PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

SUNDVEGEN 382

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Matrikkel

Tegninger

Planrapport

Reg. kart

Grunnkart

Eiendomskart

Kommuneplankart

Kommunale avgifter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling

Oppdragsnr.
314260092

Selger 1 navn
Margaret Sund Rusnes

Gateadresse
Sundvegen 382

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: 1985

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 40

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 3732464

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

Beskrivelse: Hadde lekkasje i ca 2005 fra dusj uten kabinett i andre etasje. Fikk ny membran og fliser og installert dusjkabinett.

Document reference: 314260092

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

Svar: Nei

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En hendelse ved ekstrem nedbør, flommet vann over i en drensledning og litt vann kom inn i kjellerstue.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det mangler noen mønepanner på garasjen.

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

Beskrivelse: Etter pålegg fra branntilsynet er røykrør installert i pipen og koblet til begge ildstedene.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjeve gulv, naturlig i et 100 år gammelt gammelt hus. Tegn til liten sprekk ved et av vinduene i kjellerstue.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tegn til råteskader på flere vinduer. Har opplevd sukkermaur som har kommet inn i kjelleren i år og i 2023

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-kontroll i 2022

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee justert ned til 5,5 kw

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: Nye vindskjeer mm

Arbeid utført av: Per Gunnar Lekveen

Document reference: 314260092

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

Beskrivelse

Sjøtomt registrert på samme gbr nr som hoved eiendommen73/32 blir forsøkt skilt ut og overdratt til familie medlem.

Document reference: 314260092

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 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 avhendigsloven § 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 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.

Document reference: 314260092

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Margaret Sund Rusnes	6ecdb87d6e11dfa1afcc94c66f01251c367d5df6	16.04.2026 08:59:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 314260092

- 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

Tilstandsrapport

Enebolig

Sundvegen 382 , 4250 KOPERVIK

KARMØY kommune

gnr. 73,73, bnr. 32,73, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 16.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22069-1311 **Eiendomsverdi ref nr:** ZO1080

Foretak: SIGMA TAKST AS **Takstingeniør:** Njål Magne Kristiansen **Vår ref:** 2026026

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

SIGMA TAKST AS

Sigma Takst AS er et uavhengig takstfirma med base på Karmøy, spesialisert på tilstandsrapporter og energirådgivning. Vi kombinerer fagkunnskap, erfaring og moderne verktøy for å gi deg nøyaktige vurderinger og trygg veiledning – enten du skal kjøpe, selge, bygge eller oppgradere bolig.

Bak selskapet står bygningssakkyndig, fagskoleingeniør og mester i byggfaget, med godkjenning fra NEAK (Norges Eiendomsakademi) og sertifisering som Enova-godkjent energirådgiver. Med skarpt øye for detaljer og solid forståelse for norske byggeskikker, leverer vi rapporter og vurderinger som både er grundige og juridisk holdbare.

Hos oss møter du en personlig og tilgjengelig rådgiver – uten mellomledd eller unødvendig byråkrati. Vi tror på ærlighet, punktlighet og godt håndverk – både i felt og på papir.

Les mer om oss og våre tjenester på www.sigmatakst.no



Rapportansvarlig

Njål Magne Kristiansen
Uavhengig Takstingeniør
njaal@sigmatakst.no
412 82 709

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1926 med kjeller, 1. etasje og loft.
Frittliggende garasje i gårdsrom.

Boligen ble påbygget i 1997. I den forbindelse ble det utført omfattende oppgraderinger både innvendig og utvendig. Tekniske installasjoner ble i stor grad fornyet, herunder mesteparten av det elektriske anlegget samt vann- og avløpsinstallasjoner.

Bygninger fra 1920-tallet vil naturlig avvike fra dagens forskriftskrav når det gjelder konstruksjonsoppbygning, isolasjonsnivå, energieffektivitet og tekniske løsninger. Tilstandsgradene er fastsatt i henhold til gjeldende standard og bygger på alder, normal slitasje, observerte forhold, faglig skjønn og tilgjengelig dokumentasjon på befaringsdagen.

Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt. Det er utført vedlikehold og oppgraderinger over tid (se punkt modernisering).

Det må påregnes noe skjevheter i konstruksjoner og stedvis knirk i gulv. Overflater fremstår generelt som godt vedlikeholdte, men det må forventes noe misfarging, sprekkdannelser og alminnelige bruksmerker som følge av alder og bruk.
Taket er fra byggeår og bærer preg av alder og slitasje. Det må påregnes behov for fornyelse på sikt.
Våtrommene har nådd forventet teknisk levetid og er ikke utført i henhold til dagens krav. Oppgradering må derfor påregnes.
Vinduer er skiftet ut etter behov og har varierende alder og slitasjegrad. De fungerer i dag, men det må påregnes utskifting av vinduer med råteskader.
Ytterdører fremstår generelt i god stand. Terrassedør fra kjøkken har imidlertid råteskader og bør fornyes.

Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner er nær eller har passert forventet teknisk levetid. Løpende vedlikehold og fremtidige utskiftninger må derfor påregnes.

Rapporten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep. Det henvises for øvrig til de enkelte bygningsdelene og tilhørende tilstandsgrader som fremgår av rapporten. Da boligen var møblert og bebodd ved befaring, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Se også selgers egenerklæring. Ved spørsmål kan undertegnede takstmann kontaktes.

Enebolig - Byggeår: 1926

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med takstein av skifer.
Vindskier, loddbord og gesimser/takutstikk av tre.
Takrenner og nedløpt av plast.
Beslag av metall over pipe.
Wakaflex rundt gjennomføringen.
Stigetrinn til feier av metall.

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon fra byggeår. Tømret utførelse.
Fasade er kledd med liggende trekledning.
Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjon av treverk med åser (åsetak).
Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget (lukket).
Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Vinduer med koblet glass av tre.
Hovedytterdør av tre. Malt utførelse. Isolerglass.
Altandør av tre. Malt utførelse. Isolerglass.
Kjellerdør (nord) av tre. Malt utførelse. isolerglass.
Kjellerdør (sør) av tre. Malt utførelse. isolerglass.
Sørvendt altan med utgang fra soverom på loft.
Tettesjikt av glassfiber på altan.
Trapp av betong til hovedentre. Rekkverk av tre. Malt utførelse.
Trapp av betong til kjeller. Rekkverk av tre. Malt utførelse.
Trapp av treverk fra hage til kjøkken. Rekkverk av tre. Malt utførelse.

INNVENDIG Gå til side

Furu, parkett og skifer på gulver.
Tapet og panel på vegger.
Panel og malte plater i tak/himlinger. Enkelte himlinger har synlige bjelkelag.
Gulv av betong i kjeller.
Etasjeskiller av tre i 1. etg.
Etasjeskiller av tre i loft.
Bygget har pipe av murstein fra byggeår. Pusset og malt overflate.
Det er vedovn i stue i 1. etasje.
Stor peis av naturstein med innsats i kjellerstue.
Det er sotluke plassert i kjeller.
Hulltaking er foretatt i kjeller og det ble påvist forhøyet fuktighet i vegg mot terreng.
Innvendige trapper av tre. Lakkert utførelse.
Innvendige dører med karmer av tre. Malt og lakkerte dørblader med fyllinger.
Dørblader med glass noen steder.

VÅTROM Gå til side

Bad loft:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Ifølge opplysning fra eier/selger skal våtrommet være fra ca 1997.
Fliser og panel på vegger.
Panel i tak/himling.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet har ikke fall mot sluken. Fallet heller mot yttervegg.
Det er to plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og innbygget badekar.
Det er ingen ventilering. Det er kun ventilering via vinduer som kan åpnes.
Hulltaking er ikke utført da veggkonstruksjonen fremstår som kompakt (tømmerkonstruksjon).

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Ifølge opplysning fra eier/selger skal våtrommet være fra ca 1997.
Flislagte vegger.
Panel i tak.
Skifer på gulv.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet er flatt. Det er ingen fall mot sluk.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask av metall.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Plassbyggd kjøkkeninnredning med glatte fronter fra "Liknes og Skår", fra ca 1997.
Heltre benkeplate og vask av metall.
Integrerte hvitevarer: kjøleskap, platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn.
Det er ikke montert vannstoppventil eller lekkasjesensor på kjøkken.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 1. etg:
Belegg på gulv.
Tapet på vegger.
Malt tak/himling.
Rommet er innredet med toalett og vask.

Toalettrom kjeller:
Skifer på gulv.
Fliser på vegger.
Panel i tak/himling.
Rommet er innredet med toalett og vask.
Det er plastsluk i gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tilgjengelige vannledninger er av kobber.
Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med lufting via åpningsvinduer og trekk fra pipe.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Automatsikringer i sikringsskapet.
Skrusikringer på hovedinntaket.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av fjell og sprengstein.
Dreneringen er fra 1997.
Drensrør i grunnen og knotteplast mot grunnmur.
Nedløp fra takrenner er tilkoblet rør i grunnen.
Fundamenter/gulv av betong.
Grunnmur av betong med sparestein. Slemmet/pusset og malt utvendig.
Terrenget rundt boligen fremstår som flatt.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1996. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Vurderingen er basert på visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø og sikkerhet utover det som fremgår av rapportens øvrige beskrivelser.

Ifølge tilgjengelige radonkart og nasjonale datasett ligger boligen i et område som vurderes å ha usikker radonforekomst. Vurderingen er basert på geologiske forhold og inneluftsmålinger fra nasjonale databaser. Lokale variasjoner kan likevel forekomme.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

Garasje

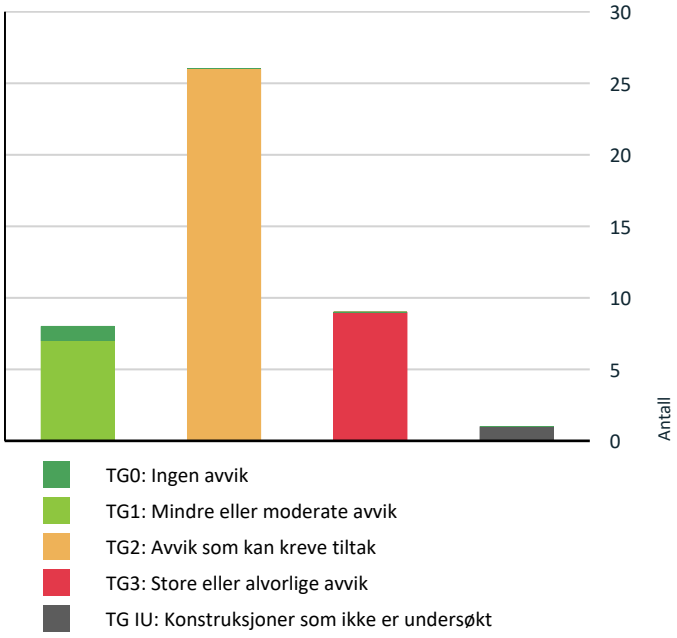
• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

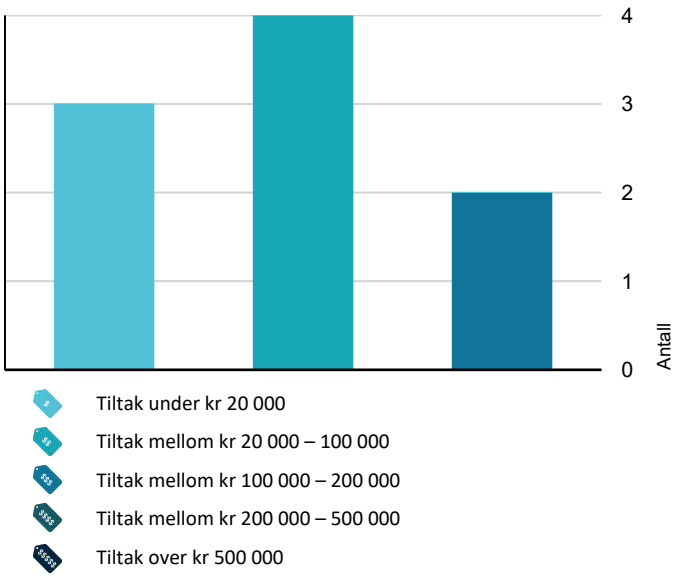
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - Med råteskader	Gå til side
Utvendig > Dører - Terrassedør fra kjøkken	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille - 1. etasje	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille - Loft	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Teknisk rom** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1926

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Beboelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1997	Påbygg	Boligen er påbygget mot sør. Påbygget omfatter utvidelse av kjøkken samt etablering av kontor i 1. etasje, og bad med tilhørende altan på loftet.
1951	Tilbygg	Boligen ble tilbygget med bislag mot øst. Tilbygget inneholder vindfang og toalettrom.
2024	Modernisering	Gulver ble slipte på 1. etg. i den forbindelse ble også enkelte overflater oppusset.
2023	Modernisering	Nye røykerør i pipe. Samt pipehatt og tetting rundt gjennomføringen.
2022	Modernisering	Ny kledning på nordveggen
2020	Modernisering	Noen vinduer ble fornyet
2013	Modernisering	Noen vinduer ble fornyet

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak er tekket med takstein av skifer.
Vindskier, loddbord og gesimser/takutstikk av tre.
Taket er trolig i fra byggeår.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

TG2 er gitt da takkonstruksjonen og taktekkingen har passert forventet teknisk levetid. Forholdet innebærer økt risiko for aldersrelaterte svekkelser og behov for vedlikehold eller utskifting i nær fremtid. Det ble ikke påvist noen aktiv lekkasje på befaring. Normal forventet teknisk levetid for skifertakstein (ofte angitt til ca. 60 år). Dette medfører økt risiko for aldersrelaterte svekkelser og fremtidig vedlikeholds- eller utskiftingsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tidspunktet for å fornye taktekket og undertaket nærmer seg. Når er vanskelig og si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpt av plast.
Beslag av metall over pipe.
Wakaflex rundt gjennomføringen.
Stigetrinn til feier av metall.

Beslag over pipe, tettinger og stigetrinn er fornyet ca. 2023.
Takrenner og nedløp på østsiden er skiftet i 2026, mens tilsvarende på vestsiden er skiftet ca. 2021.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Manglende snøfangere kan medføre risiko for snø- og isras fra taket, noe som kan være en fare for personer, kjøretøy og konstruksjoner inntil bygget.
Dersom taket skal fornyes eller tekkingen skiftes ut, vil det utløses krav om montering av snøfangere etter gjeldende forskrifter. Montering anbefales også som forebyggende sikkerhetstiltak.

Tilstandsrapport



Mangler snøfangere



Manglende musebånd

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon fra byggeår. Tømret utførelse. Fasade er kledd med liggende impregnert trekledning.

Ifølge opplysninger ble samtlige yttervegger etterisolert i forbindelse med oppgraderinger utført i 1997. Isolasjonstykkelsen er ikke kjent. Kledningen på nordsiden er fornyet rundt 2022, mens øvrig kledning er fra 1997.

Det ble ikke registrert tegn til råtedannelse i kledningen ved stikktesting på utvalgte steder. Kledningen fremstår generelt i god stand, men normalt vedlikehold som vask og overflatebehandling må påregnes over tid.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er heller ikke registrert musebånd.

