



Rusvikvegen 29, 4250 KOPERVIK



Prisantydning
3 500 000,-

KOPERVIK

Staslig eiendom med flott velholdt murhus – Nydelig sjøutsikt – Garasje – Stor tomt m/bærbusker og frukttrær

BRA-i/BRA Total: 185/226 m² /
Tomt: 1323.1m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 1952



Innbydende dagligstue med god plass til stor sofa og masse gjester.



Åpen løsning mellom kjøkken og dagligstuen.

Nøkkelinfo

Adresse: Rusvikvegen 29, 4250 KOPERVIK
Nåværende eier: Tor Gunnar Gressgård og Sølvi Gressgård
Matrikkelnummer: Gnr. 64, bnr. 325 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01250166
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Daniel Gård
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1952
Bra total: 226m²
BRA-i: 185 m²
Antall soverom: 2
Etasje: 3
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 1323.1m²
Eierform: Eiet
Parkering: God parkering i gårdsrom og i garasje.





Herlig klebersteinsovn som varmer utrolig godt og sørger for en hyggelig atmosfære.



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 500 000

Omkostninger

Kr 107 740

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 3 607 740

Kommunale avgifter

Kr 8 960 per 2024

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feiing, renovasjon, slam og vann.

Kommunale avgifter kan variere etter bruk.

Det er fire terminer pr år.

Info formuesverdi

Vi har ikke mottatt ligningsverdi. Ny eier må påregne at ligningsverdien vil bli ca 30% av markedsverdi.





Beskrivelse av bolig

Staslig eiendom med flott velholdt murhus – Nydelig sjøutsikt - Garasje – Stor tomt m/bærbusker og frukttrær

Beskrivelse

Nå har vi gleden av å presentere denne sjeldne og nydelige eiendommen. En eiendom som kombinerer staslighet, nydelig sjøutsikt, stor og frodig hage med mange forskjellige frukt trær og bærbusker.

Eiendommen er pent opparbeidet med belegningsstein i gardstunet og har god parkering. I tillegg en stor og romslig garasje.

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og oppgradert gjennom tiden, bla:

- Byttet fleste vinduer, pvc vinduer ble byttet for ca. 12-14 år siden.
- Kjeller er pusset opp for ca. 8 år siden (gang og bad).
- Det er lagt dreneringsrør på sør og øst siden.
- Ny varmepumpe i 2023 og nydelig klebersteinsovn montert for ca. 7-8 år siden.
- Tv stue/kjøkken pusset opp i 2020 (malt vegger og tak).
- I 2018 gikk fagfolk over utvendig mur på boligen og behandlet.

Velkommen til visning

Innhold

Boligen er innredet over 3 plan og inneholder:

- Kjelleretasje: Gang, 2 boder, soverom og bad.
- Første etasje: Gang, stue, stue/kjøkken og bad,
- Løftetasje: Gang, bad, 2 soverom og garderobe.
- Utvendig bod og garasje m/oppbevaringsløft.

Standard

Mesteparten i boligen er oppgradert når dagens eier overtok for ca. 24 år siden. I tillegg flere oppgraderinger i senere tid.

Kjelleretasje:

- Gangen og badet er renovert for ca. 8 år siden. Fliser på gulv i gang med varmekabler. lyse MDF panel vegger, downlights i tak og en enkel kjøkkeninnredning med vask, kjøleskap, skaplass og platetopp. Badet er helfliset med varmekabler i gulv og inneholder: toalett, servant i baderommøbel og badekar. Lyst og fint bad.
- Romslig oppbevaringsrom/hobbyrom med egen vedovn.
- Bod innredet med den gamle kjøkkeninnredningen. Rommet inneholder sluk og vanntilførsel.
- Stort rom, som er blitt disponert som soverom/kjellerstue. Varmekabler i gulv.

Første etasje:

- Flislagt entré med garderobe/oppbevaring, samt flislagt romslig gang med muligheter for oppbevaring.
- Finstue/spisestue i ærværdig og klassisk stil, rikelig med naturlig lysinnslipp og varmepumpe (installert i 2023).
- Dagligstue/kjøkken i god størrelse, perfekt for sosiale sammenkomster og hyggelige stunder med masse gjester. Pusset opp overflater som vegger (malt) /tak (Gipset + malt) i nyere tid (ca.2020). Flott klebersteinsovn (installert for ca. 7-8 år siden) som gir fra seg en herlig varme og skaper en hyggelig atmosfære. Ellers god plass til stor sofa. I kjøkkensonen er det plass til spisebord ved utgangen til balkongen. Balkongen er pent flislagt. Klassisk kvalitets kjøkkeninnredning i heltre med integrerte hvitevarer som:

kjøleskap (Nytt i 2021), komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Halvt om halvt platetopp med keramisk/gass. Veldig god benkeplass og masse av skap/hylleplass i innredningen. Nydelig sjøutsikt mot Karmsundet, mens man tar seg av oppvasken/mat klargjøring. Dør på kjøkken til vaskerom som inneholder toalett, enkel vask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Loftsetasje:

- Svært romslig hovedsoverom med deilig takhøyde og god plass til stor dobbeltseng og øvrig møblement. Plassbygde hyller og skuffer. I forbindelse med hovedsoverommet er det walk-in closet. Nyere vinduer i dette rom.
- Soverom nummer 2 i god størrelse, perfekt som barnerom/gjesterom.
- Bad med tilkomst fra begge soverom. Badet er lyst og fint med takvindu som slipper inn naturlig dagslys. Badet inneholder dusj hjørne, toalett og servantskap.
- Gode oppbevaringsmuligheter og et stort kott over vindfanget.

Utvendig:

- Fleste vinduer er skiftet for ca. 12-14 år siden.
- Lagt drenerør på sør og øst siden av huset.
- I 2018 gikk fagfolk over utvendig mur på boligen og behandlet.
- En riktig oase for den som elsker hage, planter, trær, frukt og bær.
- Stor garasje klargjort for el-bil lader. (el-bil lader medfølger ikke). Vedsjul med overbygg ved siden av garasjen, samt oppbevaring på garasjeloft.
- Det er lagt nye pvc rør fra septik tank til huset.
- Sensorstyrt utebelysning.

