer. Bygget terrasse og montert ytterdør selv.

Arbeid utført av

Tømrer bergtun as

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

- To stk gulvtermostat må byttes ut. Hovedsoverom og sone før bad nede. - blande batteri på servant nede lekker litt, bør byttes.

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
Ida Elise Bang	775d7f1b5fac63e85ec41d 04c4f2205ebe248c28	05.11.2025 19:33:08 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Norvald Steinkjellå	645988c1a72be1251fa9615 f4ef312cff09b5e33	05.11.2025 19:35:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250332

- 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>

Notater

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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.

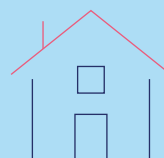
Hva koster forsikringen?

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

NORNESVEGEN 28, 4250 KOPERVIK

Gnr. 66, Bnr. 631 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01250332 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