Manglende eller utilstrekkelig lufting ved kledningens nedre avslutning reduserer uttørkingsmuligheten og kan gi økt fuktbelastning i konstruksjonen. Fravær av musebånd gir i tillegg økt risiko for inntrenging av skadedyr. Forholdene avviker fra anbefalt utførelse, men det er ikke påvist skader. Forholdet gis derfor TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet kan over tid medføre oppfukting, råteskader i nedre del av kledning og bakliggende konstruksjon, samt risiko for skadedyrangrep. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledning, samt montere musebånd for å bedre fuktsikring og hindre skadedyr.



Lite/ingen lufting i overgang grunnmur og kledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjon av treverk med åser (åsetak).
Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget (lukket) og er derfor ikke mulig å besiktige. Gjenbygget del av takkonstruksjonen har ukjent oppbygging.
Takkonstruksjonen og undertak er besiktiget via kryploft.

Takkonstruksjonen er i fra byggeår og bærer preg av alder. Det ble ikke påvist aktiv lekkasje på befarings dagen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert noe misfarging på sutaket ved befaring. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i treverket på befaringsdagen. Kryploftet fremstår uten synlige ventiler eller annen form for lufting. Det ble også observert spor etter tidligere mott-/insektaktivitet i treverket.

Videre ble det registrert noe skjevheter i takkonstruksjonen. Slike skjevheter forekommer ofte i eldre takkonstruksjoner som følge av naturlig aldring, belastning over tid og datidens byggemetoder.

Manglende eller begrenset ventilering av kryploft kan føre til økt luftfuktighet i konstruksjonen. Fuktige forhold kan over tid gi gode vekstvilkår for mott og andre treborende insekter. På bakgrunn av registrerte forhold og risiko knyttet til begrenset ventilering er forholdet vurdert til TG2.

Konsekvens/tiltak

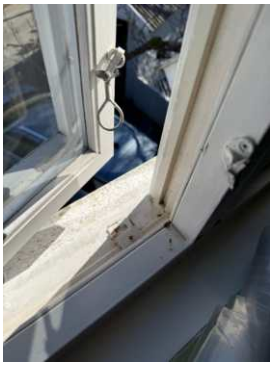
• Tiltak:

Forholdet kan over tid medføre økt risiko for videre insektaktivitet og nedbrytning av treverket dersom luftfuktigheten blir høy. Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilering av kryploftet og følge opp konstruksjonen med jevnlig kontroll. Ved tegn til aktiv insektaktivitet bør nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak vurderes.

Tilstandsrapport



Fuktmåling ved misfarging rundt pipe



Elde og slitasje



Symptomer på mott



Værslitasje

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Vinduer med koblet glass.
Vinduene er skiftet etter behov og er i fra 1997 og 2013.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Det er registrert tegn på innvendig kondensering i enkelte vindusglass. Vinduskarmer fremstår med noe slitasje og sprekker i trevirket/malingen.

Forholdene vurderes å være knyttet til alder, normal bruksslitasje og redusert funksjon i komponentene. Kondensering i glass kan indikere svekket isolasjonsevne. Avvikene gir redusert funksjon og vedlikeholdsbehov, men det er ikke registrert forhold som tilsier umiddelbar svikt. Forholdet gis derfor TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Redusert brukervennlighet og funksjon, samt noe svekket isolasjonsevne. Videre slitasje og nedbrytning må påregnes over tid. Det anbefales justering og vedlikehold av vinduer, samt vurdering av utskifting av vinduer eller komponenter med redusert funksjon.



Sprekker i treverk

TG 3 Vinduer - Med råteskader

Beskrivelse

Vinduer med trekarmer. Noen vinduer er utført med isolerglass, mens andre har koblet glass. Vinduene er fra 1997.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er registrert råteskader på flere vinduer, hovedsakelig på sørsiden og i kjeller (ca. 7 stk). I kjellervinduer er det påvist fukt i karm ved måling fra innsiden. Det er også registrert forekomst av sukkermaur og sølvkre i tilknytning til enkelte kjellervinduer.

Råteskader og påvist fukt i vinduskarmer indikerer nedbrutt treverk og svekket funksjon. Forholdene vurderes å være et resultat av langvarig fuktpåvirkning og aldring. Registrert fukt og skader i konstruksjonen gir høy risiko for videre nedbrytning og følgeskader. Forekomst av skadedyr kan være en indikasjon på fuktige forhold. Samlet sett vurderes forholdet som vesentlig, og det gis derfor TG3.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Svekket tetthet og isolasjonsevne, samt risiko for videre nedbrytning av vinduer og tilstøtende konstruksjoner. Det er fare for skjulte fuktskader og økt omfang av skader over tid.
Det anbefales utskifting av vinduer med råteskader og nærmere kontroll av tilstøtende konstruksjoner, spesielt i kjeller, for å avdekke eventuelle følgeskader og behov for utbedring.

Det er lagt til grunn vinduer av normal standard i kostnadsestimatet. Det kan ikke utelukkes følgeskader, og det må påregnes eventuelle tilleggskostnader ved avdekking av skjulte forhold, særlig rundt kjellervinduene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Vindu med råteskade


Vindu i kjeller med fuktighet på innsiden


Råteskade i kjellervindu

TG 1 Vinduer - Fra 2020

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør av tre. Malt utførelse. Isolerglass.
Altandør av tre. Malt utførelse. Isolerglass.
Kjellerdør (nord) av tre. Malt utførelse. isolerglass.
Kjellerdør (sør) av tre. Malt utførelse. isolerglass.

Dørene er fra ca 1997 og fremstår generelt som godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert misfarging og normal slitasje på dører. Dører med tilhørende pakninger og beslag vurderes å ha passert halvparten av sin estimerte levetid.

Forholdene vurderes å skyldes alder, normal bruksslitasje og værpåvirkning over tid. På bakgrunn av registrert slitasje og alder er forholdet vurdert til TG2, da det må påregnes vedlikehold og gradvis utskifting av enkelte komponenter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasje på overflater, beslag og pakninger kan over tid føre til redusert funksjon, tetting og levetid.
Det anbefales vedlikehold av dører, herunder overflatebehandling og justering/smøring av hengsler og beslag. Slitte pakninger og beslag bør skiftes ved behov.

TG 3 Dører - Terrassedør fra kjøkken

Beskrivelse

Terrassedør fra kjøkken av tre. Malt utførelse. Isolerglass.
Døren er fra ca 2013.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det ble registrert råteskader i dørblad og/eller karm på terrassedøren.

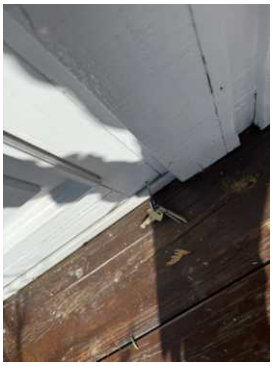
Råteskader i treverk oppstår normalt som følge av langvarig fuktpåvirkning. Skader av denne typen medfører svekkelse av materialet og redusert funksjon i konstruksjonen. Døren er også av eldre dato. På bakgrunn av registrerte råteskader og alder er forholdet vurdert til TG3.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Redusert funksjon og levetid. Råteskader og svelling kan føre til nedsatt tetthet, følgeskader, økt varmetap og risiko for videre forringelse. Utskifting av terrassedøren anbefales. Midlertidig vedlikehold kan bremse utviklingen, men vil ikke løse de underliggende skadene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Råtedannelse i dør



Noe stedvis svikt i underlaget

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvendt altan med utgang fra soverom på loft.
Bjelker, bærelag og rekkverk av tre. Malt utføresle.
Det er tettesjikt av glassfiber på gulv.

Altanen er fra 1997. Tettesjiktet har oppnådd høy alder og det registreres symptomer på begynnende svikt. Fornyelse må påregnes i nær fremtid, selv om det ikke er påvist aktiv lekkasje på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

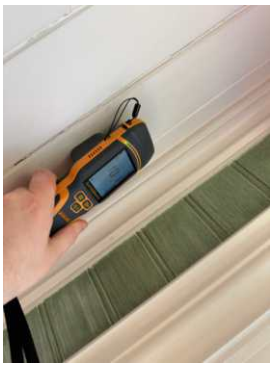
Altanen har tettesjikt av glassfiber fra ca. 1997. Det er registrert dårlig fall på overflaten og vannansamlinger kan forekomme. Ved ferdsel på gulvet merkes noe svikt i konstruksjonen. Oppbygning av konstruksjonen mellom altan og underliggende kontor er ukjent.

Tettesjiktet har høy alder og vurderes å være ved eller nær slutten av forventet levetid. Manglende fall reduserer avrenning av vann og øker fuktbelastningen på konstruksjonen. Registrert svikt kan indikere svekkelser, men årsak er ikke avklart. Det er ikke påvist fukt eller lekkasje ved befaringstidspunktet. Forholdet vurderes samlet å gi økt risiko for skadeutvikling, men uten påviste skader, og gis derfor TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er økt risiko for lekkasje til underliggende konstruksjon over tid. Eventuelle skader kan utvikle seg skjult og bli omfattende før de oppdages.
Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonens oppbygning og tilstand. På grunn av alder og forholdene ellers må det påregnes vedlikehold eller utskifting av tettesjikt i nær fremtid.



Fuktsøking i rom under altan



Fuktmålinger i rom under altan

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av betong til hovedentre.
Rekkverk av tre. Malt utførelse.
Det er skifer i trinn.

Trapp av betong til kjeller.
Rekkverk av tre. Malt utførelse.
Det er skifer i trinn.

Trapp av treverk fra hage til kjøkken.
Rekkverk av tre. Malt utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Trappen fra hage til kjøkken på sørsiden har stedvis råteskader i rekkverket og fremstår med værslitasje.

Forholdene vurderes å skyldes langvarig eksponering for vær og fukt, kombinert med normal aldring av materialene. Råteskader og slitasje gir redusert funksjon og holdbarhet, men det er ikke registrert forhold som tilsier umiddelbar svikt. Forholdet gis derfor TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Videre nedbrytning av trevirke må påregnes dersom tiltak ikke gjennomføres, noe som over tid kan føre til svekket sikkerhet og behov for større utbedringer.
Det anbefales utskifting av råteskadet trevirke samt overflatebehandling for å beskytte mot videre nedbrytning.



Råtedannelse i treverk

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Furu, parkett og skifer på gulver.
Tapet og panel på vegger.
Panel og malte plater i tak/himlinger. Enkelte himlinger har synlige bjelkelag.

Med hensyn til alder fremstår overflatene i boligen som godt vedlikeholdt.
Overflater er oppusset etter behov og fremstår med varierende kvalitet, alderstegn og normal bruksslitasje.
Det må påregnes enkelte sprekker og riss i vegger og himlinger, samt stedvis knirk i gulv.

Overflater er kun enkelt beskrevet ut fra visuell befaring; materialtyper kan være vanskelig å fastslå uten inngrep, og mindre avvik kan forekomme uten særskilt omtale.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert misfarging/skader på veggoverflater. Videre ble det registrert riss og sprekker i tapet og himlinger samt slitasje på gulvoverflater. I tillegg ble det registrert stedvis bom/hulrom under enkelte skifer i kjeller.

Registrerte forhold vurderes hovedsakelig å skyldes alder, normal bruksslitasje og varierende vedlikehold over tid. Skifer med bom/hulrom kan oppstå som følge av mangelfull heft mellom skifer og underlag. På bakgrunn av registrert slitasje og behov for lokale utbedringer er forholdet vurdert til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitte og skadede overflater kan påvirke rommenes estetiske uttrykk og kan over tid føre til økt vedlikeholdsbehov. Skifer med bom/hulrom har redusert motstand mot mekanisk belastning sammenlignet med skifer som ligger fullt understøttet.

Det må påregnes stedvis oppussing og utbedring av overflater. Skifer med bom/hulrom bør følges opp og skiftes ved behov. Forholdet anses ikke å kreve umiddelbare tiltak.



Gliper i parkett



Sprekk i tapet

Tilstandsrapport



Gliper i furu gulv



ca 30 mm målt over 2 meter

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv av betong i kjeller belagt med skifer.

Gulvene er kontrollert ved stikkmålinger på utvalgte steder. Største registrerte skjevhet i hver etasje er oppgitt som avvik. Stikkmålinger gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme større skjevheter på andre steder.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registreret ca. 45 mm skjevhet på gulv i gang. Målt gjennom hele rommet.
Det ble registreret ca. 30 mm skjevhet på gulv i kjellerstue. Målt på en lengde over 2 meter.
Slike skjevheter forekommer ofte i eldre boliger som følge av naturlig aldring, belastning over tid og datidens byggemetoder.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevheten kan påvirke bruken av rommet og kan oppleves sjenerende. Avviket vurderes som vesentlig i henhold til dagens standard. Det kan også gjøre plassering av kommoder og annen møblering utfordrende. Utbedring er ikke nødvendig med mindre skjevheten oppleves som sjenerende for eier. Eventuell utbedring vil kreve omfattende arbeider.

Kostnadsestimatet er for avretting med betong/avrettingsmasse. Det er ikke medregnet noe ferdige overflater på gulvene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Etasjeskille - 1. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulvene er kontrollert ved stikkmålinger på utvalgte steder. Største registrerte skjevhet i hver etasje er oppgitt som avvik. Stikkmålinger gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme større skjevheter på andre steder.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registreret ca. 37 mm skjevhet på gulv i stue. Målt gjennom hele rommet.
Det ble registreret ca. 25 mm skjevhet på gulv i stue. Målt på en lengde over 2 meter.
Slike skjevheter forekommer ofte i eldre boliger som følge av naturlig aldring, belastning over tid og datidens byggemetoder.

Det ble registrert tegn til mottdannelse i bjelkelaget. Store deler av konstruksjonen er igjenkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Besiktigelse er kun utført via begrenset åpning i himling i teknisk rom. Årsaken til mottdannelsen er ikke nærmere avklart. I eldre trekonstruksjoner mot kjeller kan slike forhold oppstå over tid som følge av naturlig aldring og eventuelle fuktpåvirkninger. Begrenset tilkomst vanskeliggjør en sikker vurdering av om det foreligger aktiv aktivitet.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Dersom det er aktiv insektpåvirkning, kan dette over tid medføre svekkelse av trevirkets bæreevne. Skjulte konstruksjoner med begrenset kontroll innebærer generelt økt usikkerhet knyttet til tilstand og skadeomfang.
Det anbefales nærmere undersøkelser ved åpning av konstruksjonen for å avklare omfang og eventuell aktivitet. Tiltak bør vurderes på bakgrunn av funn. Ved påvist aktiv skade må nødvendige utbedringer og eventuelle skadedyrtiltak påregnes.