Bygningsinformasjon

Boligen er satt opp i blokker av mur, utvendig pusset og malt. Valmet takkonstruksjon i tre med skifer på tak.

Følgende momenter har fått tilstandsgrad 3 og 2 i tilstandsrapporten:

TG3:

- Terrasser, balkong, trapper o.l.: Rekkverk er ikke ihht. dagens krav og dette må sikres for å unngå fallulykker. Kostnadsestimat: 25 000- 50 000,-

TG2:

- Byggegrunn, fundamenter og grunnmur: Noen mindre antatt overfladiske riss registreres.
- Våtrom, bad kjeller: Noe ujevnt lagt og det registreres noe høydeforskjeller.
- Drenering: Knotteplast/fuktsperre mangler topplst og dette kan føre til vanninntrengning mot mur. Det kan igjen føre til at vann over tid trenger inn i murkonstruksjon og igjen kan gi et fuktig innneklima under terreng. Det er ved fuktindikator på innsiden påvist noe forhøyede verdier. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning.
- Yttervegger og veggkonstruksjon.
- Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak: viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.
- Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen): dagens eier opplyser om at det fra tid til annen utført reparasjon av skifer som faller ned, men at dette skyldes for små spor til innfesting fra da taket var nytt.
- Renner, nedløp og beslag: Rett fall og tetthet ikke kontrollert, da dette best utføres

ved nedbør.

- Innvendig loft: Det registreres noe hull etter stripet borebiller i treverk, men dagens eier opplyser om at bolig ble gasset før de flyttet inn.
- Piper og ildsteder: Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.
- Etasjeskillere: Det opplyses at etasjeskillere og vegger ikke ble målt med instrument for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.
- Rom under terreng, kjelleretasje delvis under terreng, veggene og himlingens overflater: Åpne betongvegger har noe kalkutslag i soner under terreng.
- Gulvets overflate: Påvist knirk i gulvene. Det registreres noen ujevnheter i parkettgulv. På åpne betongflater så registreres det en del sprekker i betong.
- Fuktmåling og ventilasjon: ved hulltaking i konstruksjon så ble det målt noen høye fuktverdier. Utlekede konstruksjoner under terreng er alltid å betegne som en risikokonstruksjon og med tanke på avvik ifbm drenering, så må denne konstruksjonen jevnlig overvåkes. Det er i åpne betongoverflater registrert noe fuktutslag målt med fuktindikator og noe kalkutslag og malingslipp registreres i områder under terreng.
- Overflate gulv: Noe ujevnt lagt og det registreres noe høydeforskjeller. Det registreres noe fall på gulv mot sluk, men ikke ihht. dagens krav om 1:100. Det er ikke påvist tilstrekkelig høyde på membran ved terskel og løsning på hvordan dette er utført er ukjent da fliser er tilsynelatende gjennomgående til gang.
- Vaskerom 1.etasje, overflate vegger og himling: Våtromspanel er ikke fuksikret i underkant, men med tanke på dagens bruk anses dette som et mindre avvik.
- Overflate gulv: Fall ikke ihht. dagens krav om 1:100.
- Membran, tettesjiktet og sluk: hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er målt med fuktindikator på vegg, men ikke registrert fukt.
- Bad loft, overflate vegger og himling: Det er brukt trepanel i våtsonen og dette er ikke egnet materiell til bruk her. Hyppigere vedlikehold og jevnlig overvåking for fuktskader må påregnes. Rommet er av slik størrelse at hele rommet må defineres som våtsone.
- Overflate gulv.
- Membran, tettesjiktet og sluk.
- Varmtvannsbereder.

Areal

BRA - i: 185 m²
BRA - e: 41 m²
BRA totalt: 226 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 68 m² Gang, 2 boder, soverom og bad.

BRA-e: 6 m² Utvendig bod.

1. etasje

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

2. etasje

BRA-i: 41 m² Gang, bad, 2 soverom og garderobe.

Garasje

BRA-e: 35 m² Garasje

Antall bad

2

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Hvitevarer

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

Innbo og løsøre

Lysekrone avbildet i finstuen medfølger ikke handelen.

Ferdigattest

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

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

Megler har gjennomgått mottatt bygningstegninger:

Boligen har byggemeldte og godkjente bygningstegninger som gjelder første etasje og stemmer med dagens bruk: Kun mindre avvik. Planløsningen er endret med plasseringen på kjøkkenet.

Megler har ikke mottatt bygningstegninger hva gjelder kjelleretasje og loftsetasje og har dermed ikke mulighet å sjekk hva som er godkjent innredet/bruksendret.

Garasje har byggemeldte og godkjente bygningstegninger som stemmer med dagens bruk.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

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

Sammendrag selgers egenerklæring

-Arbeid utført på bad/våtrom gjelder opparbeiding av bad i kjelleretasjen. Arbeidet

er utført av Neumann.

- Lagt membran på gulv, vegg og tak. Støpt gulv med varmekabler.

- Tøgersen Elektro skaffet rørlegger i forbindelse med kjøkken og bad.

- Litt forhøyet fuktnivå i kjellerstue. Se tilstandsrapport for mer info. Det er drenert langs øst og sør siden av boligen, ca år 2006. Skude Mur er bestilt for å montere topplst på grunnmurspappen.

- Sprekke i mur på øst siden, noe som har vært i alle år.

- Gjort elektrisk arbeid i forbindelse med innredning av kjelleretasjen, utført av Tøgersen Elektro. Ellers har Kolbeinsen Installasjon samsvarserklæringer på resten av boligen.

- Utført el-kontroll i 2025. Kun en anmerkning med jordingskontakt i kjeller. Dette er utbedret.

- Det er tilrettelagt for el-bil lader i garasje. El-bil lader medfølger ikke handelen.

- Kjenner ikke til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade.

- Foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til boligen.



Området

Tomt/beskaffenhhet

Eiendommen har en stor, velstelt hage med gode solforhold og en romslig gårdsplass som er pent belagt med belegningsstein. Flere forskjellige bærbusker og frukt trær, bla: Jordbær rabarbra, bringebær, solbær, stikkelsbær (gule og røde), aroma epletre, ripsbær (hvite og røde). Området utenfor inngangen til huset er det lagt skifer heller.

Eiendommen er ikke oppmålt og i kommunens kart så vises grenser som usikre. Skylddeling fra 1951 som angir eiendommens grensebeskrivelse er innhentet. Denne angir grenser til å gå noenlunde slik de vises på kart. En må dog forvente noe avvik ved en evt. oppmåling av tomten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1323.1 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann via private stikkledninger. Privat avløp/septik.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og rolig boligområde i Kopervik, med flott sjøutsikt og gode solforhold. Fra eiendommen er det praktisk nærhet til fasiliteter som nye Stangaland skole, barnehager, butikk og Åsebøen idrettsanlegg. Avstanden til Kopervik sentrum gjør at en har kort vei til blant annet kjekke kafeer, kultur- og fritidsaktiviteter.

Adkomst

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

Regulering

Eiendommen ligger i område avsatt til boligformål i kommuneplan.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Eier opplyser at garasjeporten "skaper seg litt" - ca. 1.cm glipe fra bakken og opp i lukket posisjon.

Overtakelse

Overtakelse avklares i forbindelse med budgivning.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Servitutter

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

02.01.1951 - Dokumentnr: 4 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:64 Bnr:16

Veirett fra hovedvei ad gardsvei og videre over hovedbruket langs skiftet mot Sigval Simonsen eiendom, frem til tomten i tilstrekkelig fremkomst med lastebil.

Budgivning

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

Fremgangsmåte ved budgivning

Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud på hvilken som helst av Eiendomsmegler A sine eiendommer. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

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

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

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

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

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

Vedlegg

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

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhentning og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

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

Ansvarlig megler

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

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 15.10.2025





Øy med avtrekksvifte og platetopp. Halvt keramisk og halvt gass platetopp. Forøvrig godt med benke og skaplass i



I kjøkken sonen er det god plass til spisebord og øvrig møblement. Utgang til balkong.



Bad/vaskerom i forbindelse med kjøkkenet.



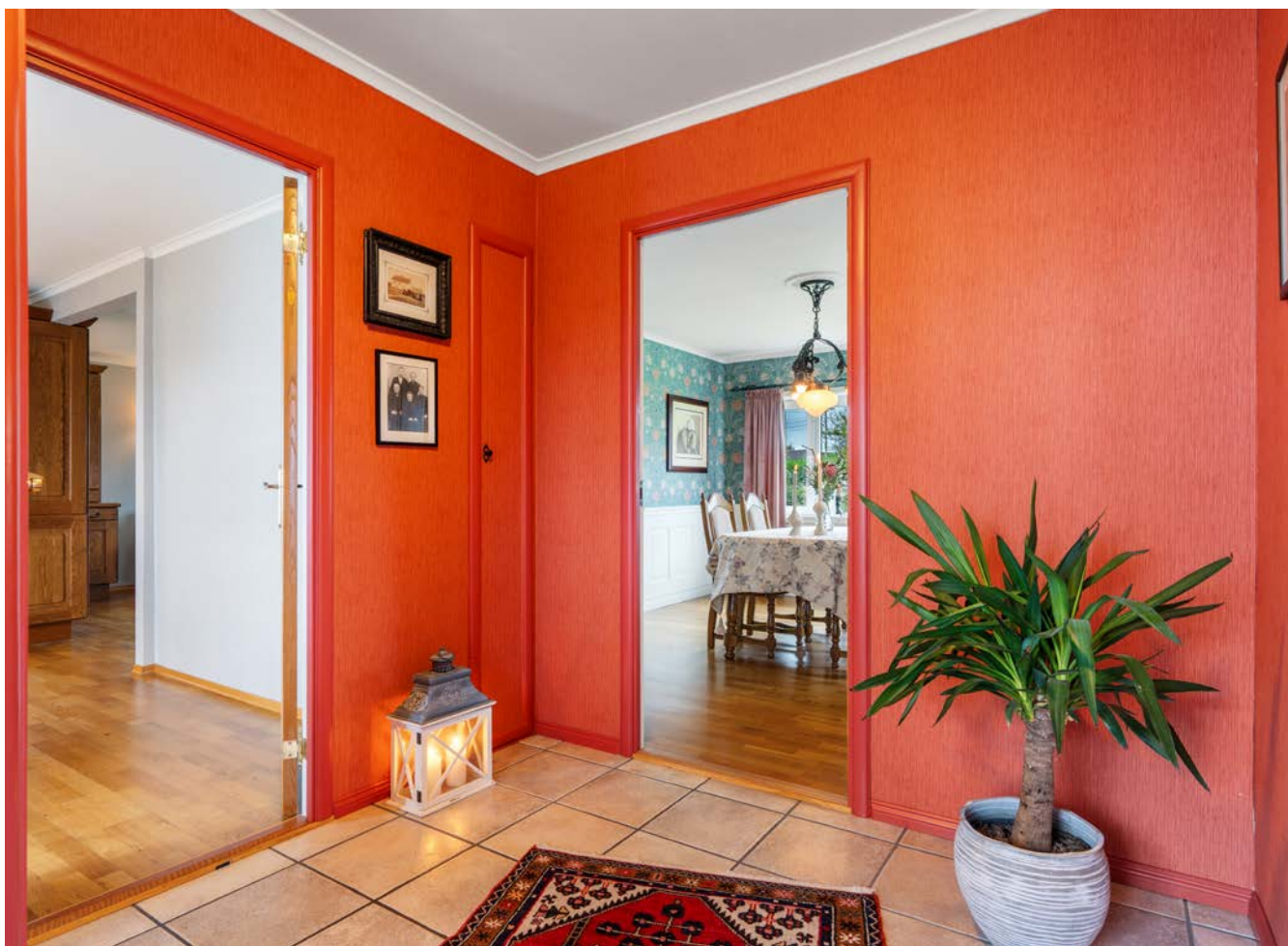
Stor åpning videre til finstuen/spisestuen.



Ærværdig og klassisk stil i finstue delen. Varmepumpe.



Stor og romslig gang med oppbevaringsmuligheter. Flislagt gulv.



Adkomst til finstue og kjøkkenrommet via gang.



Romslig hovedsoverom i loftsetasjen.