Kostnadsestimatet gjelder avretting ved lekting og plating. Det er ikke medregnet ferdige overflater. Eventuelle behov for jekking eller forsterkning av bjelkelag kan medføre tilleggskostnader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Mottdannelse i bjelkelag



Største målte skjevhet over 2 meter

TG 3 Etasjeskille - Loft

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulvene er kontrollert ved stikkmålinger på utvalgte steder. Største registrerte skjevhet i hver etasje er oppgitt som avvik. Stikkmålinger gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme større skjevheter på andre steder.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registreret ca. 35 mm skjevhet på gulv i soverom. Målt gjennom hele rommet.
Det ble registreret ca. 32 mm skjevhet på gulv i loftstue. Målt på en lengde over 2 meter.

Det er registrert tydelige skjevheter i gulvkonstruksjonene. Videre er det observert lister som har løftet seg fra gulv, samt sprekkdannelser i veggoverflater.
Forholdene vurderes å ha sammenheng med setninger i bygningen. Selger opplyser at forholdene har vært tilstede over lang tid. Eksakt årsak og om setningene er pågående eller har stabilisert seg, er ikke nærmere avklart.

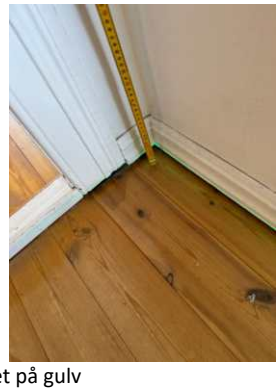
Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Setningsskader kan påvirke bygningens konstruktive funksjon og medføre videre deformasjoner dersom utviklingen pågår. Skjevheter og sprekkdannelser kan også gi redusert brukskvalitet og føre til følgeskader på overflater og bygningsdeler.
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak, omfang og eventuell utvikling i setningene. Videre tiltak må vurderes på bakgrunn av dette. Eventuelle utbedringer kan være omfattende.

Kostnadsestimatet gjelder avretting ved lekting og plating. Det er ikke medregnet ferdige overflater. Eventuelle behov for jekking eller forsterkning av bjelkelag kan medføre tilleggskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Største målte skjevhet på gulv



Synlige skjevheter



Symptom på setninger

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygget har pipe av murstein fra byggeår. Pusset og malt overflate.
Det er vedovn i stue i 1. etasje og stor peis av naturstein med innsats i kjellerstue.
Det er sotluke plassert i kjeller.
Det foreligger ingen kommentar fra feier.

Ifølge opplysninger fra selgere skal pipe være rehabilitert med nye røykerør i ca 2023.

Pipen er rehabilitert med nytt røykerør, og det er ikke registrert tegn til skade eller funksjonssvikt ved visuell kontroll. Registrert misfarging vurderes som alderstypisk uten teknisk betydning. Tilstandsgrad settes derfor til TG1.



Litt saltutslag på grunnmuren

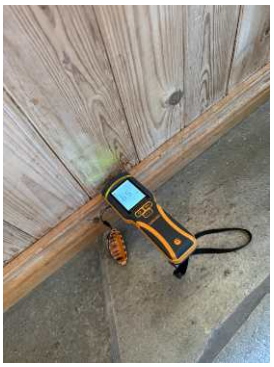
TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 19.

Rom under terreng har vegger av tre mot grunnen i gangen. Ved befaring ble det registrert forhøyet fuktighet i vegg mot terreng. Hulltaking ble utført på sted med høy sannsynlighet for å avdekke fukt, men det ble ikke registrert råteskade i området som ble åpnet. Dette gir imidlertid ingen garanti for at det ikke kan være skader andre steder i konstruksjonen.
Konstruksjoner under terreng regnes generelt som risikokonstruksjoner, da de er særlig utsatt for fukt- og råteproblematikk. Regelmessig kontroll og nødvendige utbedringer må påregnes.



Fuktmåling i område ved sukkermaur

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert forhøyet fuktverdi (ca. 19 %) i vegg mot terreng. Veggen er utført med plast i konstruksjonen. Det ble ikke observert synlige skader i treverket på befaringsdagen. I området hvor det ble registrert sukkermaur ble det utført fuktmåling. Ingen unormal fuktighet ved gulvet ble registrert på befaring.



Fuktmåling

Vegger mot terreng er generelt utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Bruk av plast i konstruksjonen kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og dermed øke risikoen for oppfukting over tid. Det er registrert en fuktverdi nær nivået hvor biologisk aktivitet kan oppstå. Ved fuktinnhold i treverk over ca. 20 % foreligger det risiko for utvikling av muggsopp og råteskader dersom fuktbelastningen vedvarer. På bakgrunn av registrert fuktverdi og konstruksjonstype er det satt TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedvarende fuktpåvirkning kan over tid føre til utvikling av fuktskader, muggsopp eller råte i organiske materialer i konstruksjonen.
Det anbefales å følge utviklingen. Ved økende fuktverdier eller tegn til skader bør nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak vurderes.



Bilde av bunnsvill

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper av tre. Lakkert utførelse.
Trappene er i fra byggeår og det må forventes slitasje og knirk i trappen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt frihøyde på ca. 1,81 m i trappen, noe som er lavere enn anbefalte verdier etter dagens forskrifter (normalt ca. 2,0 m). Trappen fremstår også som relativt bratt og smal, spesielt i adkomst til kjeller. Forholdet skyldes eldre byggeskikk og at trappen er oppført etter tidligere byggeregler, hvor krav til frihøyde, stigning og bredde var mindre strenge enn etter dagens forskrifter.

Trappen har avvik fra dagens anbefalte krav til frihøyde og utforming, noe som påvirker sikkerhet og brukskomfort. Forholdet vurderes å være et avvik som krever tiltak, men det er ikke registrert konstruksjonssvikt. Tilstandsgrad settes derfor til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Redusert frihøyde, bratt stigning og begrenset bredde kan gi redusert brukskomfort og økt risiko for å slå hodet eller falle ved bruk av trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for personskade, særlig for høye personer eller ved transport av gjenstander.

Tiltak vil normalt være bygningsmessig krevende og kan omfatte ombygging eller endring av trappeløpet for å oppnå bedre frihøyde og utforming. Tiltak vurderes som omfattende og gjennomføres normalt i forbindelse med større ombyggingsarbeider. Forsiktighet anbefales ved bruk.



Slitasje



Mottdannelse



Lav frihøyde

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre. Malt og lakkerte dørblader med fyllinger.
Dørblader med glass noen steder.
Dørene er av eldre dato, men fremstår med jevnlig vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

De fleste innvendige dører er av eldre dato. Det er registrert bruksmerker på enkelte dørblader og enkelte dører tar i karm.

Forholdene vurderes å være knyttet til alder og normal bruksslitasje. Eldre dører har ofte behov for justering, vedlikehold eller utskifting. Avvikene gir redusert funksjon, men vurderes ikke som alvorlige. Forholdet gis derfor TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Redusert funksjonalitet og brukskomfort, samt behov for vedlikehold og utskifting av enkelte komponenter.
Det anbefales justering av dører som tar i karm, samt utbedring eller utskifting av dørblader ved behov.



Slitasje på terskler

TG 2 Teknisk rom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv av betong.
Vegger av betong og treverk.
Panel i tak/himling.
Det er plastsluk i gulvet.

Selv om rommet har sluk i gulvet må det ikke forveksles med et våtrom. Det er ikke anordnet tettesjikt på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Teknisk rom med gulv og vegger av ubehandlet betong/puss eller ubehandlede plater. Det er ikke registrert membran eller overflatebehandling på gulv eller vegger.

Rommet fremstår med en enkel utførelse uten fuktsikring i form av membran eller vanntette overflater. Slike løsninger er vanlig i eldre kjellere og vaskerom, men avviker fra dagens anbefalte løsninger for rom med vanninstallasjoner. På bakgrunn av manglende fuktsikring er forholdet vurdert til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende membran og overflatebehandling kan medføre økt risiko for fuktopptak i gulv og vegger dersom rommet utsettes for vannsøl eller lekkasjer. Ved eventuell fremtidig oppgradering anbefales det å etablere fuktsikring og overflater som er tilpasset rom med vannbelastning.



Sluk

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Et våtrom har normalt en levetid på ca. 20–30 år, avhengig av oppbygging, utførelse, materialvalg og vedlikehold. Membran, tettesjikt og sluk er bygningsdeler med begrenset levetid som ikke lar seg vurdere uten destruktive undersøkelser. Regelmessig tilsyn og godt vedlikehold, herunder kontroll av fuger, overganger, sluk og ventilasjon, er avgjørende for å opprettholde funksjonaliteten og redusere risikoen for fuktskader. Eldre bad kan fortsatt være i brukbar stand, men det må forventes økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader etter hvert som levetiden nærmer seg slutten.

Ifølge opplysning fra eier/selger skal våtrommet være fra ca 1997.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser og panel på vegger.
Panel i tak/himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu er plassert i våtsone og er eksponert for vannsøl. Det er ukjent hvordan panel i skråtak over badekar er fuktsikret.

Plassering av vindu i våtsone medfører økt fuktbelastning på bygningsdeler som normalt ikke er dimensjonert for slik påvirkning. I tillegg er fuktsikring av panel i skråtak ikke dokumentert eller verifisert. Forholdene representerer en usikkerhet og avvik fra anbefalt utførelse, men uten påviste skader, og gis derfor TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Økt fuktpåvirkning kan over tid føre til oppfukting, misfarging, deformasjoner og eventuelt fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere bedre beskyttelse mot vannsøl, samt å vurdere og eventuelt forbedre fuktsikringen av berørte overflater. Regelmessig kontroll og vedlikehold må påregnes.



Panel og vindu i våtsonen

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet har ikke fall mot sluken. Fallet heller mot yttervegg.
Fall mot sluk er målt til ca -4 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 10 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert motfall til sluk på deler av baderomsgulvet. Avviket er målt til ca. 4 mm i forhold til sluk, målt fra terskel.

Forholdet vurderes å skyldes utførelse av gulvfallet ved etablering av våtrommet. Motfall til sluk anses som et avvik fra anbefalt løsning for våtrom. Badet er imidlertid utstyrt med dusjkabinett som i stor grad begrenser vannbelastningen på gulvet. På bakgrunn av dette er forholdet vurdert til TG2.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Motfall til sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet eller renner bort fra sluket dersom gulvet tilføres vann. Dersom dusjkabinettet fjernes og dusj etableres direkte på gulv med dusjdører, vil det registrerte motfallet innebære at gulvet ikke har tilstrekkelig fall til sluk. Forholdet krever normalt ikke umiddelbare tiltak så lenge dusjkabinett benyttes. Ved eventuell fremtidig etablering av dusj direkte på gulv bør korrekt fall til sluk etableres i forbindelse med oppgradering av våtrommet.



Motfall til sluk

LOFT > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

I sluk under badekar er det ikke påvist bruk av slukmansjett. I sluk under dusjkabinett er det registrert mansjett tilhørende smøremembransystem.

Manglende eller ikke påvist mansjett ved sluk under badekar innebærer at tettesjiktets tilkobling til sluk ikke kan verifiseres som tett og sikker. Dette er et vesentlig avvik fra krav til fuktsikring i våtrom og medfører høy risiko for fuktgjennomtrengning. Forholdet gis derfor TG3.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det foreligger økt risiko for lekkasje til underliggende konstruksjoner, som kan føre til skjulte fuktskader, råte og muggsopp.
Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuell utbedring av sluktilkoblingen. Tiltak vil normalt innebære inngrep i konstruksjonen for å sikre forskriftsmessig løsning.

Kostnadsestimatet gjelder renovering av våtrommet tilbake til slik det fremstår i dag, med materialer av normal kvalitet. Estimatet omfatter ikke rør- eller elektroarbeid utenfor selve badet, og inkluderer heller ikke eventuelle tilleggsarbeider ved ombygging eller endret planløsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk i dusjen



Sluk under badekar

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og innbygget badekar.
TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

LOFT > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering. Det er kun ventilering via vinduer som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon

Det er ikke etablert ventilasjon i våtrommet.

Manglende ventilasjonsløsning for fjerning av fuktig luft vurderes som et vesentlig avvik fra forventet funksjon i våtrom. Ventilasjon er en grunnleggende forutsetning for å begrense fuktbelastning, og fravær medfører høy risiko for skadeutvikling. Forholdet gis derfor TG3.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende ventilasjon gir økt fuktbelastning i rommet, med risiko for kondens, muggdannelse og fuktskader i konstruksjoner og overflater. Dette kan over tid medføre redusert levetid og behov for omfattende utbedringer.
Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved montering av mekanisk avtrekk eller annen løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Rommet har ingen ventiler

LOFT > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da veggkonstruksjonen fremstår som kompakt og ikke tilgjengelig uten destruktive inngrep i ferdige overflater eller bærende konstruksjon. Veggene består av massiv tømmerkonstruksjon, og det foreligger ingen tilgjengelig bakside eller inspeksjonsmulighet.

Fuktsøk er utført med overflateindikator på tilgjengelige flater uten registrering av unormale verdier på befaringsdagen. Målemetoden gir kun veiledende indikasjon i overflatesjiktet og erstatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner. Skjult fukt kan derfor ikke utelukkes uten destruktive undersøkelser.

TGIU er satt da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for nærmere undersøkelse innenfor rammen av en visuell tilstandsvurdering. Tilstandsgrad kan derfor ikke fastsettes for bakenforliggende bygningsdeler.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Et våtrom har normalt en levetid på ca. 20–30 år, avhengig av oppbygging, utførelse, materialvalg og vedlikehold. Membran, tettesjikt og sluk er bygningsdeler med begrenset levetid som ikke lar seg vurdere uten destruktive undersøkelser. Regelmessig tilsyn og godt vedlikehold, herunder kontroll av fuger, overganger, sluk og ventilasjon, er avgjørende for å opprettholde funksjonaliteten og redusere risikoen for fuktskader. Eldre bad kan fortsatt være i brukbar stand, men det må forventes økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader etter hvert som levetiden nærmer seg slutten.

Ifølge opplysning fra eier/selger skal våtrommet være fra ca 1997.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.
Panel i tak.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Skifer på gulv.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 0 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulvet har tilnærmet flatt fall, og det er ikke etablert oppbrett av tettesjikt ved dørterskel.

Manglende fall mot sluk og fravær av oppbrett ved terskel medfører at vann ikke ledes kontrollert til sluk, og at fukt kan trenge ut av våtsonen. Dette er vesentlige avvik fra krav til sikker utførelse av våtrom og innebærer høy risiko for fuktgjennomtrengning. Forholdet gis derfor TG3.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det foreligger betydelig risiko for vannlekkasje til tilstøtende og underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til skjulte fuktskader, råte og muggsopp.
Det må påregnes utbedring av fallforhold og etablering av oppbrett ved terskel. Tiltak vil normalt innebære inngrep i våtrommets konstruksjon for å sikre en forskriftsmessig løsning.

Kostnadsestimatet må sees i sammenheng med kostnadsestimatet på membran og tettesjikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ingen oppbrett av tettesjikt ved terskler

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.
Det ble ikke observert noe bruk av membran/mansjett eller lignende i sluken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist bruk av mansjett i tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk. Det mangler også oppbrett av tettesjikt ved dørterskler.