I forbindelse med hovedsoverommet er det walk-in garderobe.



Fullutstyrt bad i loftsetasjen.





Stor og romslig gang i kjelleretasjen. Downlights i tak.



I enden av kjellergangen finner du en enkel innredning med vask, kjøleskap, skap og platetopp.



Lyst og trivelig bad i kjelleretasjen.





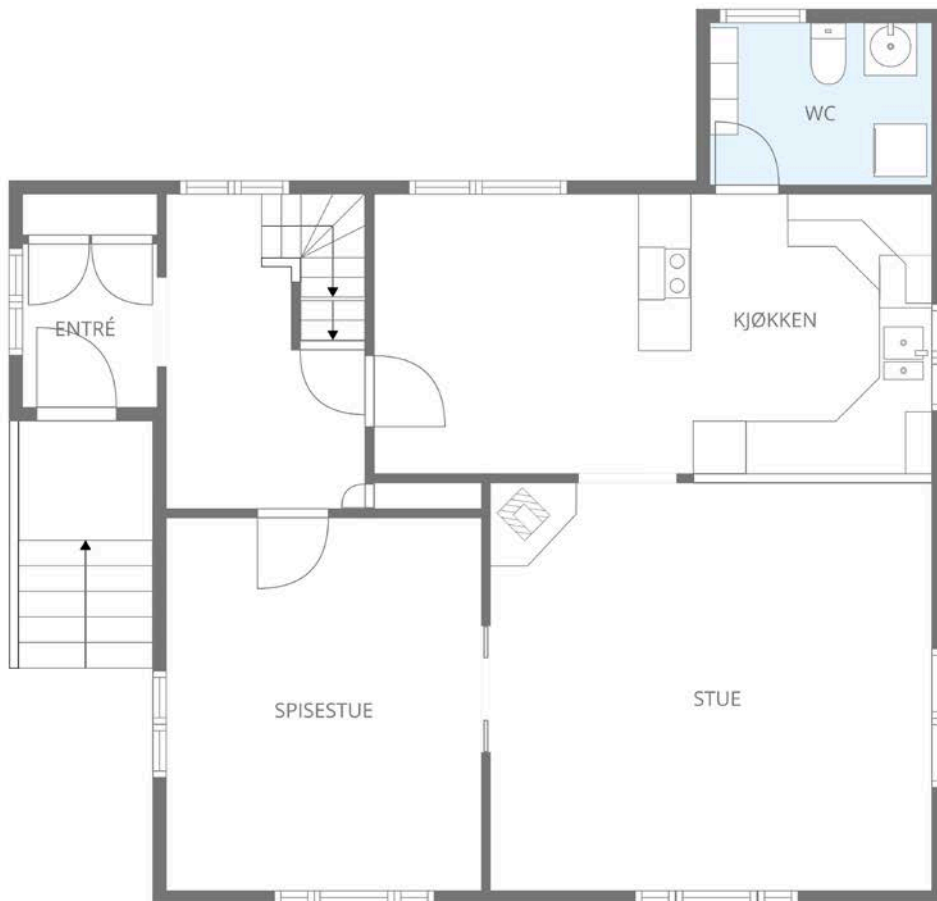
Svært romslig rom, brukt som gjesterom/kjellerstue.





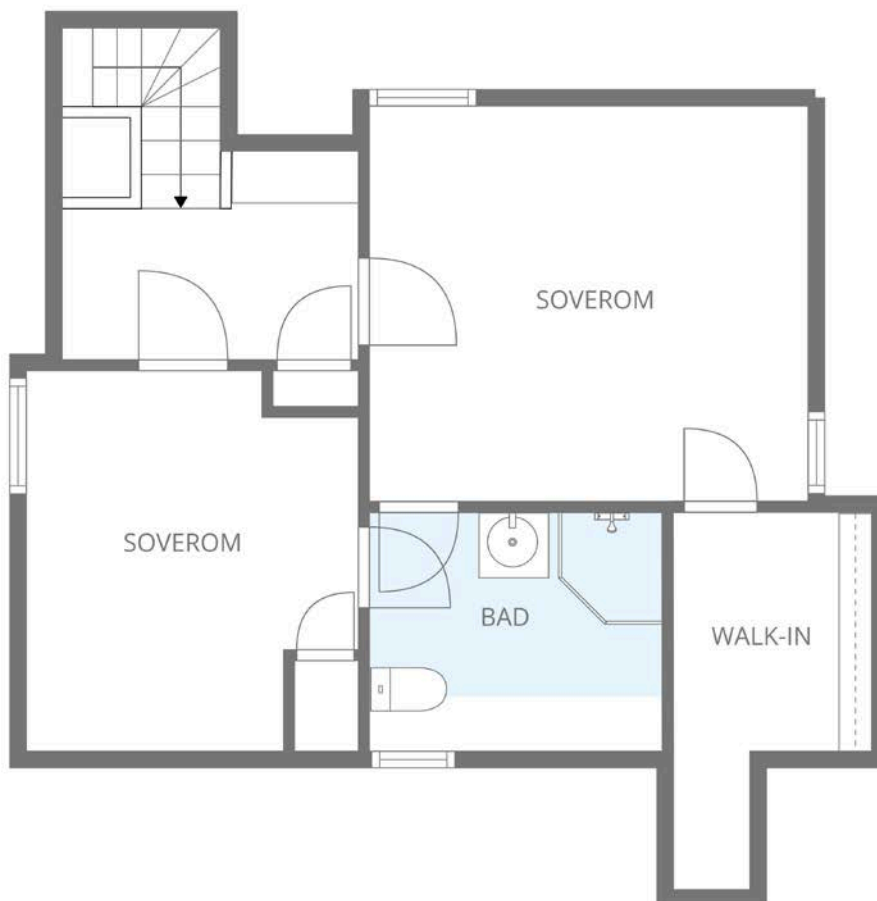
Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.





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





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





Hyggelig sør/vest vendt solvegg ved hovedinngang. Fine skiferheller som passer godt til eiendommens karakter.



* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

* * * * *
* * * * *
* * * * *



På sør og øst siden av boligen er det lagt drenerør, singlet, primet grunnmur og lagt knoteplast.



Nydelig utsikt mot karmsundet, her mot øst fra hagen.





Stor idyllisk hage som omkranser boligen.







Nydelige trær som passer perfekt til eiendommen.

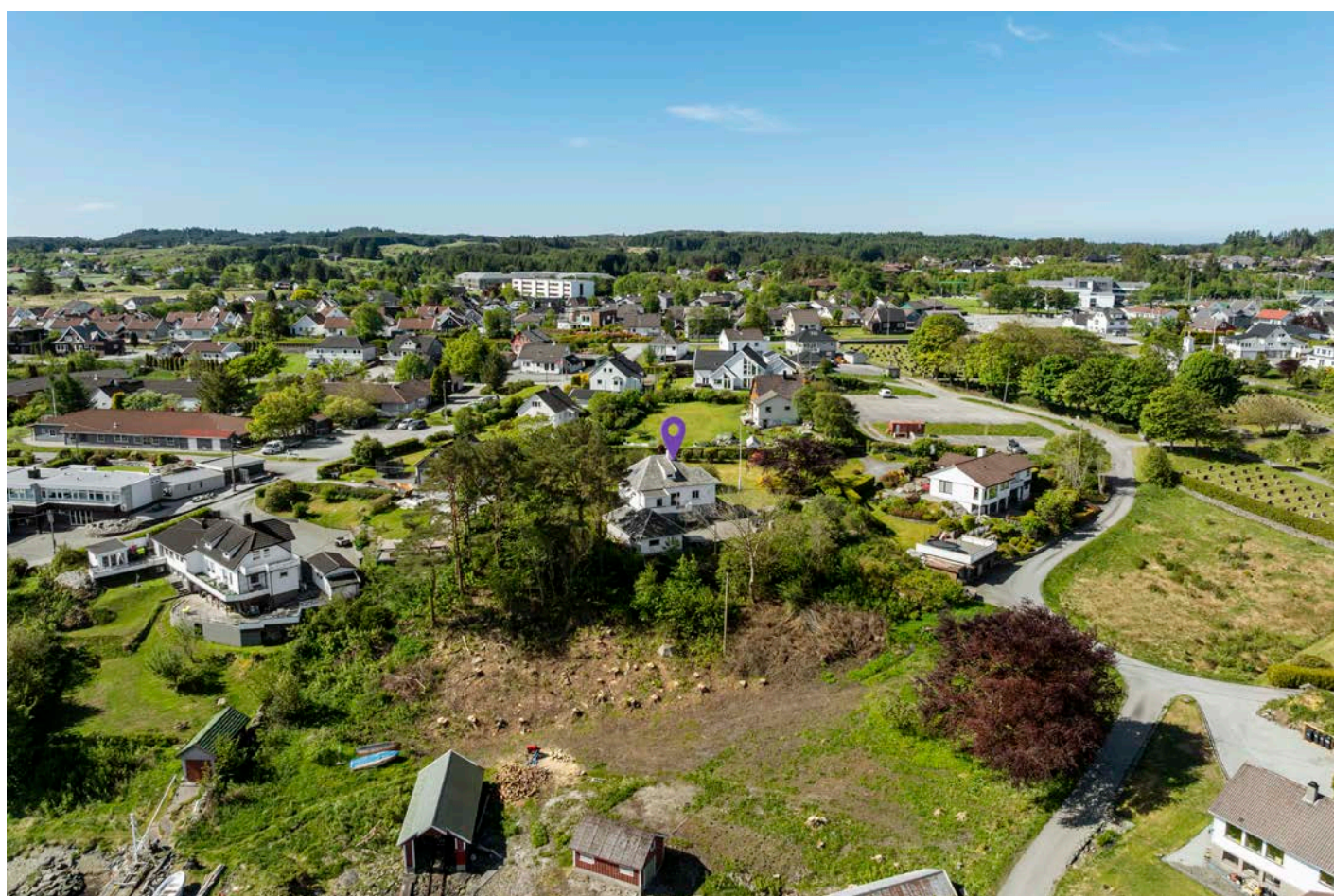


God størrelse på garasje med oppbevaringsloft. Inngang til kjeller og bod.