Manglende eller ikke påvist mansjett samt fravær av oppbrett ved terskel innebærer at tettesjiktet ikke har en sikker og tett avslutning mot sluk og omkringliggende konstruksjoner. Dette er vesentlige avvik fra krav til fuktsikring i våtrom og medfører høy risiko for fuktgjennomtrengning. Forholdet gis derfor TG3.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det foreligger betydelig risiko for lekkasje til tilstøtende og underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til skjulte fuktskader, råte og muggsopp.
Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av tettesjikt og sluktilkobling. Tiltak vil normalt innebære inngrep i våtrommets konstruksjon for å etablere en forskriftsmessig og tett løsning.

Kostnadsestimatet gjelder renovering av våtrommet tilbake til slik det fremstår i dag, med materialer av normal kvalitet. Estimatet omfatter ikke rør- eller elektroarbeid utenfor selve badet, og inkluderer heller ikke eventuelle tilleggsarbeider ved ombygging eller endret planløsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk uten mansjett

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask av metall.
TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

TG2 er valgt da våtrommet kun har naturlig ventilasjon, noe som ikke lenger anses som en tilstrekkelig løsning etter dagens anbefalinger.

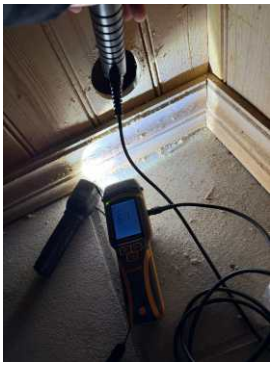
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.



Fuktmåling

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Plassbyggd kjøkkeninnredning med glatte fronter fra "Liknes og Skår", fra ca 1997.
Heltre benkeplate og vask av metall.
Integrerte hvitevarer: kjøleskap, platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn.
Det er ikke montert vannstoppventil eller lekkasjesensor på kjøkken.

TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Belegg på gulv.
Tapet på vegger.
Malt tak/himling.
Rommet er innredet med toalett og vask.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TG2 er valgt da rommet kun har naturlig ventilasjon, noe som ikke lenger anses som en tilstrekkelig løsning etter dagens anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Naturlig ventilasjon gir begrenset og ujevn luftutskifting, noe som kan føre til forhøyet fuktbelastning i rommet. Dette øker risikoen for kondensering, muggvekst, luktproblemer og fuktskader på overflater og konstruksjoner over tid.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Skifer på gulv.
Fliser på vegger.
Panel i tak/himling.
Rommet er innredet med toalett og vask.
Det er plastsluk i gulvet.

Selv om rommet har sluk i gulvet må det ikke forveksles med et fullverdig våtrom. Det er ukjent om vegger og overflater er utført for å tåle direkte fuktpåkjenning og bruksvann. I sluk er det ikke tegn til bruk av tettesjikt/membran eller mansjett.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TG2 er valgt da rommet kun har naturlig ventilasjon, noe som ikke lenger anses som en tilstrekkelig løsning etter dagens anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Naturlig ventilasjon gir begrenset og ujevn luftutskifting, noe som kan føre til forhøyet fuktbelastning i rommet. Dette øker risikoen for kondensering, muggvekst, luktproblemer og fuktskader på overflater og konstruksjoner over tid.



Sluk har ikke mansjett

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilgjengelige vannledninger er av kobber.
Det er besiktiget i teknisk rom og i benkeskap på kjøkken og bad.
Det er kun synlige deler av vannledninger som er kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG2 er gitt på bakgrunn av rørenes alder og at over halvparten av forventet teknisk levetid vurderes som oppbrukt. Innvendige vannrør har en forventet teknisk levetid som varierer etter materiale og bruk. Rør av plast (PEX m.m.) har normalt en levetid på ca. 40–50 år, mens kobberrør gjerne har en levetid på ca. 50–70 år under normale forhold. Levetiden kan påvirkes av vannkvalitet, belastning og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer på befaringsdagen. På bakgrunn av alder må det imidlertid påregnes økt risiko for lekkasje, korrosjon og brudd over tid.
Vannlekkasjer kan medføre omfattende fuktskader på bygningskonstruksjoner og innredning. I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskiftning av vannrør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Avløpsrør er besiktiget via benkeskap i kjøkken og bad. Samt i teknisk rom.
Det er kun synlige deler av avløpsrør som er besiktiget. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG2 er gitt på bakgrunn av rørenes alder og at over halvparten av forventet teknisk levetid vurderes som oppbrukt. Innvendige avløpsrør har varierende forventet teknisk levetid avhengig av materiale og belastning. Soilrør av støpejern har normalt en levetid på ca. 40–60 år, mens avløpsrør av plast (PVC/PP) gjerne har en levetid på ca. 50–70 år. Levetiden påvirkes av bruk, vedlikehold og eventuelle ytre belastninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ikke registrert funksjonssvikt på befaringsdagen. På bakgrunn av alder må det likevel påregnes økt risiko for lekkasjer, korrosjon, innvendig slitasje og tilstopping over tid.
Ved fremtidige oppgraderinger av våtrom eller øvrige installasjoner vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon med lufting via åpningsvinduer og trekk fra pipe.
Det er begrenset med veggventiler eller ventiler i vinduer. Dette var vanlig utførelse i eldre boliger, men avviker fra dagens krav til ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er begrenset med veggventiler eller ventiler i vinduer.

Løsningen er typisk for eldre boliger, men tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon og luftutskifting. Begrenset og lite styrt ventilasjon gir redusert funksjon sammenlignet med moderne løsninger. Forholdet vurderes som et avvik, men er ikke uvanlig for bygningens alder, og gis derfor TG2.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Mangelfull ventilasjon kan gi redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning innendørs, med risiko for kondens og over tid skade på bygningsdeler. Det anbefales å etablere mer tilfredsstillende ventilasjonsløsning, eksempelvis ved montering av veggventiler eller andre tiltak som sikrer bedre luftutskifting.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG2 er gitt på bakgrunn av avvik ved elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tanken fungerer i dag. Ut fra alder kan det imidlertid ikke utelukkes at skader kan oppstå på eldre tanker. Ved utskifting bør elektrisk tilkobling utføres i henhold til gjeldende forskrift.



Tilkoblet via støpsel

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskapet.
Skrusikringer på hovedinntaket.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det ble installert elbil lader og strøm i garasjen.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer og skrusikringer. Det er ikke registrert store avvik ved befaring. El-anleggets tilstand og utførelse er ikke vurdert utover en enkel visuell kontroll, og skjulte føringer og tilkoblinger lar seg ikke kontrollere uten spesialkompetanse. Det anbefales jevnlig ettersyn, og at det gjennomføres el-kontroll av registrert installatør minst hvert 5. år for å ivareta sikkerheten.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen antas å bestå av fjell og sprengstein.
Vurderingen er basert på observasjoner av omliggende terreng. Det tas forbehold om at byggegrunnen ikke er direkte undersøkt, da denne ligger skjult under terreng og konstruksjoner.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 1997.
Bygningen er utført med drenering slik det var vanlig på tidspunktet, bestående av drensrør i grunnen og knotteplast mot grunnmur.
Rundt bygget kan man enkelte steder observere bruk av knotteplast.
Nedløp fra takrenner er tilkoblet rør i grunnen.

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er skjulte konstruksjoner og kan ikke kontrolleres uten inngrep. Vurderingen er derfor basert på alder, tilgjengelige observasjoner og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet (normalt 30-50 år). Videre mangler avslutningslist/topplist på knotteplasten langs grunnmuren.

Dreneringssystemer har begrenset levetid og effekten reduseres normalt med økende alder. Manglende avslutningslist på knotteplasten kan føre til at jord og masser kommer inn bak knotteplasten, samt at vann kan finne veien ned bak fuktsikringen. På bakgrunn av alder på dreneringen og registrert avvik ved knotteplasten er det satt TG2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Dersom vann ledes bak knotteplasten kan dette over tid medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og i enkelte tilfeller bidra til fuktinnsig i rom under terreng.
Det anbefales å montere avslutningslist/topplist på knotteplasten for å sikre korrekt avslutning av fuktsikringen. Dreneringens funksjon bør følges med på, og oppgradering må påregnes når dreneringen nærmer seg slutten av forventet levetid.


Mangler avslutningslis

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter/gulv av betong.
Grunnmur av betong med sparestein. Slemmet/pusset og malt utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert mindre riss/sprekker i grunnmuren.

Riss/sprekker i betongkonstruksjoner kan oppstå som følge av svinn i betongen under herdeprosessen eller mindre bevegelser i konstruksjonen over tid. Slike riss er relativt vanlig i grunnmurer. Det ble ikke registrert tegn til forskyvninger eller større skader på befaringsdagen. På bakgrunn av registrerte riss er det satt TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mindre riss/sprekker har normalt begrenset konstruksjonsmessig betydning, men kan i enkelte tilfeller gi økt mulighet for fuktinntrenging dersom de utvikler seg over tid.
Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom det registreres økende rissbredde eller tegn til fuktinnsig bør nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringstiltak vurderes.


Sprekk/riss i grunnmuren

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen fremstår som flatt.
Dette gir mindre naturlig avrenning fra grunnmur, og det anbefales å være oppmerksom på overvann og dreneringsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terreng på sørsiden har flatt terreng noe som kan medføre økt belastning på grunnmur og drenering, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting.
Det er ikke registrert akutte skader på befaringsdagen, men forholdet representerer en risikofaktor for fuktpåvirkning. På bakgrunn av dette er tilstandsgrad TG2 satt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Flatt terreng kan føre til at overvann ledes mot bygget, noe som kan øke risikoen for fuktinntrengning i grunnmur og konstruksjoner mot terreng. Over tid kan dette bidra til fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.

Det er ikke vurdert behov for utbedringstiltak, da kjelleren fremstod som tørr på befaringstidspunktet. Dersom det oppstår fuktproblematikk i underetasjen, kan det imidlertid være aktuelt å vurdere terrengjusteringer for å bedre avrenning fra bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1996. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vurderingene av utvendige vann- og avløpsledninger er basert på innvendige observasjoner, informasjon fra eier og rørleggermelding i fra 1996.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG2 er valgt på bakgrunn av alder, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert, selv om det ikke er registrert synlig funksjonssvikt. Normal forventet levetid for plastbaserte vann- og avløpsledninger i grunn er ca. 50 år eller mer, avhengig av utførelse og grunnforhold. Ledningene har dermed nådd en alder hvor forventet levetid i stor grad er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eldre ledningsanlegg har økt risiko for lekkasjer, brudd eller funksjonssvikt. Skader på ledninger i grunn kan være kostnadskrevende å utbedre.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurderingen er basert på visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø og sikkerhet utover det som fremgår av rapportens øvrige beskrivelser.

Ifølge tilgjengelige radonkart og nasjonale datasett ligger boligen i et område som vurderes å ha usikker radonforekomst. Vurderingen er basert på geologiske forhold og inneluftsmålinger fra nasjonale databaser. Lokale variasjoner kan likevel forekomme.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje/oppbevaring

Byggeår
1951

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal garasjestandard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Frittliggende garasje.

Gulv av betong.
Yttervegger oppført i blokker av betong.
Slemmet og malt fasade.
Saltak med takkonstruksjon av tre.
Det er synlige konstruksjoner fra innsiden.
Tak er tekket med plater av eternitt (asbest).
Leddport av metall. El. portåpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

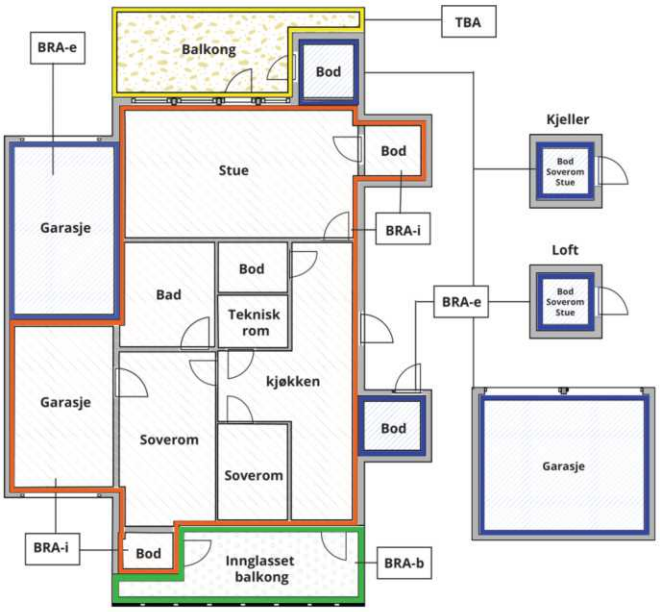
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	55			55	4		55
1. Etasje	73			73			73
Kjeller	51			51		7	58
SUM	**179**				**4**	**7**	**186**
SUM BRA	**179**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	3 soverom, bad, garderobe, gang, loftstue/eldre kjøkken		
1. Etasje	Vindfang, toalettrom, gang, kjøkken, spisestue, stue, kontor		
Kjeller	Toalettrom, vaskerom, gang, kjellerstue, teknisk rom, matbod		

Kommentar

Altan på loft (ca. 4 m²) er medtatt i arealberegningen som TBA.
Skiferplatting (ca 17 m²) på østsiden av bygget er ikke medtatt i arealberegningene.
Utvendig bod (ca. 7 m²) har takhøyde under 1,90 m og tilfredsstiller derfor ikke krav til måleverdig bruksareal. Gulvarealet er målt vegg til vegg og oppgitt som areal med lav himling (ALH).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se punkt moderniseringer.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Njål Magne Kristiansen	Takstingeniør
	Margaret Sund Rusnes	Kunde
	Olaf Rusnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	73	32		0	1167.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sundvegen 382

Hjemmelshaver
Rusnes Margaret Sund

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	73	73		0	740.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Rusnes Margaret Sund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sundvegen, på Ytraland.
Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse fra ulike byggeperioder.
Kort avstand til butikker, idrettsanlegg, barnehager, skoler og sjøliv.
Området har ellers nærhet til tur- og friområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det foreligger ingen avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke regulert.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker og bærtrær, samt hekker langs tomtegrensen.
Gårdsrommet er opparbeidet med grus/singel.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen består av to teiger. Hovedteigen, som er på 897,3 m², er bebygd med bolig og tilhørende utearealer. I tillegg har eiendommen en egen teig i sjøkanten på 269,9 m².
Det er inngått avtale om at sjøteigen skal overtas av et familiemedlem av selger, og denne vil derfor ikke inngå i handelen.
Som en del av salget følger derimot naboeiendommen med, oppført med GNR: 73 BNR: 73 og et areal på 740,3 m².
Videre følger det med eierandeler i felles anlegg ved sjøen. Dette omfatter 1/7 ideell andel i kaianlegg og 2/7 ideell andel i sjøhus, beliggende på eiendommen GNR: 73 BNR: 97.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med kjeller, 1. etasje og loft.
Frittliggende garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.07.1997		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	06.04.2026		Gjennomgått		Nei

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•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.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