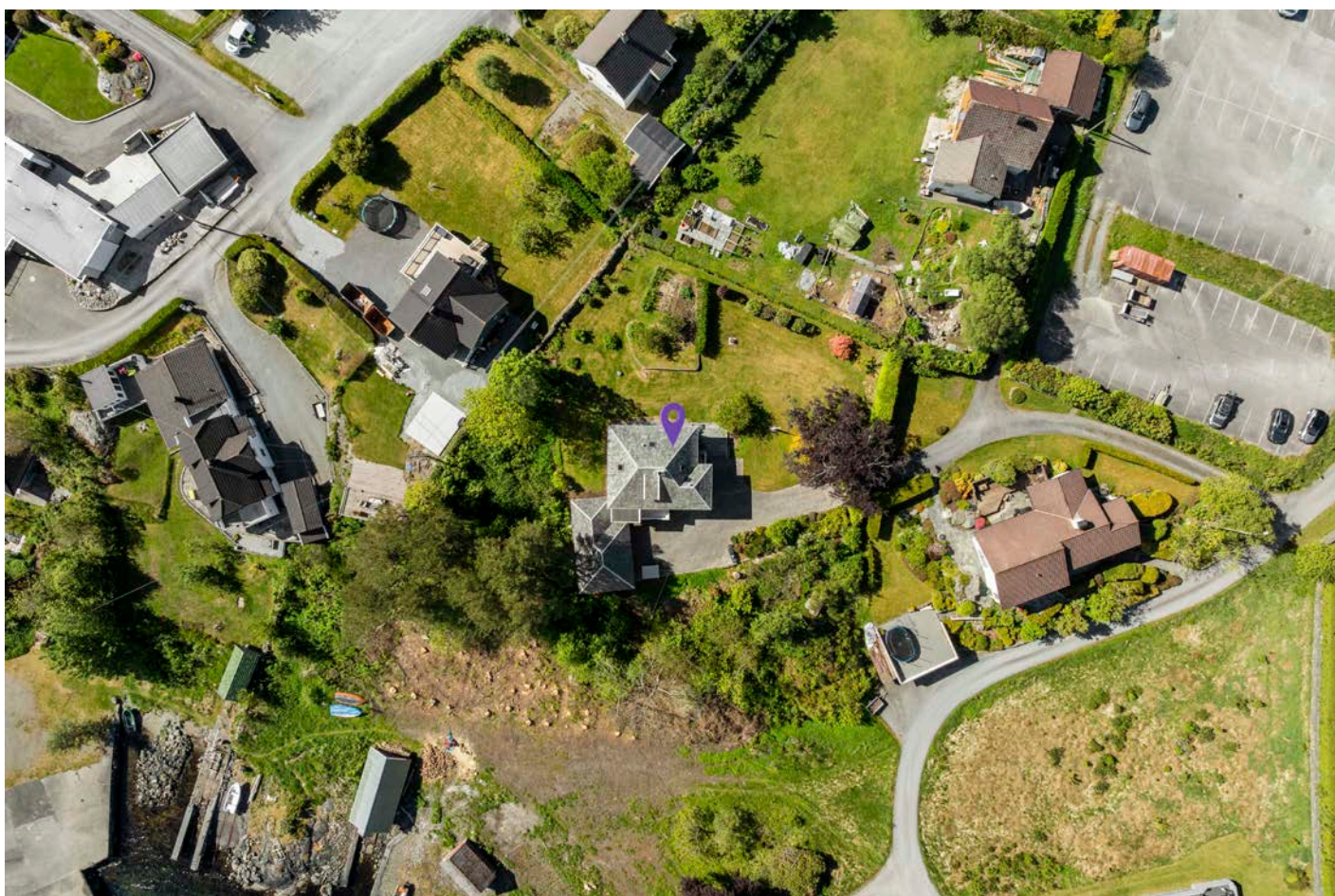


Her kan du sitte å nyte dagene helt til sola går ned. Vestvendt. Til høyre i bildet ser du overbygd vedskjul m/trapp opp til garasjeløftet.





Boligen ligger helt fremst oppå en høyde, så herfra har du full kontroll over Karmsundet og båttrafikken.



Eiendommen er svært romslig og innholdsrik, ca. 1.3 mål.



Karmøy kommune

Ledningskart

Eiendom: 64/325
Adresse: Rusvikvegen 29
Utskriftsdato: 06.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2025

NB: Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Vann og avløpsledninger har usikker plassering. Noen eiendomsgrenser er usikre.

TILSTANDSRAPPORT

Rusvikvegen 29
4250 KOPERVIK



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 09/10/2025

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

takstmannhi@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:64, Bnr: 325
Hjemmelshaver:	TOR GUNNAR OG SØLVI GRESSGÅRD
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG/PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1952
Fnr:	

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

7.10.2025

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

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

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

Normal slit og elde beskrives ikke.

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

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

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

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

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

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

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

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

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

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

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

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

Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

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

Forutsetninger (hindringer):**Oppdragsgiver:**

TOR GUNNAR OG SØLVI GRESSGÅRD

Tilstede under befaringen:**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet tomt med plen og beplantning.

God parkering og snuplass i egen gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig satt opp i blokker av mur, Utvendig pusset og malt.

Valmet takkonstruksjon i tre med skifer på tak

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og i bra stand. Det registreres få avvik som har umiddelbar behov for utbedring.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

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

Bolig har panel og tapet på vegger.

Parkett, fliser og teppe på gulv.

Himlingsplater, panel og slette malte flater i tak.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	68	6			38	
1 etg	76			6	76	
Loft	41				41	
SUM BYGNING	185	6		6	155	
SUM BRA	191					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		35				
SUM BYGNING		35				
SUM BRA	35					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

- Kjeller:
Gang, 2 boder, soverom og bad.
- 1 etasje:
Gang, stue, stue/kjøkken og bad.
- Loft:
Gang, bad, 2 soverom og garderobe.

BRA-e:

- Utvendig bod og garasje.

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Baderom i kjeller har flis på gulv og på vegg.

Vaskerom har våtromsbelegg på gulv og våtromspanel på vegg.

Bad på loft har våtromsbelegg på gulv. Panel og fliser på vegg.

ANDRE MERKNADER:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

09/10/2025

Harald Ingebrigtsen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Støpt grunnmur med leca/steinblokker som er pusset og overmalt. Fundamentert på antatt god grunn, grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Merknader: Beskaffenheten er ikke kjent, vurderingen er gjort ut i fra tilstand på grunnmur. Det er ikke påvist større setninger eller skader på muren, slik at grunnen vurderes å være stabil.

Noen mindre antatt overfladiske riss registreres.

Forøvrig normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er iflg dagens eier lagt ny drenering rundt bolig i 2003.

Det er synlig knotteplast ved deler av grunnmur.

Merknader: Knotteplast/fuktsperr mangler topplist og dette kan føre til vanninntregning mot mur. Det kan igjen føre til at vann over tid trenger inn i murkonstruksjon og igjen kan gi et fuktig innneklima under terreng. Det er ved fuktindikator på innsiden påvist noen forhøyede verdier. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt, etc.) som kan ha negativ betydning.

Normal levetid for drenering er 20-60 år.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering



Ingen 1.4 Støttemurer

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Bolig er satt opp med støpte lettklinkerblokker og er pusset og malt på utsiden.
Fasader er befart fra bakkenivå.

Merknader: Boligens fasader fremstår som godt vedlikehold og fasader fremstår som i bra stand. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Normal tid for utbedring av puss er 20-60 år.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering



3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Bolig har i all hovedsak vinduer i PVC, noen i tre fra 2003

Ytterdør i tre antatt fra byggeår.

Merknader: Tilfeldig valgte vinduer og dører ble funksjonstestet. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

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

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Bolig har valmet takkonstruksjon i tre.

Konstruksjonen er vurdert utifra innvendige himlinger og befaring fra bakkenivå.

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1953

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertaket er tekket med skifer fra byggeår.

Tekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendige himlinger i loftetasje.

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

Visuell kontroll og fuktsøk på tilfeldigvalgte valgte områder fra innvendige himlinger på loftetasje ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Taktekkingen vurderes å være i god beskaffenhet iht. alder.

Dagens eier opplyser om at det er fra tid til annen utført reperasjon av skifer som faller ned, men at dette skyldes for små spor til innfestning fra da taket var nytt.

Normal tid før omlegging av skifer er 50-80 år.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

**TG 2** 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast antatt fra ca 2003.

Merknader: Renner og nedløp fremstår som i bra stand. Rett fall og tetthet ikke kontrollert, da dette best utføres ved nedbør. Nedløp er iflg dagens eier ført ned til drenerør i bakke.

Normal tid før utskiftning av renner i plast er 20-30 år.

Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

5. Loft**TG 2** 5.1 Innvendig Loft

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

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

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Bolig har kaldt/lagringsloft med tilkomst fra knevegger.

Befaring begrenser seg til tilgjengelige overflater og skjult konstruksjon er ikke befart.

Merknader: Fremstår i den stand som kan forventes av alder. Det ble ikke observert tegn til funksjonssvikt eller pågående lekkasjer. Det registreres noe hull etter stripet borebiller i treverk, men dagens eier opplyser om at bolig ble gasset før de flyttet inn. Det ble ikke registrert noen ferske spor ved befaring.

Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.**TG 3** 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Bolig har terrasse med fliser på støpt dekke og rekkverk i mur.

Merknader: Terrasseoverflater fremstår som i bra stand og det registreres god avrenning for vann.

Rekkverk er ikke ihht dagens krav og dette må sikres for å unngå fallulykker.

Beskrevet avvik ligger til grunn for vurdering.

**7. Piper og ildsteder****TG 2** 7.1 Piper og ildsteder

Teglsteinspipe fra byggeår. Stigetrinn på tak

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen.

Merknader: Det ble ikke registrert symptomer på skader eller tilstandssvekkelser.

Det registreres tilstrekkelig avstand fra ovn til brennbart materiale.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

8. Etasjeskillere**TG 2** 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere består av trebjelkelag. Det opplyses at etasjeskillere og vegger ikke ble målt med instrument for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.

Merknader: På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand utover det som kan forventes av alder. Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

9. Rom under terreng

9.1 Kjelleretasje delvis under terreng

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

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

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Deler av sokkeletasje er utlektet og platebeslått.

Resterende med åpne betongvegger.

Merknader: Overflater i utlektede vegger ser hele og bra ut. Det registreres kun normal brukslitasje og ingen skader som følge av fukt. Åpne betongvegger har noe kalkutslag i soner under terreng. Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Boligens sokkeletasje har parkett og fliser på gulv.

Resterende åpne betonggulv.

Merknader: Overflater på gulv ser hele og bra ut. Det registreres noen ujevnheter i parkettgulv. Ukjent årsak. Normal brukslitasje.

På åpne betongoverflater så registreres det en del sprekker i betong.

Ukjent årsak, men antatt eldre setningsskader.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Sokkeletasje er ventilert via ventiler i yttervegger og via vinduer.

Det er tatt hull i konstruksjon for fuktmåling og overflater er undersøkt med fuktindikator.

Merknader: Ved bruk av fuktindikator, så registreres det ingen forhøyede verdier i utlektede overflater.

Ved hulltaking i konstruksjon så ble det målt noen høye fuktverdier.

Utlektede konstruksjoner under terreng er alltid å betegne som en risikokonstruksjon og med tanke på avvik ifbm drenering, så må denne konstruksjonen jevnlig overvåkes.

For å kontrollere bygningsdel i sin helhet, så må bygningsdeler demonteres. Dette blir ikke utført ifbm tilstandsrapport.

Det er i åpne betongoverflater registrert noe fuktutslag målt med fuktindikator og noe kalkutslag og malingslipp registreres i områder under terreng.

Sokkeletasje fremstår som tilstrekkelig ventilert.

Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering.

**10. Våtrom****10.1 Bad kjeller**

TG 1

10.1.1 Overflate vegger og himling

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

Baderom har fliser på vegg og malt tak.
 Rommet nytt ca 2015 og inneholder badekar, seksjon med servant og toalett på sokkel.
 Ventilert ved tilluft under dørblad og ventil i yttervegg.

Merknader: Rommets vegger, tak og innredning fremsto som i bra stand med normale bruksmerker.
 Normal tid før utskiftning av keramiske fliser er 10- 30 år.
 Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

TG 2

10.1.2 Overflate gulv

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

Baderom har fliser på gulv. Fliser er gjennomgående ut i gang.
 Fall kontrollert med laser og enkel bomtest for å avdekke event løse fliser er foretatt.

Merknader: Fliser fremstår som hele og i bra stand.
 Noe ujevnt lagt og det registreres noe høydeforskjeller.
 Det registreres noe fall på gulv mot sluk, men ikke ihht dagens krav om 1:100
 Det ble ikke avdekket noen løse fliser.
 Normal tid før utskiftning av keramiske fliser er 10-30 år
 Det er ikke påvist tilstrekkelig høyde på membran ved terskel og løsning på hvordan dette er utført er ukjent da fliser er tilsynelatende gjennomgående til gang.
 Beskrevet avvik ligger til grunn for vurdering.



TG 1

10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Plastsluk med synlig membran ved klemring.

Merknader: Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Normal tid før utskiftning av membran under keramiske fliser er 10-20 år. Det er ikke tatt hull for fuktmåling i tilstøtende rom, da aktuelt område vender ut mot yttervegg.

10.2 Vaskerom 1 etasje

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom har våtromspanel på vegg.

Rommet inneholder toalett på sokkel, servant med blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert via tilluft under dørblad og ventil i yttervegg.

Merknader: Rommets vegger, tak og innredning fremstår som helt og i bra stand.

Våtromspanel er ikke fuktsikret i underkant, men med tanke på dagens bruk anses dette som et mindre avvik.

Det er kun gulv i rom som anses som våtsone.

Normal tid før utskiftning av våtromspanel er 15-25 år.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering



TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Baderom har våtromsbelegg på gulv.

Fall kontrollert med laser.

Merknader: Våtromsbelegg fremstår som helt og tett med normale bruksmerker.

Fall ikke ihht dagens krav om 1:100.

Normal tid før utskiftning av våtromsbelegg er 10-25 år.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1995

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

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

Merknader: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er målt med fuktindikator på vegg, men det er ikke registrert fukt.