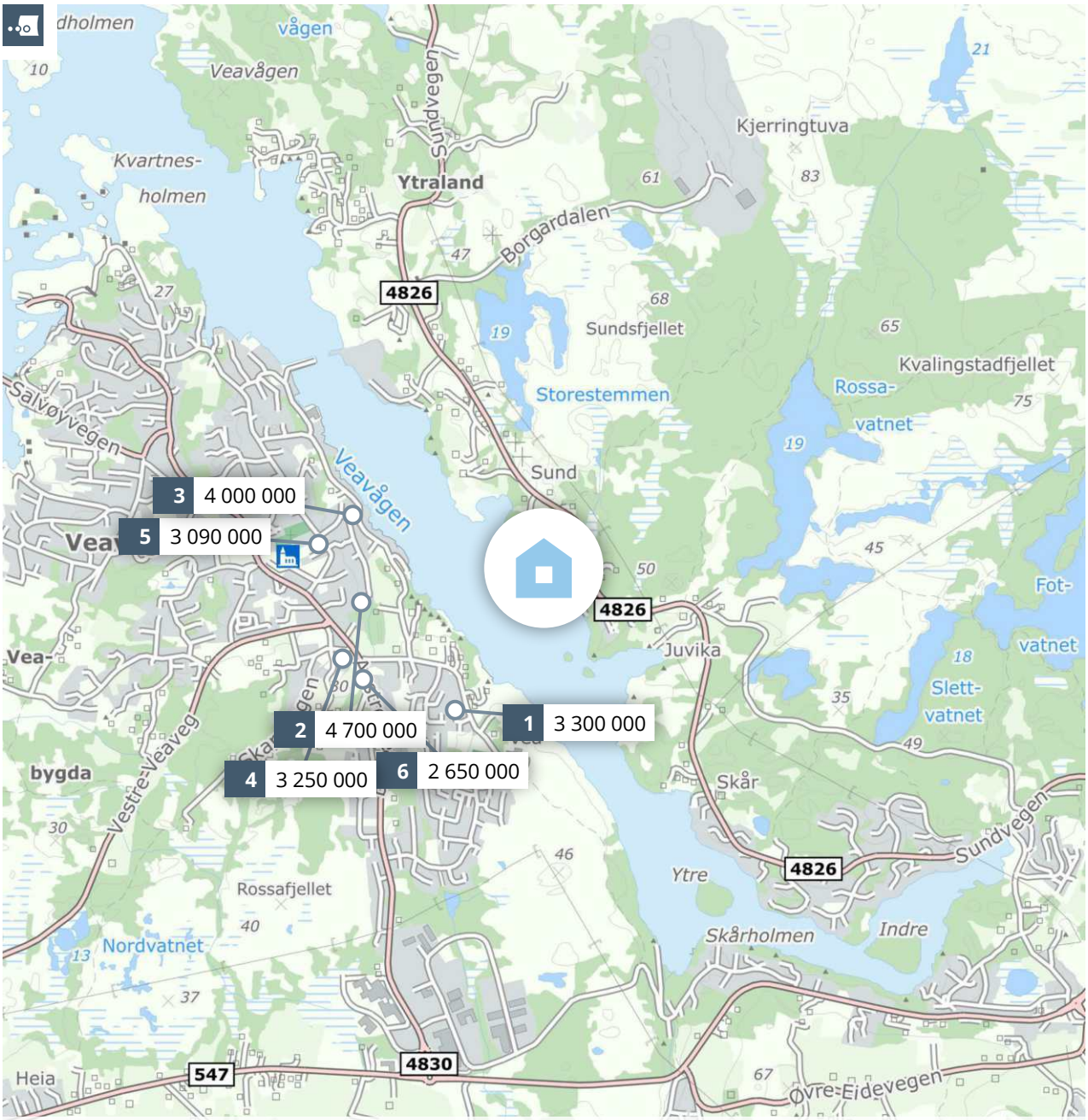
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Befaringen er utført som en visuell kontroll av tilgjengelige flater og bygningsdeler, uten fysiske inngrep eller destruktive undersøkelser. Det er ikke flyttet på tunge møbler, tepper, hvitevarer, inventar eller lagrede gjenstander, både av praktiske hensyn og for å unngå skade på inventar og innredning. Arealer og bygningsdeler som er skjult av kledning, himling, gulvbelegg, innredning eller lignende er derfor ikke kontrollert.

Fuktmålinger er kun utført der dette var praktisk mulig. Tilstanden på konstruksjoner som ikke var tilgjengelige på befaringstidspunktet er vurdert ut fra alder, synlige symptomer, tilgjengelig informasjon og normal byggeskikk for oppføringstidspunktet.

Rapporten bygger på opplysninger som er gitt av eier/oppdragsgiver, samt takstmannens egne observasjoner på befaring. Dersom opplysninger er ufullstendige eller uriktige kan dette ha betydning for vurderingene i rapporten.

Eier/oppdragsgiver har hatt anledning til å kontrollere faktiske opplysninger i rapporten før oversendelse.



Meglers verdivurdering

SUNDVEGEN 382

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 19.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Leiv Helge Kaldheim.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Sundvegen 382, 4250 KOPERVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1926

GNR 73 BNR 32 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1149 KARMØY GRUNNKRETS SUND

Verdivurdert til

4 000 000

-	4 000 000	22 346
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	179 m²	- m²	- m²	4 m²	186 m²	7 m²

Tomt	1 167 m²
Byggeår	1926

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Slettavikvegen 33					03.03.2021	3 490 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**30 000**
	110 m²	1932	837 m²	4 sov							
2	Skipanes 45					18.06.2024	3 890 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**16 906**
	278 m²	1994	985 m²	5 sov							
3	Skipanes 22					18.08.2022	4 190 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**20 305**
	197 m²	1978	892 m²	6 sov							
4	Båshusvegen 14					13.05.2026	2 890 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**38 690**
	84 m²	1989	795 m²	2 sov							
5	Kyrkjegardvegen 36					13.07.2021	3 090 000	**3 090 000**	0	3 090 000	**16 793**
	184 m²	1980	1 231 m²	1 sov							
6	Austre Veaveg 140					08.05.2018	2 790 000	**2 650 000**	0	2 650 000	**14 804**
	179 m²	1965	1 162 m²	3 sov							

Frittliggende enebolig i landlige omgivelser på Sund, utenfor Kopervik.

Innredet over 2 plan + kjeller.

Særpreget bolig med oppgradert standard. Godt vedlikeholdt.

Tilstandsrapport datert 16.04 foreligger

Garasje.

Andel av felleseie i sjøhus og sjøeiendom med lang strandlinje.

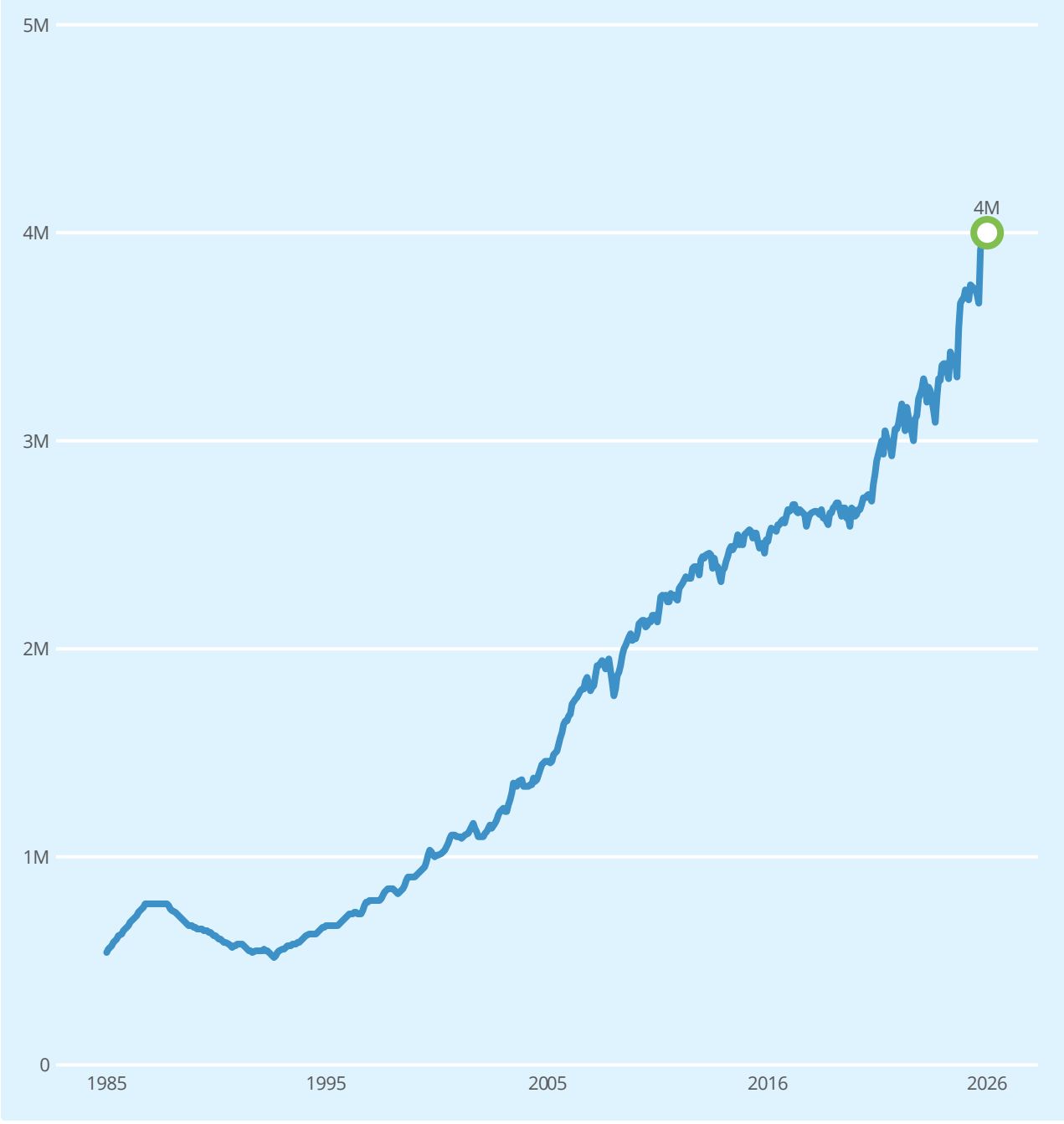
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.02.1986		07.02.1986	-	100 000	-	100 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i 4250 KOPERVIK nå

13
eneboliger til salgs

4.2M
4.1M
3 953 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
67
dager

Eneboliger solgt i 4250 KOPERVIK siste 3 mnd

15
eneboliger solgt

3.5M
3.3M
3 233 000 Salgspris i snitt
3.1M
2 984 000 Prisantydning i snitt
2.7M
2.5M

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 8.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

23 436 KARMØY kommune i snitt siste 3 mnd
22 346 Sundvegen 382 Totalpris 4 000 000
19 606 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SØRSLETTEN	Beregnet areal	1167.2
Etablert dato	21.12.1950	Historisk oppgitt areal	897
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	14.07.1988			73/32 (-740), 73/73 (740)
Skylddeling Skylddeling	21.12.1950			73/6 (-897), 73/32 (897)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6578754.88	286046.56	0	Nei	269.9	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6578735.84	286123.52	0	Ja	897.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RUSNES MARGARET SUND F070253*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sundvegen 382 4250 KOPERVIK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sundvegen 382

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4250 KOPERVIK	Kirkesogn	06100401 Kopervik
Grunnkrets	704 Sund	Tettsted	4706 Kopervik
Valgkrets	4 Kopervik		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11890156		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	11881033		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 11890156: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	181
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	181
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		11.12.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sundvegen 382	H0101	73/32	181	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	25	0	25	0	0	0
H01	1	83	0	83	0	0	0
K01	0	73	0	73	0	0	0

2: Bygning 11881033: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	17
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		11.12.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	73/32	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA

H01	0	0	17	17	0	0	0

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	73	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sundvegen 382, 4250 KOPERVIK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 166 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

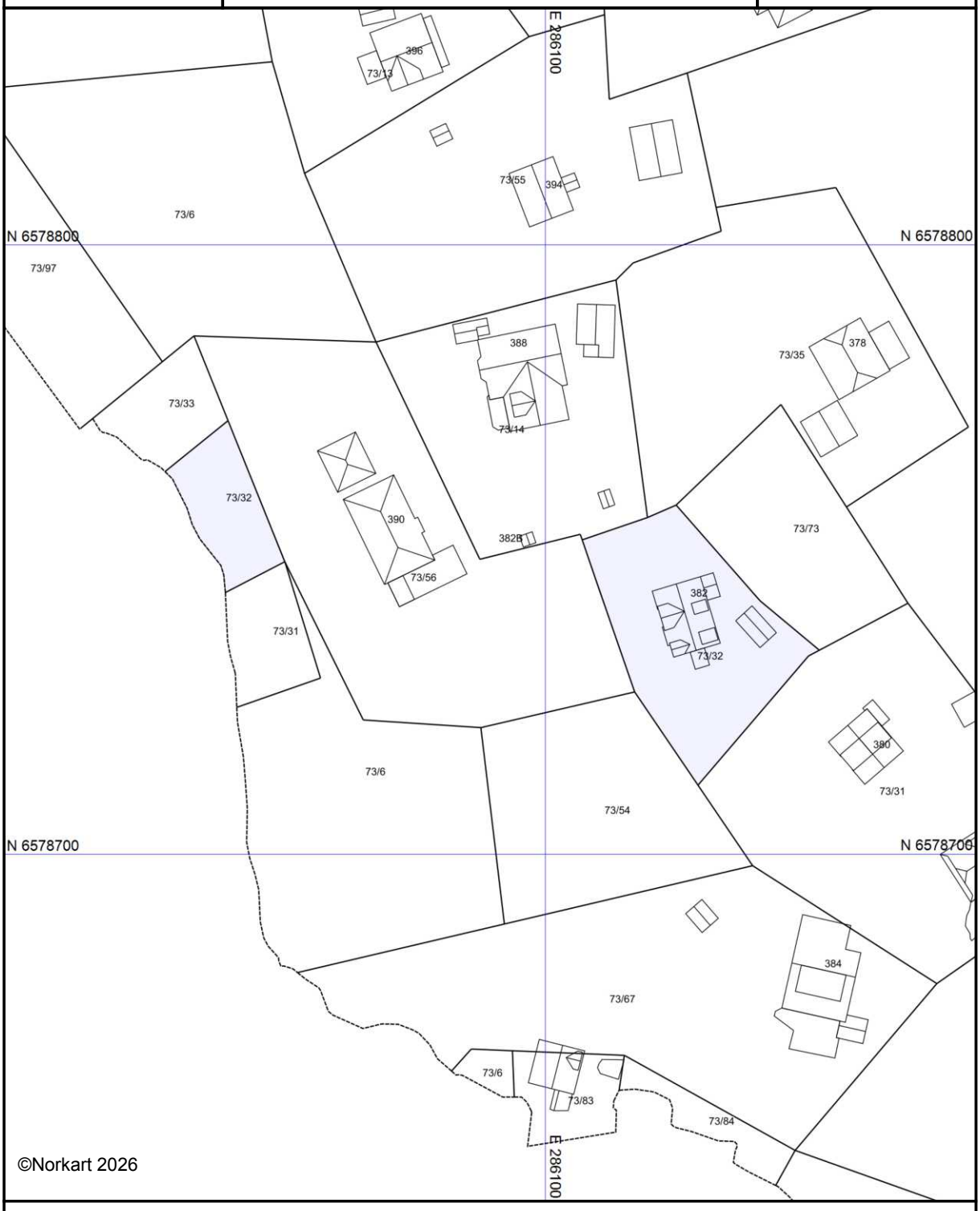
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 73/32
Adresse: Sundvegen 382
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Karmøy kommune

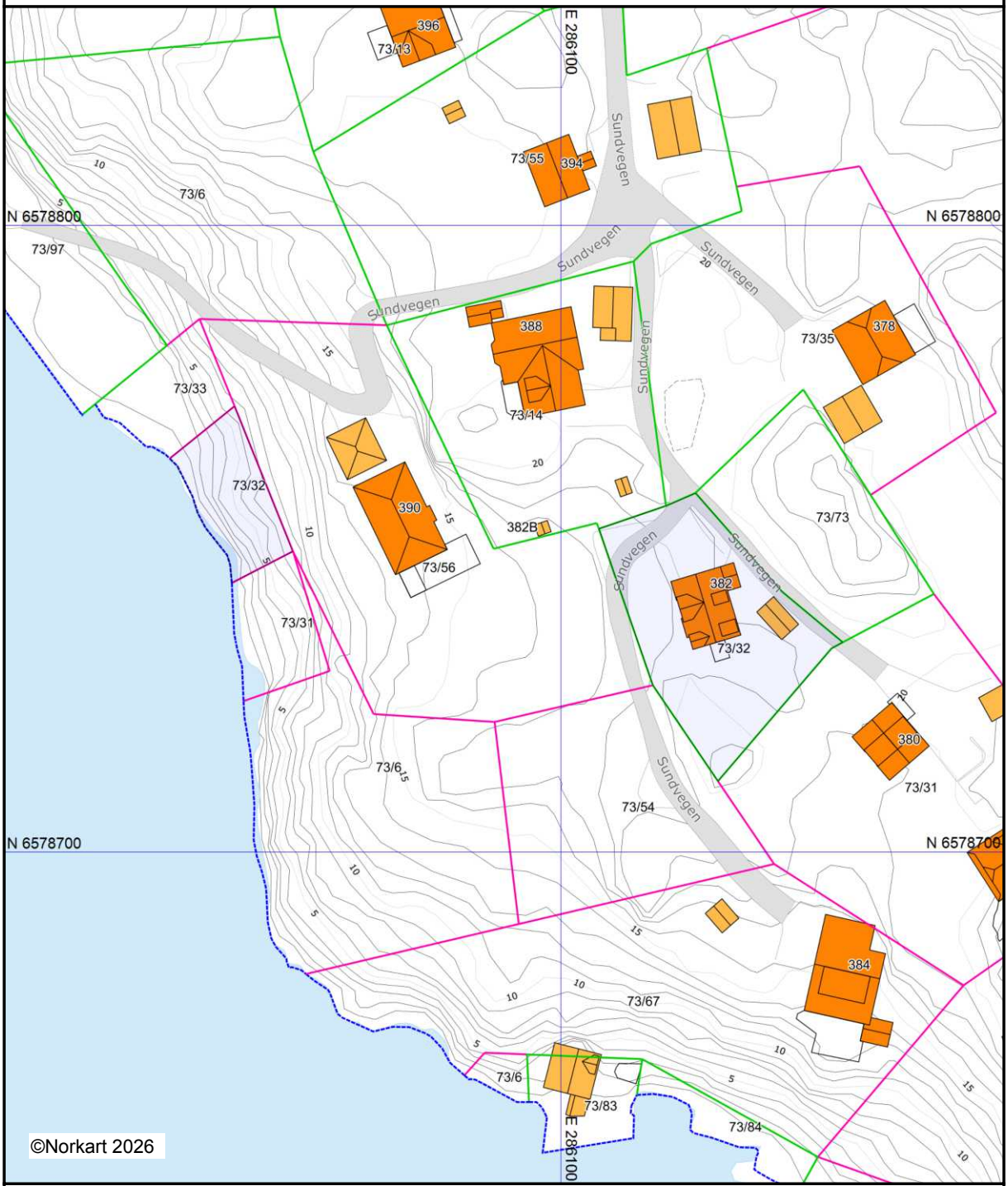
Grunnkart

Eiendom: 73/32
Adresse: Sundvegen 382
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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

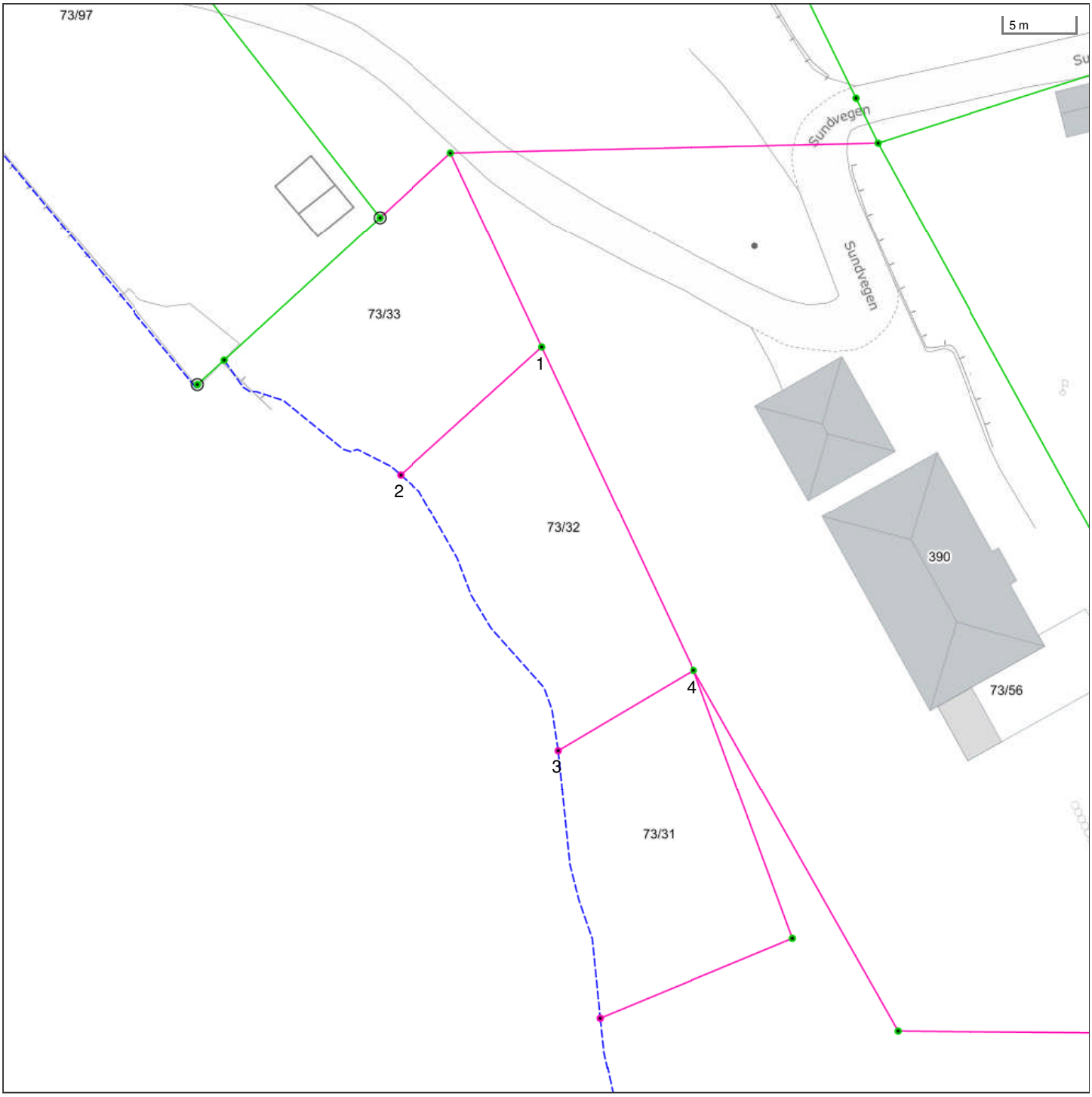


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.

Utskriftsdato: 14.04.2026

Eiendomskart for eiendom 1149 - 73/32//

Teig 1 av 2



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

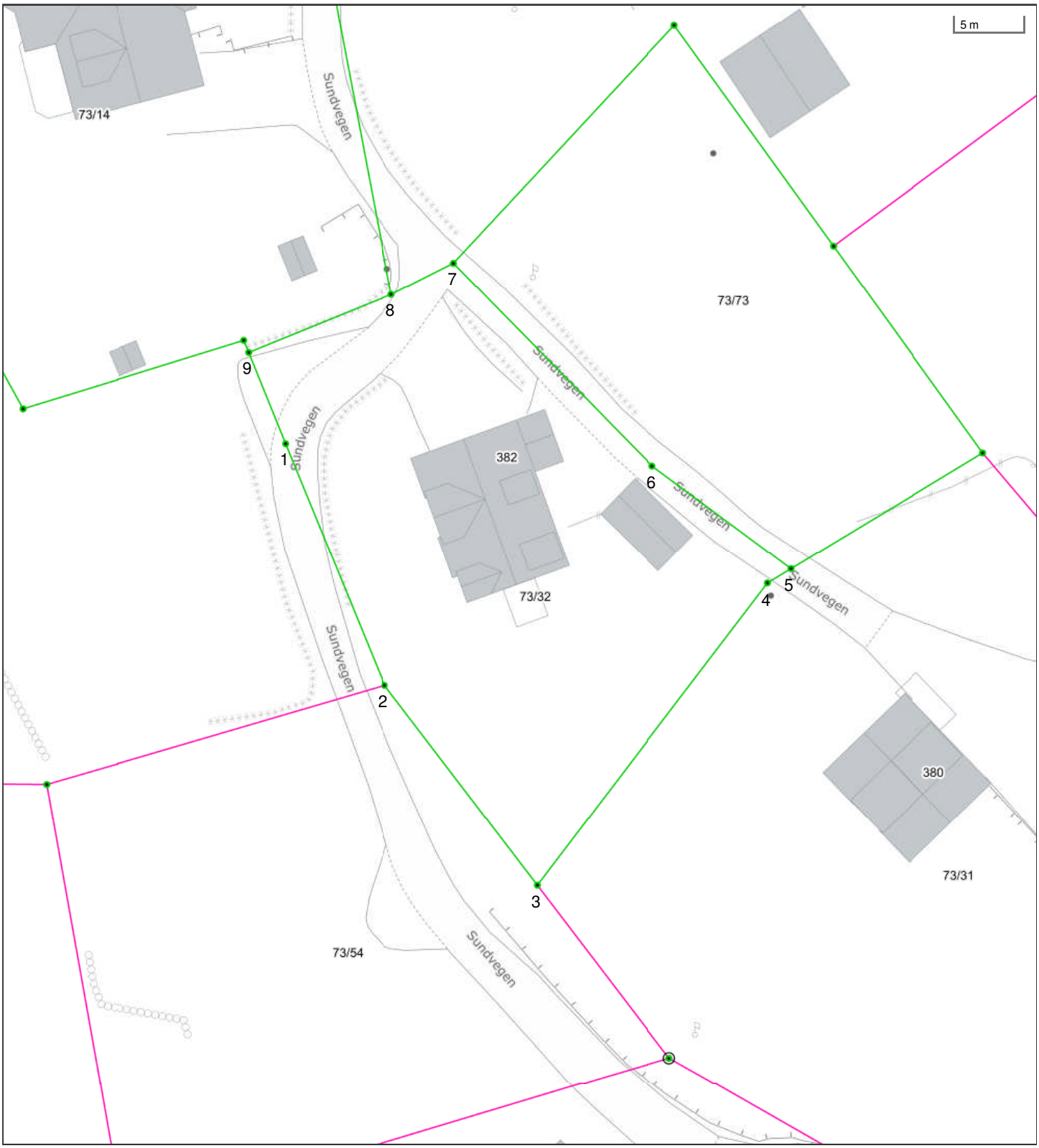
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2

Areal	269,90 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6578754,88	**Øst**	286046,56	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6578771,18	286047,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,99	
2	6578762,81	286037,35	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	13,33	
3	6578742,93	286047,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	22,70	
4	6578748	286057,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,02	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	897,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6578735,84	**Øst**	286123,52	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6578744,75	286108,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,23	
2	6578726,6	286114,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,21	
3	6578711,28	286125,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,53	
4	6578732,51	286143,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,96	
5	6578733,46	286145,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,03	
6	6578741,59	286135,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,72	
7	6578757,31	286121,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,92	
8	6578755,26	286116,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,15	
9	6578751,59	286106,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,36	

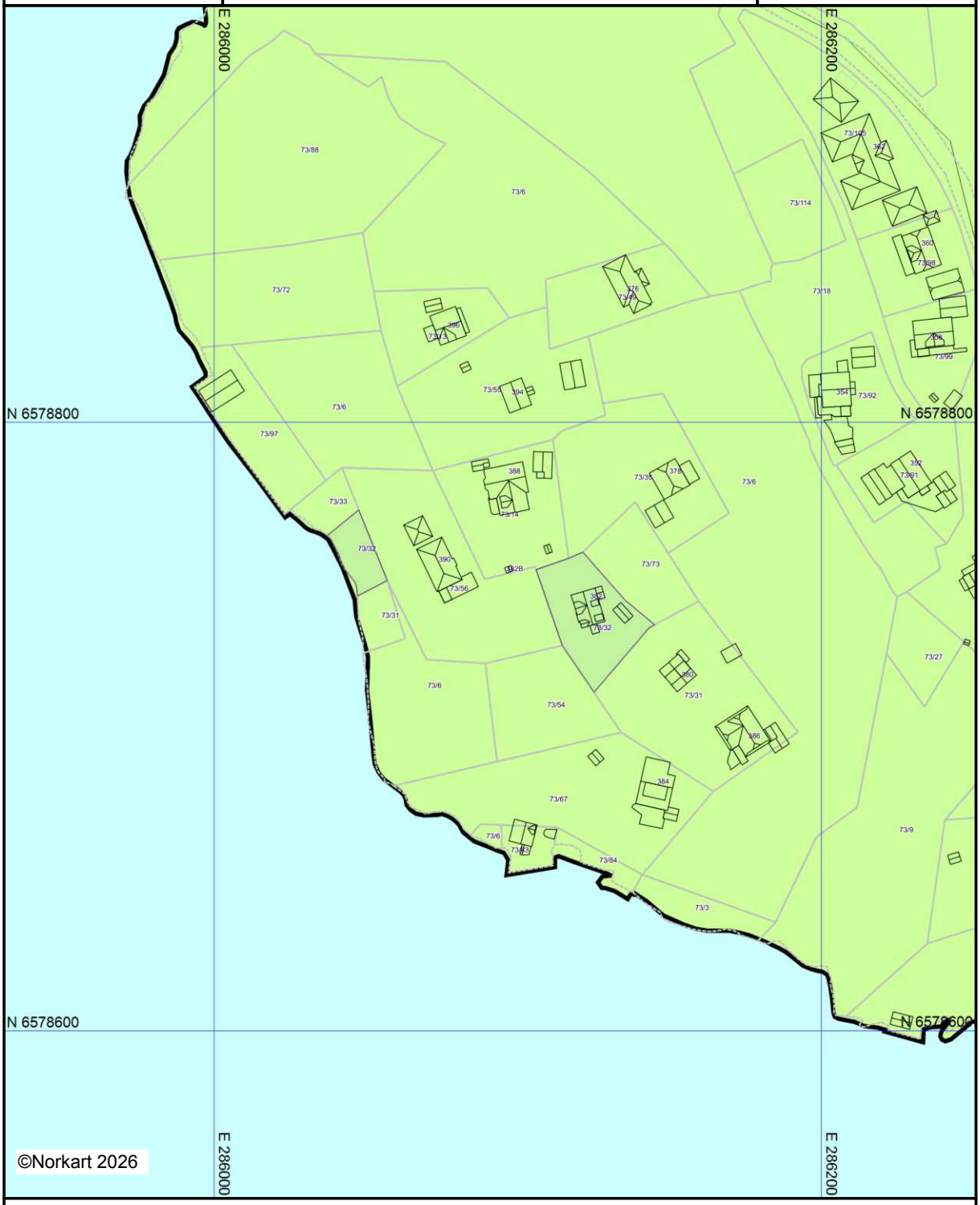
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 73/32
Adresse: Sundvegen 382
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

KARMØY KOMMUNE
TEK

Saks id:

18 JULI 1997

Jnr:
Saksbeh:
Arkivnr:
Kopi til:



FASADE SØR

ENDRING/TILBYGG RUSHES	6.05.97
	1:100



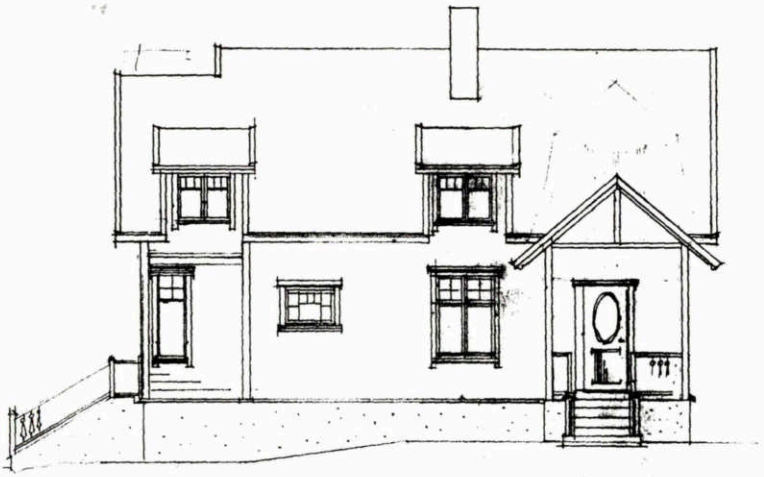
FAÇADE VEST

~~WIJZIGING~~ -	10.10.96
RUG MAES	6.05.97
	1:100



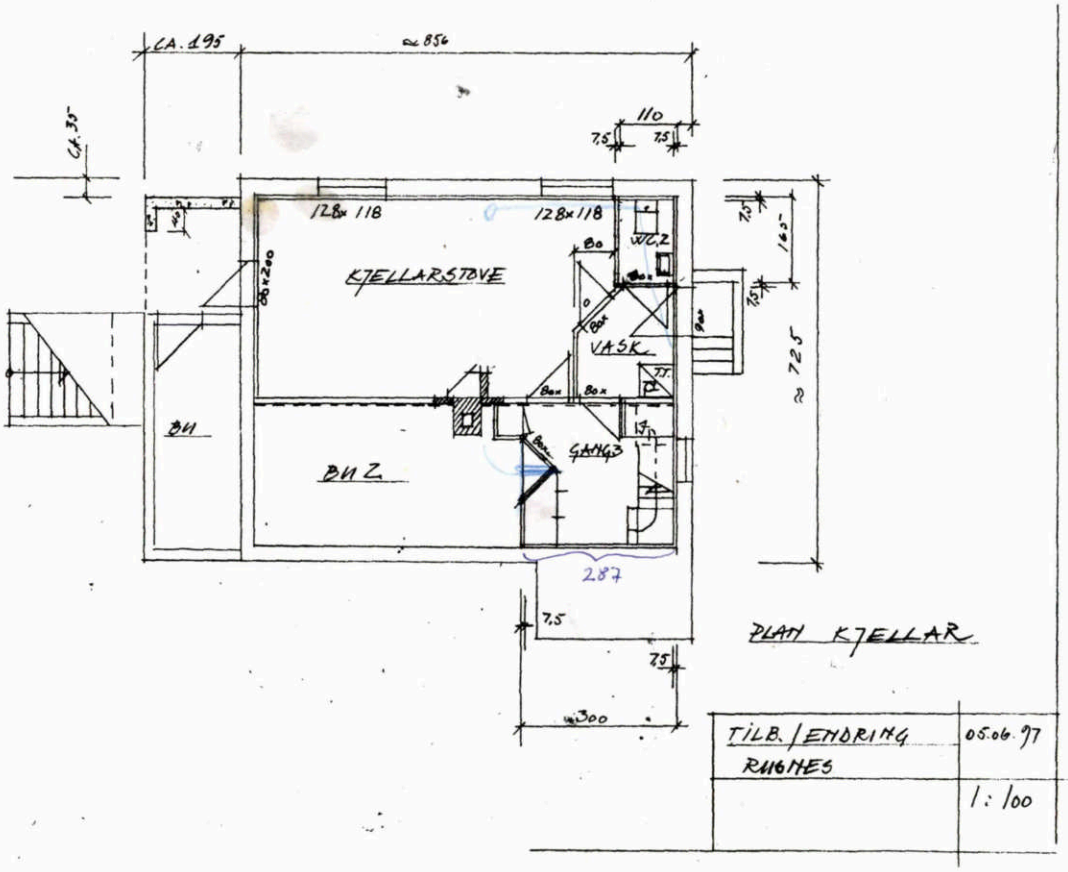
FAÇADE NORD

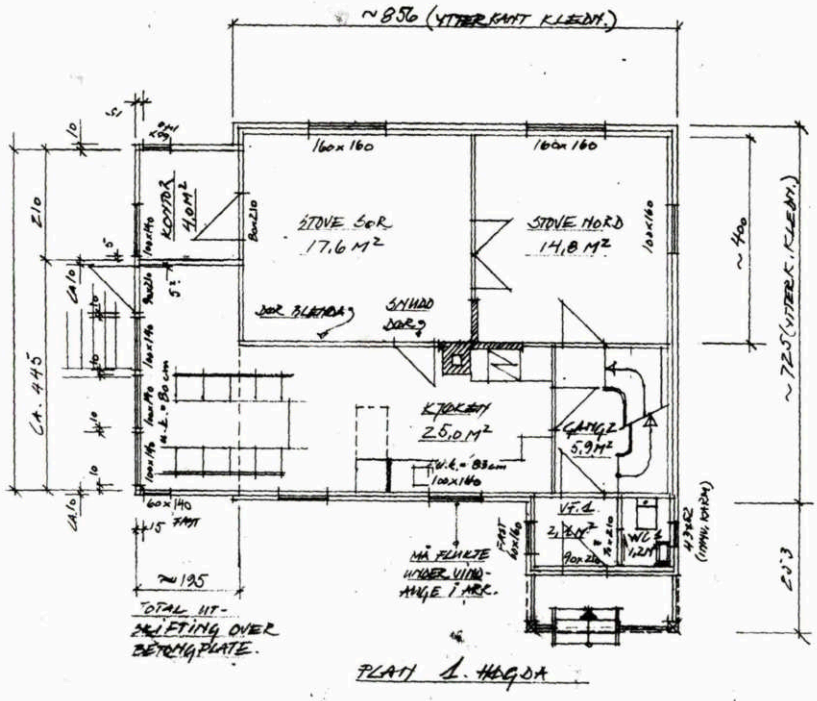
~~VERBOUW~~ -	10.10.96
~~RENOVATIE~~	06.05.97
	1:100



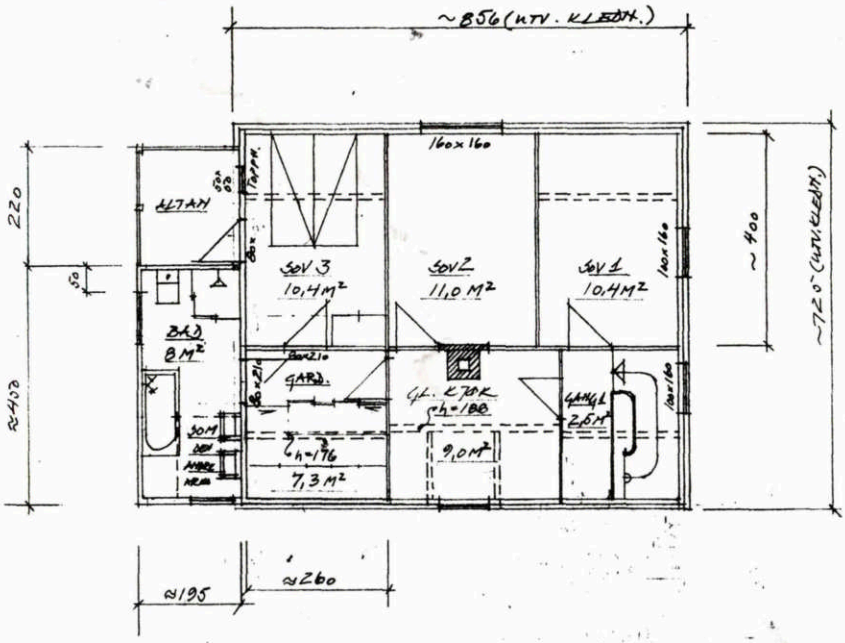
FAÇADE AVST

~~ENDRING~~ RAMMER.	10.10.96
	1:100


CA. 195
≈ 856
110
7,5
7,5
CA. 35
128×118
128×118
WC,2
80
KJELLARSTOVE
80×200
VASK
≈ 725
BH
BH 2
GANG 3
287
7,5
7,5
300
PLAN KJELLAR
TILB./ENDRING
RUGMES
05.06.97
1:100

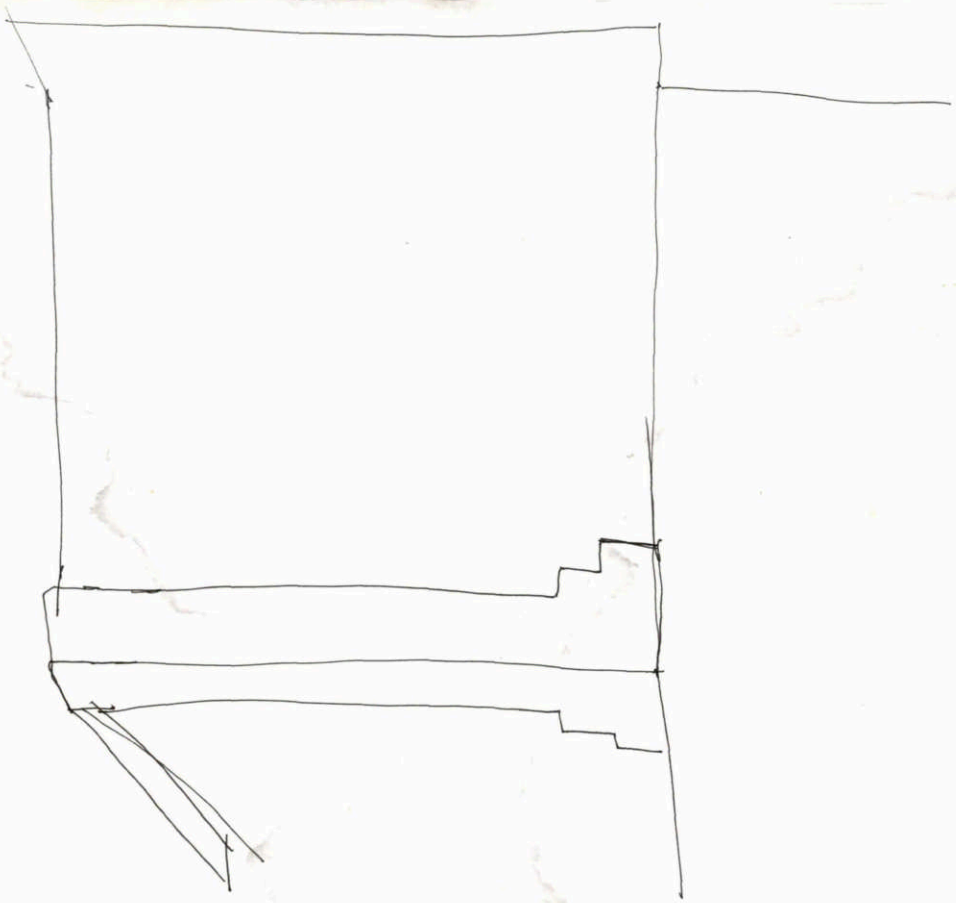


ENDRING-RUGMEG	10.10.96 04.06.97
	1:100



PLAN LOFT. 1:100

~~RYD RAMG~~ RAMMES	10.10.96 06.05.97



KARMØY KOMMUNE
TEK

Saks id:

18 JULI 1997

Jnr:
Saksbeh:
Arkivnr:
Kopi til:



FASADE SØR

ENDRING/TILBYGG RØMES	6.05.97
	1:100



FRONT VEST

~~BOUWAANVRAAG~~ -	10.10.96
RUIMTES	6.05.97
	1:100



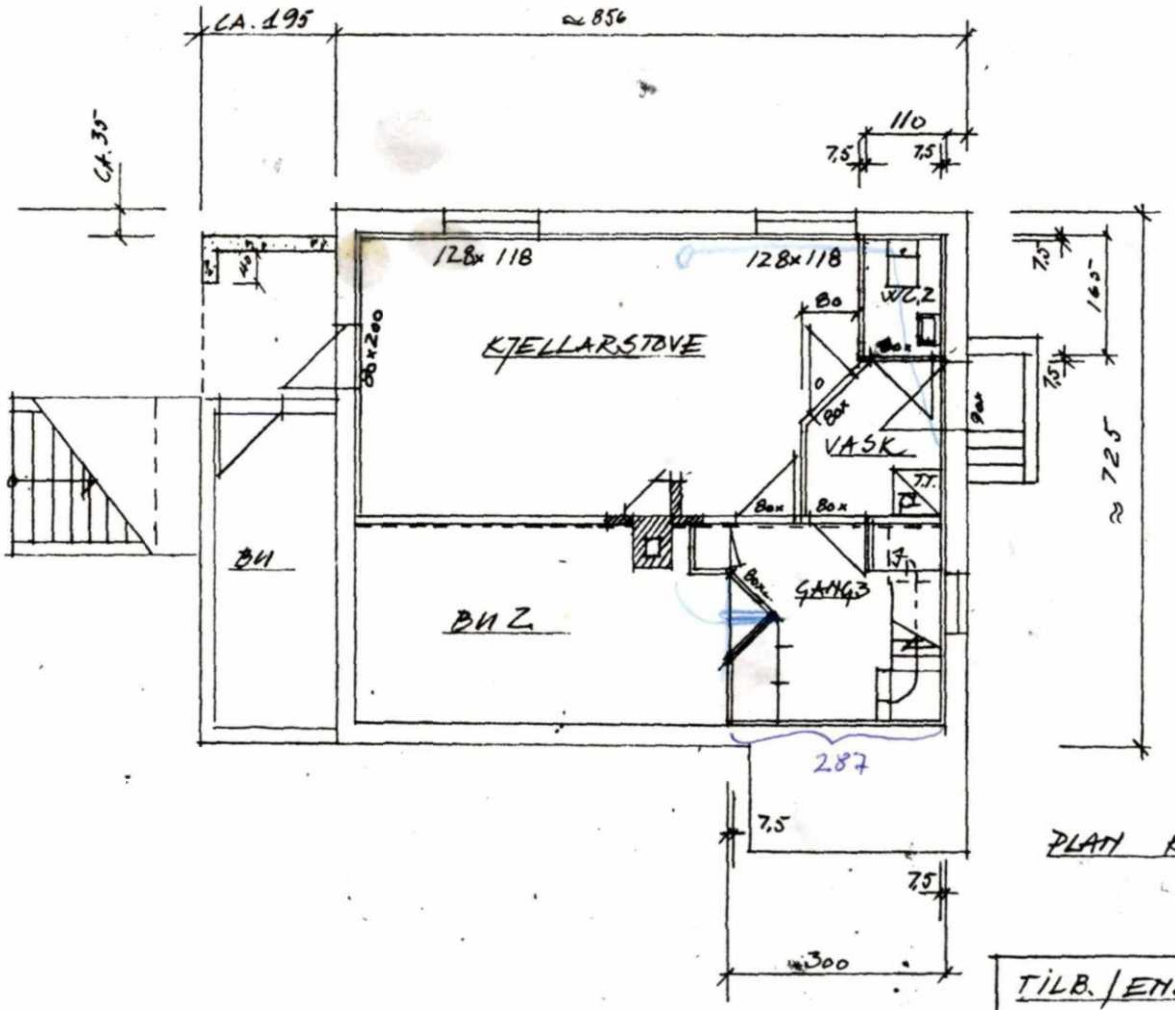
FAÇADE NORD

~~ENDRING~~ -	10.10.96
~~RAPPORT~~	06.05.97
	1:100



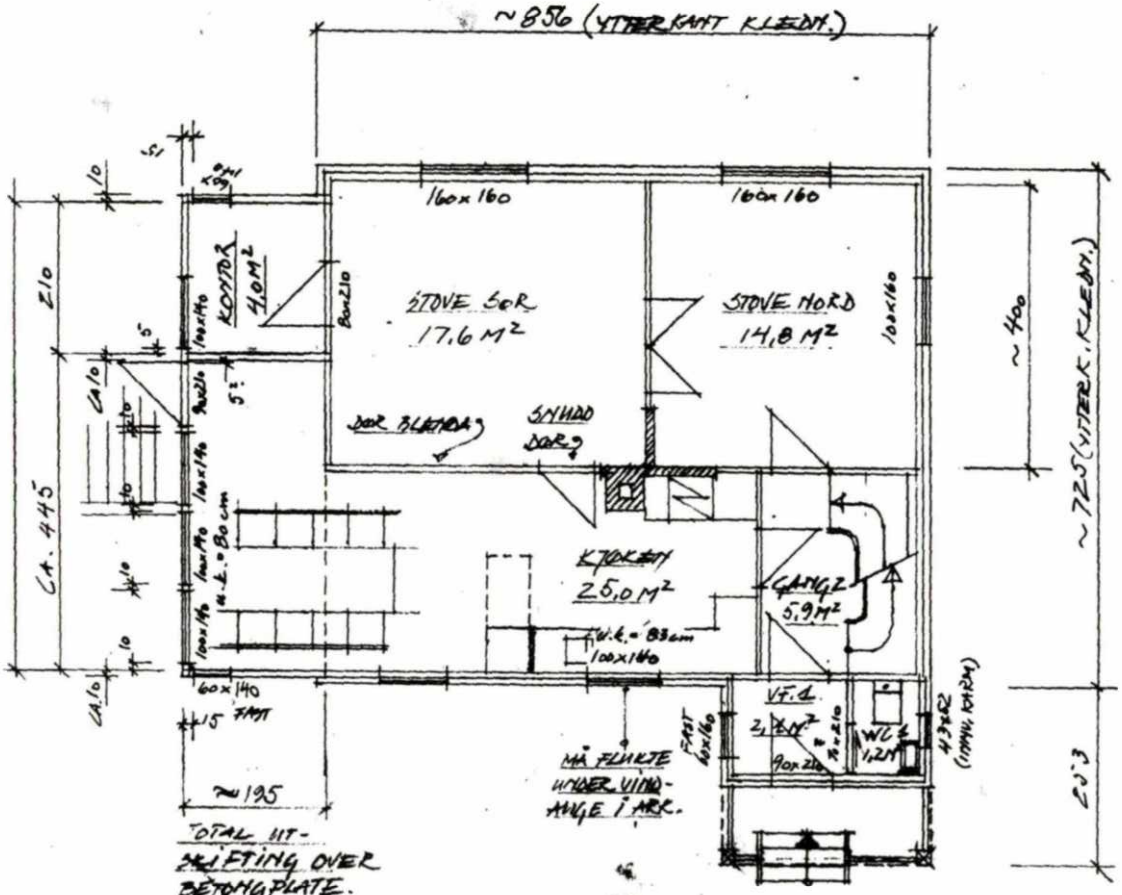
FAÇADE AUST

~~PLANNING~~ RAMSHEG	10.10.96
	1:100

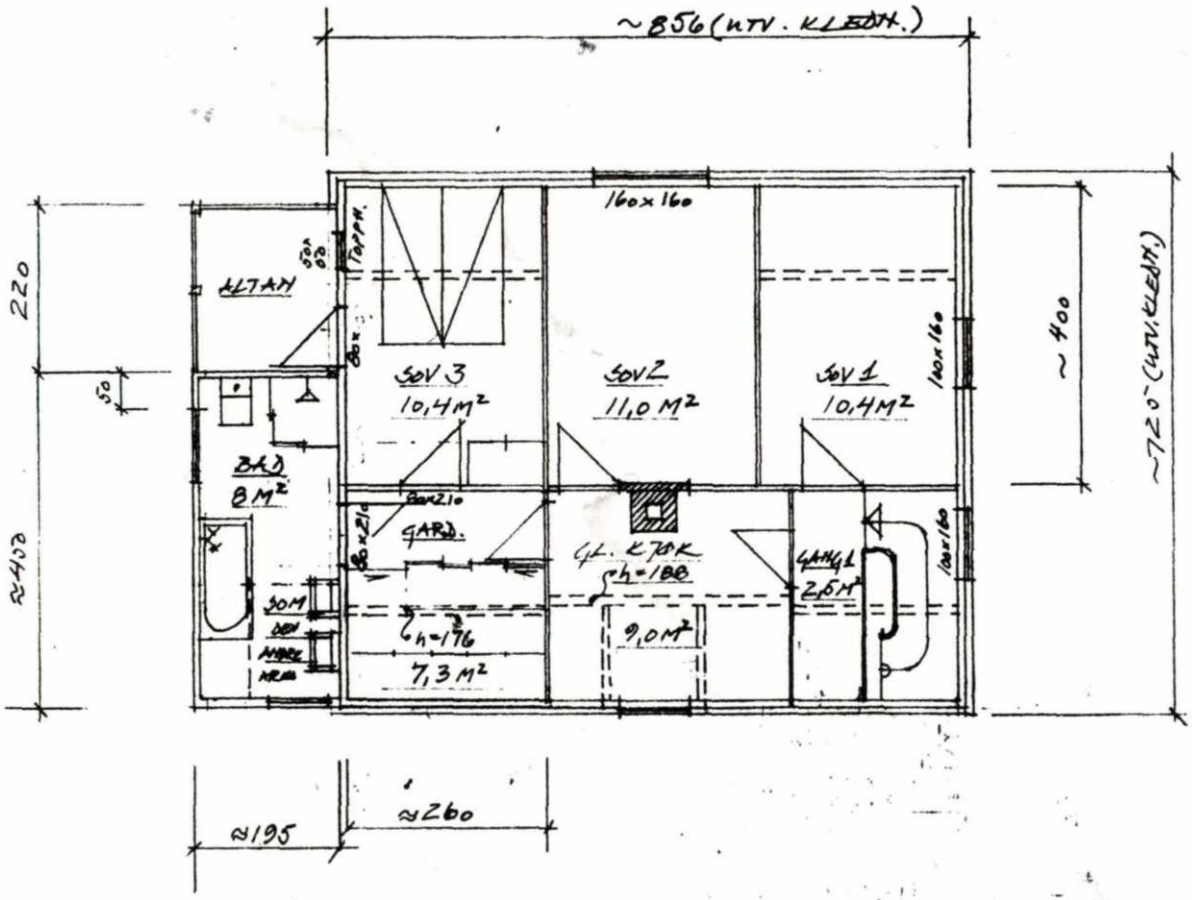


PLAN KJELLAR

TILB./ENDRING	05.06.97
RHGMES	
	1:100



ENDRING-RUGNES	10.10.96 04.06.97
	1:100



PLAN LOFT. 1:100

~~RYD RAMG~~ RAMMES	10.10.96 06.06.97

KARMØY KOMMUNE

Ferdigattest
Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 23/37997

Ansvarlig søker	**Tiltakshaver**
Murerfirma Tor Gismarvik As Gismarvikvegen 311 5570 AKSDAL	Olaf Rusnes Sundvegen 382 4250 KOPERVIK

Ferdigattest er gitt for

Adresse	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Sundvegen 382	73	32		

Type tiltak/bygning
Rehabilitering av skorstein / pipeforing

Vedtaksdato	**Saksnr.**
22.08.2023	23/7067

Dato for mottatt søknad om ferdigattest: 21.08.2023

Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelsen for, jf. pbl § 20-3.

Merknader
Det er ikke gitt opplysninger om at det er gjort endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og merknader gitt i tillatelsen.

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Kopervik	22.08.2023	John Karsten Vedø *Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, tilsyn bygg og miljø, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.

Utskriftsdato: 14.04.2026

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	73	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sundvegen 382, 4250 KOPERVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 215,38 kr
Eiendomsskatt	2 746,00 kr
Feiing	616,00 kr
Renovasjon	3 680,00 kr
Vann	3 769,40 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Sundvegen 382

Nabolaget Skår/Sund - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kopervik skole (1-7 kl.) 243 elever, 16 klasser	5 min 3.4 km
Kvalavåg Montessoriskole (1-7 kl.) 57 elever, 3 klasser	5 min 5.4 km
Stangaland skole (1-7 kl.) 470 elever, 26 klasser	11 min 6.1 km
Stangeland ungdomsskole (8-10 kl.) 381 elever, 27 klasser	10 min 5.4 km
Danielsen ungdomsskole Karmøy (8-1... 177 elever, 10 klasser	12 min 7.2 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	8 min 4.1 km
Åkrehamn vidaregåande skole 430 elever, 27 klasser	16 min 10 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sund Linje 221	4 min 0.3 km
Haugesund Karmøy	8 min
Stavanger Sola	50.8 km

BARNEHAGER

Bygnes vitenbarnehage (0-5 år) 95 barn	4 min 2.8 km
Espira Østrem barnehage (0-5 år) 105 barn	5 min 3.5 km
Aski barnehage (0-5 år) 110 barn	7 min 3.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bygnes	6 min
Coop Extra Kopervik	8 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Megasenteret	8 min
Vitusapotek Bygnes	6 min
Karmøy Vinmonopol	8 min

SPORT

Ytreland nærmiljøanlegg balløkke	20 min
Kopervik skole	5 min
F&B Energy Treningssenter	4 min
Actic Karmøyhallen	7 min

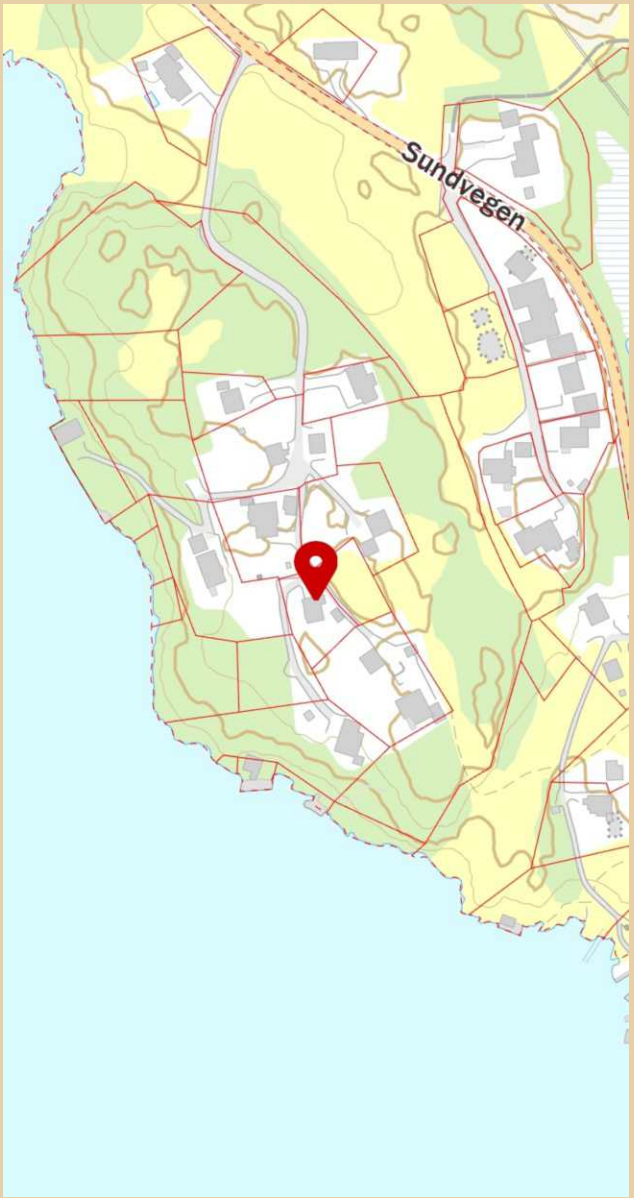
Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sundvegen 382, 4250 Kopervik
Gnr. 73, Bnr. 32, Karmøy kommune.

Oppdragsnummer:
314260092

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Leiv Helge Kaldheim

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 900 59 089

E-post: leiv.helge.kaldheim@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