Normal tid før utskiftning av våtromsbelegg er 10-25 år.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

10.3 Bad loft

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom fra 2003 har fliser og panel på vegg. Panel i tak.

Rommet inneholder dusjhjørne, seksjon med vask og toalett på sokkel.

Rommet er ventilert via tilluft under dørbled og avsugsventil i skråhimling.

Merknader: Baderommets overflater fremstår som hele og i bra stand.

Det er brukt trepanel i våtsone og dette er ikke egnet materiell til bruk her.

Hyppigere vedlikehold og jevnlig overvåkning for fuktskader må påregnes.

Rommet av en slik størrelse at hele rommet må defineres som våtsone.

Normal tid for utskiftning av keramisk flis er 10-30 år

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

**TG 2** 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har våtromsbelegg på gulv.

Belegg er brettet opp langs vegg og klemt i sluk.

Merknader: Våtromsbelegg fra 2003 fremstår som helt og i bra stand.

Normal tid før utskiftning av våtromsbelegg er 10-25 år.

Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.



TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2003

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtromsbelegg fungerer som membran i rommet og er beskrevet i forrige punkt

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

Normal tid før utskiftning av våtromsbelegg er 10-25 år.

Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1 etasje

TG 1 11.1 Kjøkken 1 etasje

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

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2003 med eiker i front og benkeplate i laminat med heltre kantlist.

Fliser mellom benk og overskap.

Integrerte hvitevarer.

Koketopp med gassbluss.

Dobbelkummet servant med blandebatteri.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Påkostet innredning som tross alder, antatt har mange års levetid igjen.

Fremstår som hel og i bra stand med normale bruksmerker.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses å være fare for fuktvandring.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Merknader:

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2003

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Bolig har vann rør av kobber og plast.

Avløpsrør i plast

Det opplyses om at vann og avløpsrør i all hovedsak ble skiftet i 2003

Merknader: Det som er synlig av rør fremstår i normal god stand. Det meste av anlegg er for øvrig skjult og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter. Utvalgte vann og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet og fremsto uten avvik. Det ble ikke påvist noen pågående lekkasjer.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Eldre varmtvannsbereder lokalisert i bod i kjeller

Merknader: Varmtvannsbereder fremsto siom hel og fungerte som tiltenkt.

Forventet brukstid på varmtvannsberede er 10-20 år.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering



Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Bolig er ventilert via klaffventiler i yttervegg og vinduer.

Mekanisk avtrekk i ventilator

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

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Garasje oppført med lecastein og takkonstruksjon i tre. Skifer på tak. Stålport og bi-inngangsdør i tre.

Merknader: Stålport er noe deformert i front, men fungerte som tiltenkt.
Forøvrig så fremstår garasje som i bra stand. Normalt vedlikehold og utskiftninger må påregnes.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Bolig har skjult, noe åpent elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringstavle.

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

Det elektriske anlegget fremsto uten synlige avvik på befaringstidpunkt.

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

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

Med tanke på alder på det elektriske anlegget, så bør dette gjennomgås av autorisert elektriker i sin helhet.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel
1.3	Drenering
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak ifht montering av topplist på knotteplast bør utføres for å unngå at vann trenger inn i mur.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men jevnlig vedlikehold må påregnes.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
5.1	Innvendig Loft
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men det anbefales å ta kontakt med det lokale feiervesen for mer detaljert informasjon.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
9.1.1	Kjelleretasje delvis under terreng Veggenes og himlingens overflater
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd.
9.1.2	Kjelleretasje delvis under terreng Gulvets overflate
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd.
9.1.3	Kjelleretasje delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes.
10.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevet avvik. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes ifht evt lekkasjevann som kan trenge inn i tilstøtende rom og gi følgeskader.
10.2.1	Vaskerom 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd ifht dagens bruk.
10.2.2	Vaskerom 1 etasje Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes ifht lekkasjevann.
10.2.3	Vaskerom 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes ifht lekkasjevann.
10.3.1	Bad loft Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men jevnlig overvåking og hyppigere vedlikehold av trepanel i våtsone må påregnes.
10.3.2	Bad loft Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
10.3.3	Bad loft Membran, tettesjiktet og sluk
	Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering. Tiltak ikke påkrevd
13.2	Varmtvannsbereider
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men må påregnes på sikt.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak ifht sikring av rekkverk påkrevd.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250166	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sølvi Gressgård	Tor Gunnar Gressgård

Gateadresse	
Rusvikvegen 29	

Poststed	Postnr
KOPERVIK	4250

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeidet gjelder opparbeiding av bad i kjelleretasjen.

Arbeid utført av

Neumann

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lagt membran på gulv, vegg og tak. Støpt gulv med varmekabler.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tøgersen skaffet rørlegger i forbindelse med kjøkken og bad.

Arbeid utført av

Tøgersen Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt forhøyet fuktnivå i kjellerstue. Se tilstandsrapport for mer info. Vi har drenert langs øst og sør siden av boligen, i ca. 2006. Vi har bestilt inn Skude Mur til å montere topplst på grunnmurspappen.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekke i mur på øst siden. Det har vært i alle år.

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Gjorde elektrisk arbeid i forbindelse med innredning av kjelleretasjen. (Tøgersen Elektro) Ellers har Kolbeinsen Installasjon samsvarserklæringer på resten av boligen.

Arbeid utført av

Tøgersen Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført el-kontroll i 2025. Kun en anmerkning med jordingskontakt i kjeller. Dette er utbedret.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er tilrettelagt for el-bil lader i garasje. El- bil lader medfølger ikke handelen.

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

Nei

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

Beskrivelse

Foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til boligen.

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sølvi Gressgård	2b71a9852f35fa3ff4131f64 93f6047e1f356876	13.10.2025 11:43:32 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Gunnar Gressgård	0672e1b750115e91c871c5 bad2be232bd2a65d59	13.10.2025 11:44:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250166

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

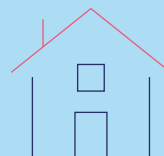
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

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

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

RUSVIKVEGEN 29, 4250 KOPERVIK

Gnr. 64, Bnr. 325 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01250166 Daniel Gård, +47 466 23 945

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller å forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den overtagelsesdato
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter