



PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

VARANESVEGEN 184

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Tegning

Ferdigattest

Matrikkelrapport

Kommuneplan og bestemmelser

Energiattest

Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

PRIVATMEGLEREN ØSTBØ og KALDHEIM

Oppdragsnr.

314260170

Adresse

VARANESVEGEN 184 og 188

Postnr.

5546

Sted

Røyksund

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?

13 År

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Watercircle

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

Kjell

Etternavn

VAROBBSEN

Selger 2 Fornavn

Rune Mørseth

Etternavn

Jakobsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Bad og Vaskerom renoveret i ca. 2014 (eneboligen)
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse 2014
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Murmester Breivik, noe egeninnsats
- 2.5 Er forholdet bygget? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Fuktighet i kjeller på eneboligen
6. 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
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Mott i enebolig
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Nytt undertak og felter på enebolig i 2009.
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse Byggmester Erik Våga
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse El-kontroll utført av fagne på alle bygninger i 2025
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse Fagne
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Fagne, El kontroll
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Lekehytte og vedbad er ikke omsøkt.
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☒ Ja Beskrivelse Bpabygg Varanesvegen 188 i 1997 - Erik Vaga
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Felbs vedlikehold av vei.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Egen avtale med rettigheter på pumpe og pumpehus for Varanesvegen 188

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 selskapet 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringsseiendom, 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 29/6 - 2026

Sted

KARANESET (SPARTUPS)

Signatur selger 1:

Kjell Jakobsen

Signatur selger 2:

Liv Marit Jakobsen

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Varanesvegen 184 , 5546 RØYKSUND

 KARMØY kommune

gnr. 106,106, bnr. 94,94, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 400 m² BRA-i: 260 m²



Befaringsdato: 30.06.2026

Rapportdato: 07.07.2026

Oppdragsnr.: 22284-1572

Referansenummer: VQ1990

Foretak: BYGGTEK NORGE AS

Takstingeniør: Anders Molland



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.

Byggtek Norge AS

Takst og byggtekniske tjenester.

Rapportansvarlig har blant annet følgende kompetanse.

Tømrersvenn

Teknisk fagskole/prosjektingeniør

Mange års kompetanse fra praktiske bygningsarbeider.

Kompetanse fra blant annet prosjektering, prosjektutvikling og prosjektledelse innen rehab og nybygg.

Sertifisering innenfor tilstandsvurdering, verditaksering og skade/reklamasjonstakst.

Tidligere daglig leder innenfor norsk boligjedesystem med fokus på salg, prosjektering og utvikling av eneboliger og leilighetsbygg.



Rapportansvarlig

A photograph of a handwritten signature in blue ink, which appears to read "Anders Molland".

Anders Molland

Uavhengig Takstingeniør

anders@byggtek-norge.no

973 39 822



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 lovighet (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 eksemplarframstilling 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.



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.



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.



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.



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.



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

Eier har ved utarbeidelse av rapporten mottatt utkast for gjennomlesning før denne er blitt ferdigstilt.

Viktig! I rapporten kan det være beskrevet forhold der takstmann anbefaler ytterligere undersøkelser eller innhenting av dokumentasjon. Dette gjøres fordi en er usikker på den totale konsekvensen og det totale behov for tiltak for å utbedre avviket. I rapporten vurderes også flere bygningsdeler på en del begrenset grunnlag og det er derfor ofte vanskelig å gjøre tilfredsstillende konklusjoner. Der det anbefales ytterligere undersøkelser må kjøper være bevist dette, slike undersøkelser bør alltid utføres i forkant av boligkjøp. Normalt vil slike undersøkelser kreve vurderinger av fagperson, det vil altså ikke være mulig og få en tilfredsstillende oversikt over nødvendige tiltak og kostnader før slike undersøkelser er utført.

Påpeker at rapporten vurderer byggetekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt. Selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser.

Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning.

Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring. Det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

Det påpekes at opprinnelig del av boligen er oppført i en tidsperiode der forskrifter gav svært lite retningslinjer tilknyttet oppføring av boliger. Større fagmessige friheter, og bruk av material med ulik og/eller begrensende kvaliteter kan ikke utelukkes. Det utføres ikke destruktive inngrep ved befaringen og en får derfor ikke vurdert tilstand for skjulte konstruksjoner.

Eneboligen er et eldre bygg der opprinnelig del av konstruksjonen er oppført med fabrikk fremstilt laft. Vegger er utvendig tekket med liggende trekledning.

Boligen har saltakskonstruksjon, taket er utvendig tekket med skifer.

Boligbygget er tilbygget på 1980, og 1990 tallet opplyser eier

Boligen fremstår med normal bruksslitasje og elde, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder.

Deler av boligen er svært gammel, en må forvente behov for noe tiltak, og fornyelser i tiden fremover. Med det sagt så er det også utført flere fornyelser gjennom årenes løp, at utvendig takteking ble fornyet i 2009 anses svært positivt. Som følge av alder må behov for noe utskiftinger/utbedringer,

og økt vedlikehold forventes i tiden fremover, dette anses normalt vurdert mot alder.

Det er registrert enkelte TG3 avvik i rapporten, legg merke til flere av disse må anses som et noe sammenkoblet avvik der fuktpåvirkning til kjeller, og tilstand for drenering påvirker flere bygningsdeler.

Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

Fritidsboligen er oppført i ca 1986, men betydelig tilbygget tidlig på 90 tallet, og i 1997. Bygget har altså noe ulikt byggeår for ulike deler av dette.

Fritidsboligen er oppført med bindingsverk i tre, tekket med liggende trekledning.

Det er valmtakskonstruksjon med takåser i tre, taket er utvendig tekket med korrugerte stålplater.

Fritidsboligen fremstår med normal bruksslitasje og elde, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder.

Som følge av alder må noe ekstra vedlikeholdsbehov forventes i tiden fremover, dette er normalt vurdert mot alder.

Det er registrert enkelte avvik som krever tiltak, enkelte av avvikene er også noe uavklarte og krever nærmere undersøkelser.

Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har skifertakstein som takteking, og takpapp som undertakteking. Taket er besiktiget fra bakkenivå, og ved takfot på del med flatt tak.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

Det er også brukt drone for å besiktige taket, påpeker at dette er et hjelpemiddel når det ikke anses sikkerhetsforsvarlig og gå på tak, bruk av drone kan ikke sammenlignes med visuell vurdering fra taknivå.

Undertaket med lekter opplyses fornyet i ca 2009. Skifersteinen ble gjenbrukt. Del av taket har teking med sarnafil, dette gjelder over tilbygg, tekingen opplyses etablert i 2009.

Basert på alder og visuelle observasjoner gis TG1, takteking fremstår i ok tilstand.

Takrenner og nedløp er utført i metall, og vindskier er i treverk.

Takrenner med tilhørende nedløp/beslager opplyses fornyet i 2009 når tekingen ble fornyet.

Pipen er over tak pusset og tekket med blybeslag.

Bygningen har saltak med åstakskonstruksjon, og undertak av duk. Loftet er kombinert kaldt loft, og skråhimling.

Beskrivelse av eiendommen

Del av boligen har flatt, og noe nyere takkonstruksjoner fra når boligen ble tilbygget.

Yttervegger er utført som tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning. Tilbygg fra 80, og 90 tallet er oppført med bindingsverk i tre.

Kledningen er fra byggeår, og fra når tilbygg ble etablert. Enkelte mindre utskiftninger er utført, eier opplyser blant annet at pyntestokk/vannstokk ved bunn av kledning er fornyet i nyere tid, samt at nederste kledningsbord er utskiftet.

Kledningen er fra byggeår med enkelte mindre utskiftninger gjennom årenes løp, samt at det er kledning fra når tilbygg ble oppført.

Gjør oppmerksom på at veggkonstruksjoner er gjenbygde og derfor ikke kan tilfredsstillende undersøkes uten at det utføres destruktive tiltak.

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Vinduer opplyses skiftet i 2009, og 2014.

Vinduer fremstår i ok tilstand ved befaring, normalt elde må forventes.

Vinduer i kjeller er fra byggeår, disse har utførelse med enkle glass og tre. Vinduene må anses til å ha passert forventet levetid.

Det er malt hovedytterdør, og 2 malte balkongdører i tre, med 2-lags glass.

Ytterdøren er fra 90 tallet når tilbygget ble etablert opplyser eier. Balkongdør på hovedplan er fra 2025. Balkongdør på loft har ukjent alder.

Kjellerdøren er en eldre dør med ukjent alder.

Over tilbygg er det etablert takterrasse. Taket over oppvarmet area er tekket med sarnafil, over sarnafil ligger trebord på lekter.

Det er etablert utvendig balkong med adkomst fra hovedplan. Det er bjelkelag i tre tekket med terrassebord. Det er rekkverk i tre.

Terrassen fremstår i ok bruksmessig tilstand, normalt elde må forventes.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Det er mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Eier opplyser at pipen ble innvendig foret med nytt røykrør i 2018, det ble da også satt in ny klebersteinsovn.

Det er ikke opplyst om utfordringer med å fyre i ildstedet.

Påpeker at det ikke er utført innvendig kontroll av pipe og ildsted.

Eier opplyser at det ikke foreligger anmerkninger fra feietilsyn.

Gulvet er av betong og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Dette er en eldre grovkjeller fra byggeår.

Det er malt tretrapp fra byggeår. Trinn i trapp er blitt fornyet.

Trapper fremstår med normal bruksslitasje og i funksjonsmessig tilstand.

Det er eldre tretrapp for adkomst til kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje › Bad

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år.

Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve

renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde, og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Vegger og himling fremstår i ok tilstand.

Våtrommet har flislagt gulv, og elektriske varmekabler.

Funksjon for varmekabler er ikke testet av takstmann, eier har ikke opplyst om avvik.

Rommet har tilfredsstillende fallforhold på gulv generelt, og nedsenket gulv i dusjsone. Funksjonskrav anses ivaretatt. Som følge av registrerte forhold anses det ikke forhøyet risiko for at bruks/lekkasjevann kan gå ut av rommet via dør.

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

Takstmann får ikke visuelt påvist tettesjikt/membran forutenom spor av denne registrert i sluk. Tilstandsgrad er kun satt med basis i alder, og enkelte observasjoner/kontroller ved befaring. Det bør innhentes dokumentasjon da dette skal foreligge for bad utført etter TEK10 forskrifter. Uten dokumentasjon er det umulig og bekrefte korrekt utført tettesjikt, uten å utføre destruktive tiltak. Våtrommet har plastsluk. Takstmann får ikke bekreftet/avkreftet korrekt utførelse med klemring/mansjett i sluk som følge av løsningen.

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Våtrommet har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.

Som følge av rommets plassering mot vaskerom, yttervegg, og kjøkken, er hulltaking ikke utført. Mest aktuelle område for kontroll ligger også mot yttervegg der slik kontroll ikke utføres. Ved andre undersøkelser avdekkes det ikke indikasjoner på fuktpåvirkning. Hulltaking med fuktmål for vaskerom kan sann sett sies og være noe relevant for baderommet, takstmann sin vurdering er derimot at kontrollen ligger så langt vekk fra skadeutsatte område at denne ikke anses av interesse for baderommets tilstand.

Våtrom › Etasje › Vaskerom

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år.

Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde, og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Vegger og himling fremstår i ok tilstand.

Våtrommet har flislagt gulv.

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

Takstmann får ikke visuelt påvist tettesjikt/membran forutenom spor av denne registrert i sluk. Tilstandsgrad er kun satt med basis i alder, og enkelte observasjoner/kontroller ved befaring. Det bør innhentes dokumentasjon da dette skal foreligge for bad utført etter TEK10 forskrifter. Uten dokumentasjon er det umulig og

Beskrivelse av eiendommen

bekreftede korrekt utført tettesjikt, uten å utføre destruktive tiltak. Våtrommet har plastsluk. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har ingen, eller utilstrekkelig ventilering. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang mot vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Gjør oppmerksom på at hulltaking med fuktkontroll er en punktkontroll i fuktutsatte del av våtrommet. Resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket. Eier av bolig bør alltid være ekstra årvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøp/frysenskap, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenet fremstår i god bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes. Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder, og enkelte observasjoner ved befaring. Alder for anlegget er noe ukjent men anses i hovedsak etablert en gang på 90 tallet når tilbygget ble etablert. Det er noe avløpsrør av plast, utførelse/type rør i skjulte konstruksjoner er ukjent for takstmann. Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte mindre observasjoner ved befaring. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er luft-til-luft varmepumpe. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Berederen er plassert i kjeller, det er ikke etablert sluk/lekkasjesikring tilknyttet berederen. Som følge av grovkjeller, og derfor svært begrenset skadepotensiale ved lekkasje anses plasseringen ok. Elektrisk anlegg har ulike alder, anlegget vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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. Eier opplyser at EL-kontroll ble utført på boligen i 2025, det forutsettes derfor at anlegget er i tilfredsstillende tilstand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er noe ukjent, det er noe fjell. Drenering er fra byggeår, men eier opplyser at noe tiltak tilknyttet

drenering er blitt utført i nyere tid. Boligen har eldre sparesteinsmur, altså mur kombinert med stein, og betong/sement. For tilbygde deler av boligen er det murer av betong oppført på 80, og 1990 tallet. Boligen ligger i lett skrånende terreng ned mot sjø.

Fritidsbolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med steinbelagte stålplater, med undertaktekking av takpapp. Taket har svært lavt fall, løsningen krever altså et svært tett undertak, takstmann får ikke kontrollert slike forhold da dette krever demontering av tekkingen. Eier opplyser at tekking med undertak er fra 1997. Takrenner, takfotbeslag, og nedløp er av plast. Det er vinkelrenner/overganger på tak med utførelse i metal. Taket er et saltak. Takkonstruksjonen er helt gjenbygget, konstruksjonen kan ikke vurderes utover observasjoner fra underliggende etasje. Det er yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår (og tilbyggets oppføringsår) med liggende bordkledning. Gjør oppmerksom på at veggkonstruksjoner er gjenbygde og derfor ikke kan tilfredsstillende undersøkes uten at det utføres destruktive tiltak. Vegger med bordkledning fremstår i ok tilstand, det avdekkes ikke spesielle avvik ved befaring. Alder tilsier noe økt vedlikeholdsbehov i tiden fremover. Det er malte vinduer med 2-lags glass, og koblet glass. Vinduer er fra byggeår, og fra når tilbygg ble etablert. Vinduer på soverom har koblet glass. Disse opplyses til å være fra byggeår (1986) I stue/kjøkken er det to vinduer av nyere alder. Det er ytterdører i treverk, og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Balkongdøren er fra 2012. Ytterdøren er eldre, men har ukjent alder. Det er terrasser av bjelkelag i tre, tekket med terrassebord. For terrasse ved stue som ligger noe over terreng er det rekkverk i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Dette er en stubbeloftskonstruksjon, altså etasjeskiller i bjelkelag med krypkjeller under. Det er elementpipe, og peis med innsats. Det er ikke opplyst om utfordringer med å fyre i ildstedet. Påpeker at det ikke er utført innvendig kontroll av pipe og ildsted. Eier opplyser at det ikke foreligger anmerkninger fra feietilsyn. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige. De mest vesentlige

Beskrivelse av eiendommen

konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde, og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.

Når et våtrom oppnår en viss alder har vesentlige bygningsdeler en slik alder at disse ikke lenger anses til å kunne ivareta sin funksjon. TG3 vil i slike situasjoner gis uavhengig av om det er avdekket direkte avvik eller ikke, dette fordi risikoen ved bruk av rommet som et våtrom anses stor.

Som følge av alder for rommet bør det nå settes inn dusjkabinett frem til dette blir renoveret, dette for å betydelig redusere fuktpåvirkning mot tettesjikt som anses til å ha passert forventet levetid.

Våtrommet har flis på vegg, og panel på innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv, og panelovn.

På vegg er det påstrykningsmembran/smøremembran. Membran på vegg opplyses etablert i ca 1990.

På gulv er det eldre gulvbelegg under fliser opplyser eier.

Våtrommet har plastsluk.

Takstmann får som følge av utførelse ikke kontrollert om det er korrekt utførelse av belegg/membran ført under klemring i sluk.

Forholdet anbefales nærmere avklart ved flere undersøkelser.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Som følge av rørinstallasjoner i aktuelt område, samt høydeforskjell mellom bad og tilliggende konstruksjon, og yttervegger mot aktuelt område er ikke hulltaking utført. Altså en kombinasjon mellom rørføringer med fare for skade, og konstruksjonsmessige forhold.

Takstmann har brukt andre metoder for å lete etter avvik, ved slik undersøkelser er ikke indikasjoner på fuktpåvirkning til tilliggende konstruksjoner avdekket.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Kjøkken fremstår i ok bruksmessig tilstand ved befarings, normal bruksslitasje må forventes.

Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Innvendige avløpsrør er av plast.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er en ca. 50 liters varmtvannstank.

Elektrisk anlegg er fra byggeår, og fra når tilbygg ble etablert.

Anlegget vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er av fjell.

Boligens utførelse med krypkjeller og stubbeloft over grunn gjør at drenering anses av noe sekundær betydning for boligens utvendig fuksikring mot terreng.

Det er ikke avdekket forhold av negativ betydning tilknyttet fritidsboligen, med det sagt så er det ikke utført kontroll av krypkjeller, forhold i grunn ved denne bør undersøkes nærmere. Takstmann har ikke fått besiktiget fundamenter/pæler for boligen. Det er ikke adkomst til krypkjeller, eller mulig og tilfredsstillende inspisere denne bygningsdeler fra andre områder ved boligen. Det bør utføres flere undersøkelser ved å etablere adkomst til krypkjelleren.

Dette punkt er ikke en vurdering av grunnforhold, slike forhold er ukjent for takstmann og vurderes ikke som del av rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke mottatt og vurdert ved utarbeidelse av rapporten, kjøper bør undersøke slike forhold i kontakt med megler/selger.

Det er mottatt noe tegninger fra når tilbygging ble utført.

Tegningene har ikke en god nok kvalitet til at takstmann kan vurdere disse mot faktiske forhold.

Entre er en del av boligen som ikke er byggesøkt/godkjent.

Dette var opprinnelig uteområde med takoverbygg. Tiltaket anses søknadspliktig.

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rom som på tegninger er en bod, er i dag ett bad. På tegninger vises det en ytterdør på rom som i dag er bad, denne døren eksisterer ikke.

Løsning tilknyttet garderobe/gang er noe annerledes en vist på tegninger, kjøkken har ikke en vinkel og ligger mot ytterveggen.

Naust

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

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger ikke plantegninger, eller målsatte tegninger for garasjen.

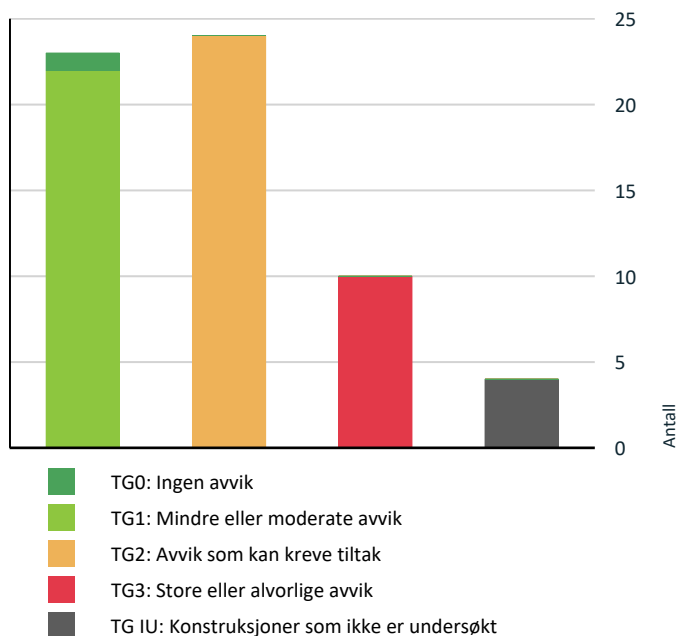
Utførelse av garasjen har større avvik vurdert mot mottatt tegning. Takfall/møneretning er deriblant motsatt vei enn det som viser på tegninger.

Bredde på garasjen er noe større enn oppgitt på tegninger.

Forhold tilknyttet avvik mot godkjente/byggemeldte tegninger bør avklares i dialog med megler/selger.

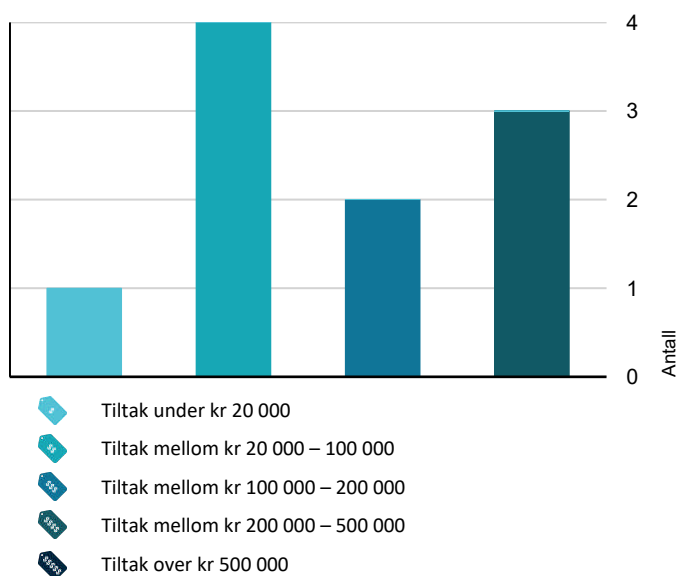
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer kjeller. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår

1936

Kommentar

Byggeår er oppgitt av eier.

Anvendelse

Enebolig.

Standard

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

Vedlikehold

Boligen er eldre og noe ekstra vedlikeholdsbehov må forventes i tiden fremover.

Tilbygg / modernisering

Tilbygging.

Ca på 1980 tallet er del med bad/vaskerom tilbygget opplyser eier. Del av det som i dag er entre var tidligere et utvendig takoverbygg, dette ble tettet med vegger, og gjort om til entre på 90 tallet en gang opplyser eier.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har skifertakstein som takteking, og takpapp som undertakteking. Taket er besiktiget fra bakkenivå, og ved takfot på del med flatt tak.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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. Det er også brukt drone for å besiktige taket, påpeker at dette er et hjelpemiddel når det ikke anses sikkerhetsforsvarlig og gå på tak, bruk av drone kan ikke sammenlignes med visuell vurdering fra taknivå.

Undertaket med lekter opplyses fornyet i ca 2009. Skifersteinen ble gjenbrukt. Del av taket har teking med sarnafil, dette gjelder over tilbygg, tekingen opplyses etablert i 2009.

Basert på alder og visuelle observasjoner gis TG1, takteking fremstår i ok tilstand.

Årstall: 2009



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i metall, og vindskier er i treverk. Takrenner med tilhørende nedløp/beslag opplyses fornyet i 2009 når tekingen ble fornyet. Popen er over tak pusset og tekket med blybeslag.

Årstall: 2009

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Pipen er utvendig pusset over tak, innvendig på loft smuldrer det noe fra fuger. Ofte kan dette være som følge av noe fuktvandring i teglsteinen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales og etableres et utvendig pipebeslag for å hindre fuktvandring i teglstein over taket. I forhold til alder for teglsteinen anses montering av pipebeslag som en god og sikker løsning for å sikre både tilliggende konstruksjoner, samt pipens tegl mot fuktpåvirkning.



På loft er det feilsluke, av denne årsak anses ikke manglende trinn på tak som et avvik.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltak med åstakskonstruksjon, og undertak av duk. Loftet er kombinert kaldt loft, og skråhimling. Del av boligen har flatt, og noe nyere takkonstruksjoner fra når boligen ble tilbygget.

Årstall: 1936

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Det bør settes inn veggventiler på kryploft for å bedre ventileringen. Loftet har fuktverdier i trevirke som ligger noe høyere enn anbefalte verdier. Det registreres også noe mottskader/boremel. Dette anses ikke veldig uventet vurdert mot alder, og kan være fra historiske angrep fra før tekkingen ble fornyet. Dette bør uansett overvåkes noe ekstra i tiden fremover, dette spesielt fordi noe høyt fuktinnhold er registrert i trevirke, noe som over tid gir gode forhold for skadedyr i trevirke. Dersom trevirke over tid utsettes for høyt fuktinnhold og skadedyr så vil dette svekke materialenes bæreevne.. Det må forventes noe nedbøyninger/setninger i konstruksjoner, dette anses normalt vurdert mot alder. Det registreres ikke alvorlige forhold som krever umiddelbare tiltak men påpeker at eldre takkonstruksjoner alltid må overvåkes ekstra, og at behov for tiltak vil kunne oppstå.

Eldre konstruksjoner må alltid overvåkes noe ekstra. Det er positivt at utvendig undertak ble fornyet i ca 2009. Det er avdekket noe misfarging/skade i trevirke etter tidligere fuktgjennomtrekning, dette er tørt ved befaring og anses som historiske avvik.

Det bør etableres ventiler på loftet, dette for å sirkulere luften bedre slik at fuktinnhold i trevirke synker noe.

Tilstandsrapport



Yttervegger er utført som tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning. Tilbygg fra 80, og 90 tallet er oppført med bindingsverk i tre. Kledningen er fra byggeår, og fra når tilbygg ble etablert. Enkelte mindre utskiftninger er utført, eier opplyser blant annet at pyntestokk/vannstokk ved bunn av kledning er fornyet i nyere tid, samt at nederste kledningsbord er utskiftet.

Kledningen er fra byggeår med enkelte mindre utskiftninger gjennom årenes løp, samt at det er kledning fra når tilbygg ble oppført. Gjør oppmerksom på at veggkonstruksjoner er gjenbygde og derfor ikke kan tilfredsstillende undersøkes uten at det utføres destruktive tiltak.

Årstall: 1936

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- I bunn av kledningen er det ikke etablert spalte/ventilering slik at sjiktet mellom kledning og veggkonstruksjon får tilstrekkelig ventilering. Løsningen samsvarer mot typiske utførelser fra når bygget ble oppført, men gir økt risiko for fuktskader i nedre kant av vegger, da luft ikke enkelt kommer inn i sjiktet for å tørke ut fukt, samt at vann som kommer inn bak kledningen ikke enkelt ledes til terreng.
- I kjeller er det registrert betydelig fuktpåvirkning. Påvirkningen gjør at også materialer tilknyttet konstruksjoner over murer har høyt fuktinnhold, altså etasjeskiller og bunnstokker ved murer. Svært høy luftfuktighet anses som en stor faktor for denne påvirkningen. Ved stikking/måling i bunnsvill over murer i bakre langvegg registreres det svært forhøyet fuktinnhold, det kan altså fremstå som at det her er noe mer påvirkning enn kun det som kommer fra høy luftfuktighet, men taksmann får ikke konkludert angående dette.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Mellom kledning og vindperre/konstruksjon er det etablert et luftesjikt, dette for at vann som kommer inn bak kledningen skal tørke raskere ut, samt for at varme og kondens ikke skal kunne bygge seg opp i sjiktet. Når det ikke er tilfredsstillende spalte i nedre kant vil ikke luftingen fungere tilfredsstillende, dette kan medføre til tidligere elding og skader for kledningen, men også for veggkonstruksjoner. Det er svært viktig at vann som kommer inn i sjiktet enkelt kan falle til terreng og ikke blir liggende ved grunnmur, løsningen anbefales utbedret. Ta av nederste bord/vannstokk og etabler tilfredsstillende spalteåpning.
- Angående høyt fuktinnhold tilknyttet trevirke over murer i kjeller, anses det svært viktig og utrede dette nærmere. For de eldre tømmerkonstruksjonene er bunnstokk et typisk risikopunkt, dersom de utsettes for høyt fuktinnhold over tid vil en denne få råteskader og miste sin bæreevne.

Eier har påstartet avfukting av kjelleren 2 dager før min adkomst, følg nøye med på utviklingen fremover, det er svært viktig at en får kontroll på fuktinnhold i trevirke tilknyttet etasjeskiller, og veggkonstruksjoner like over kjelleren.

TG3 settes som følge av dette forholdet, kostnadsestimat gjelder kun for ytterligere kontroller, og noe tiltak for utbedring ved bunn av veggkonstruksjon, taksmann får ikke avklart forholdene nærmere uten og utføre destruktive tiltak.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kledningen fremstår overordnet i ok tilstand, deler av denne er svært gammel men det registreres ikke større råteskader, kun naturlig elde. TG3 avviket er satt som følge av høyt registrert fuktinnhold i trevirke i bunn av vegger ved murer, er svært usikker på om her er noe direkte påvirkning, eller om dette kun har sammenheng med svært høy luftfuktighet i kjeller over lenger tid, det er svært viktig at dette avklares nærmere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ved målinger over murer i kjeller registreres det tydelig forhøyede fuktverdier, forholdet må avklares nærmere.



I bunn av kledningen er det ingen spalte for lufting/ventilering, eller god dreneringsåpning som gjør at vann som kommer inn bak kledningen enkelt kan dryppe til terreng fra bunn av denne.

! TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Vinduer opplyses skiftet i 2009, og 2014.

Vinduer fremstår i ok tilstand ved befaringsdato, normalt elde må forventes.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer kjeller.

Beskrivelse

Vinduer i kjeller er fra byggeår, disse har utførelse med enkle glass og tre. Vinduene må anses til å ha passert forventet levetid.

Årstall: 1936

Vurdering av avvik:

- TG2 er gitt da vinduer nå har passert forventet levetid, samt at noe elde registreres for vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer har normalt elde vurdert mot alder, dette innebærer nå at behov for utskiftinger må forventes. Med alder og elde følger nå også en økt sannsynlighet for at avvik tilknyttet pakninger, omramming og andre funksjoner vil kunne oppstå. Alder medfører også en forhøyet risiko for lekkasje og fuktinntrenging til konstruksjoner, en bør derfor overvåke bygningsdelen ekstra i tiden fremover. Behov for utskiftinger av vinduer i kjeller bør forventes. Med det sagt så fremstår disse i ok tilstand, alder hensyntatt, samt at vinduene ligger mot en grovkjeller der en kan anse risikoen tilknyttet mindre avvik av noe mindre betydning.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør, og 2 malte balkongdører i tre, med 2-lags glass.

Ytterdøren er fra 90 tallet når tilbygget ble etablert opplyser eier. Balkongdør på hovedplan er fra 2025. Balkongdør på loft har ukjent alder.

Kjellerdøren er en eldre dør med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- TG2 er gitt for alle ytterdører etablert før år 2000 da disse nå har passert over 50% av forventet levetid, samt at noe naturlig elde registreres for disse dørene.

Konsekvens/tiltak

- Ytterdører har normalt elde vurdert mot alder, dette innebærer nå at behov for ekstra vedlikehold må forventes. Med alder og elde følger nå også en økt sannsynlighet for at avvik tilknyttet pakninger, omramming og andre funksjoner vil kunne oppstå. Alder medfører også en noe forhøyet risiko for lekkasje og fuktinntrenging til konstruksjoner, en bør derfor overvåke bygningsdelen ekstra i tiden fremover. Ytterdører fremstår i ok tilstand alder hensyntatt. Kjellerdøren må anses til å ha begrenset gjenværende levetid, med det sagt så er dagens bruk/funksjon som adkomst til grovkjeller av en slik karakter at døren anses til å ha noe gjenstående levetid.



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Over tilbygg er det etablert takterrasse. Taket over oppvarmet areal er tekket med sarnafil, over sarnafil ligger trebord på lekter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset fall på avrenning på tettesjikt.
- Terrassedekke av trebord er ikke ferdig montert/fastskrudd, disse ligger i dag løse mot lektene. Trebordene må skrues.
- Takterrassen ligger over oppvarmet areal. Takstmann får ikke bekreftet/avkreftet om det er etablert luftesjikt i konstruksjonen. Slikt sjikt skal etableres for å ventilere konstruksjonen, og for å forhindre fukt/kondensproblematikk i denne. Om det er etablert luftesjikt er helt ukjent for takstmann. Det er derimot bekreftet at spalte i takstikk for innslipp av luft til slikt sjikt ikke er etablert, dette anses som et vesentlig avvik fordi ventileringen ikke blir tilfredsstillende (forutsatt at luftesjikt i konstruksjonen er etablert).
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

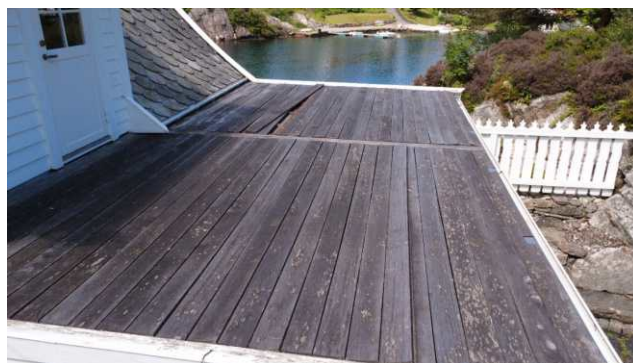
Konsekvens/tiltak

- Begrenset fall kan gi redusert avrenning og risiko for vannansamlinger, som over tid kan føre til fuktskader.
- Under terrassebord er det stedvis registrert stående vann. Altså er det ikke tilstrekkelig fall som leder bort dette. Over tid, og spesielt når tekkingen blir eldre medfører slike avvik til økt risiko for fuktgjennomslag.
- Det anbefales å forbedre fallforholdene for å sikre bedre avrenning og redusere fuktbelastning.
 - Det er behov for tiltak for å ferdigstille takterrassen. Terrassebordene som ligger der i dag har en tilstand som gjør at en bør vurdere nye trebord ved utbedring.

- Det må gjøres ytterligere undersøkelser tilknyttet ventilering av takkonstruksjon tilknyttet takterrassen. Innvendig er det ikke avdekket indikasjoner på fuktpåvirkning/skader, men slike forhold kan være svært vanskelige og avdekke uten at destruktive tiltak utføres. Konstruksjonsoppbygging/utførelse må undersøkes/avklares nærmere, ta kontakt med fagperson for å gjøre ytterligere undersøkelser, kontroll krever noe mindre destruktive tiltak.
- Konsekvensen med manglende rekkverk er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
- Rekkverk må etableres for takterrassen, frem til dette er utført bør balkongdøren blokkeres.



Under terrassebordene/over tekkingen står det stedvis vann som følge av lite fall på terrassen.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er etablert utvendig balkong med adkomst fra hovedplan. Det er bjelkelag i tre tekket med terrassebord. Det er rekkverk i tre. Terrassen fremstår i ok bruksmessig tilstand, normalt elde må forventes.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Terrasse fremstår i ok tilstand, alder hensyntatt. Alder og registrert elde tilsier at behov for noe økt vedlikehold må forventes i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak

- Forvent noe økt vedlikeholdsbehov, når det vil bli behov for utskiftninger er vanskelig og si noe om.



Boremel etter skadedyr, og spor av disse er registrert i trevirke, tiltak kreves. Først og fremst må en betydelig redusere luftfuktigheten i kjelleren.



Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

INNENDIG

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Årstall: 1936

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er registrert høyt fuktinnhold, og spor etter skadedyr i etasjeskillere og bærende elementer tilknyttet denne.

Konsekvens/tiltak

- Dette er et eldre tømmerbygg, det er ikke uventet at her er noe større skjevheter/nedbøyninger vurdert mot dagens krav.
- Det er registrert noe høyt fuktinnhold i trevirke tilknyttet etasjeskiller, dette som følge av påvirkning fra fuktig luft i kjeller. Dette registreres også tilknyttet bæring i kjeller under etasjeskiller. Ved stikking i slikt trevirke er dette ganske mykt, og har skader etter borebiller som over tid har svekket trevirke noe. Det er vesentlig og få utført tiltak i kjelleren slik at fuktinnholdet synker, det kan også bli nødvendig å utføre behandling mot skadedyr tilknyttet trekonstruksjoner, anbefaler og få utført en nærmere kontroll med påfølgende tiltak. Kjøper må forvente behov for flere undersøkelser, og noe tiltak for utbedringer. Takstmann kan ikke tilfredsstillende vurdere situasjonen da etasjeskillere er gjenbygde konstruksjoner.

TG3 med ett kostnadsestimat er gitt fordi situasjonen over tid vil bli alvorlig dersom tiltak ikke utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn. Eier opplyser at pipen ble innvendig foret med nytt røykrør i 2018, det ble da også satt in ny klebersteinsovn. Det er ikke opplyst om utfordringer med å fyre i ildstedet. Påpeker at det ikke er utført innvendig kontroll av pipe og ildsted. Eier opplyser at det ikke foreligger anmerkninger fra feietilsyn.



Tilstandsrapport



TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Dette er en eldre grovkjeller fra byggeår.

Årstall: 1936

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på vegger/murer, og gulv i kjeller. Det er også målt høyt fuktinnhold i trevirke både mot gulv, men også over murer i rommet.
- Det er registrert råteskadet trevirke mot gulv i kjeller, dette etter mange års høy fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.

TG3 er satt fordi tilstanden også påvirker ovenforliggende trekonstruksjoner. For eldre grovkjellere som dette er det ikke veldig uventet med noe fuktpåvirkning. Det mest vesentlige er og få kontroll på luftfuktigheten i rommet, utfør tiltak for å betydelig senke denne. Slike tiltak vil da senke fuktinnhold i trevirke for ovenforliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat gjelder for tiltak med å fjerne råteskadet trevirke mot gulv i grovkjeller. Se også punkt for etasjeskillere og drenering, fuktpåvikning til materialer/trevirke anses alvorlig, og behov for tiltak må forventes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Materialer i kontakt med murer har for høyt fuktinnhold, noe som vil gi større skader over tid. Dette gjelder også materialer over høgmurer i kjeller.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp fra byggeår. Trinn i trapp er blitt fornyet. Trapper fremstår med normal bruksslitasje og i funksjonsmessig tilstand. Det er eldre tretrapp for adkomst til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde, og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.

Årstall: 2014

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak. Vegger og himling fremstår i ok tilstand.

Årstall: 2014



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv, og elektriske varmekabler. Funksjon for varmekabler er ikke testet av takstmann, eier har ikke opplyst om avvik. Rommet har tilfredsstillende fallforhold på gulv generelt, og nedsenket gulv i dusjsone. Funksjonskrav anses ivaretatt. Som følge av registrerte forhold anses det ikke forhøyet risiko for at bruks/lekkasjevann kan gå ut av rommet via dør.

Årstall: 2014

ETASJE > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Takstmann får ikke visuelt påvist tettesjikt/membran forutenom spor av denne registrert i sluk. Tilstandsgrad er kun satt med basis i alder, og enkelte observasjoner/kontroller ved befaring. Det bør innhentes dokumentasjon da dette skal foreligge for bad utført etter TEK10 forskrifter. Uten dokumentasjon er det umulig og bekrefte korrekt utført tettesjikt, uten å utføre destruktive tiltak.

Årstall: 2014

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har plastsluk. Takstmann får ikke bekreftet/avkreftet korrekt utførelse med klemring/mansjett i sluk som følge av løsningen.

Årstall: 2014



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2014

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Når rommet ikke har løsning for tilluft gir dette begrenset effekt for avtrekksvifte, samt begrenset ventilering når viften ikke er i bruk. Det bør også etableres avtrekk for våtrom da kun naturlig ventilering ofte vil gi en for begrenset effekt.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Som følge av rommets plassering mot vaskerom, yttervegg, og kjøkken, er hulltaking ikke utført. Mest aktuelle område for kontroll ligger også mot yttervegg der slik kontroll ikke utføres. Ved andre undersøkelser avdekkes det ikke indikasjoner på fuktpåvirkning. Hulltaking med fuktmål for vaskerom kan sånn sett sies og være noe relevant for baderommet, takstmann sin vurdering er derimot at kontrollen ligger så langt vekk fra skadeutsatte område at denne ikke anses av interesse for baderommets tilstand.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade) uten at takstmann sine kontroller har vært grundige nok til å kunne avdekke dette.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde, og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.

Årstall: 2014

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak. Vegger og himling fremstår i ok tilstand.

Årstall: 2014



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Med dagens funksjon/bruk anses registrerte avvik av mindre betydning. det er noe fall til sluket, og løsningen anses til å fungere.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Takstmann får ikke visuelt påvist tettesjikt/membran forutenom spor av denne registrert i sluk. Tilstandsgrad er kun satt med basis i alder, og enkelte observasjoner/kontroller ved befarings. Det bør innhentes dokumentasjon da dette skal foreligge for bad utført etter TEK10 forskrifter. Uten dokumentasjon er det umulig og bekrefte korrekt utført tettesjikt, uten å utføre destruktive tiltak.

Årstall: 2014

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område
- Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Rommet har i dag kun bruk/funksjon som normalt leder vann direkte til avløp, som følge av dette anses løsningen til å kunne fungere, men en skal allikevell være oppmerksom på at slike eldre sluk har en økt risiko for lekkasjer.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ingen, eller utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon. Ingen ventilering på våtrom gir TG3 ihht NS.3600. God ventilering er svært viktig på våtrom for å trekke fukt ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang mot vaskerom, uten å påvise unormale forhold.

Gjør oppmerksom på at hulltaking med fuktkontroll er en punktkontroll i fuktutsatte del av våtrommet. Resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket. Eier av bolig bør alltid være ekstra årvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjølfryseskap, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenet fremstår i god bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.

Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.

Årstall: 2014



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder, og enkelte observasjoner ved befaring.

Alder for anlegget er noe ukjent men anses i hovedsak etablert en gang på 90 tallet når tilbygget ble etablert.

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er noe avløpsrør av plast, utførelse/type rør i skjulte konstruksjoner er ukjent for takstmann.

Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte mindre observasjoner ved befaring.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Boligen har i dag ingen form for ventilering utover åpning/lukking av vindu, og ventil på bad. Det er svært viktig og få etablert en bedre ventilering for denne boligen, da spesielt med tanke på fuktig luft fra kjeller. Luftfuktigheten i boligen, og målt fuktighet i trevirke ligger over det som anses akseptabelt for trekonstruksjoner, og manglende ventilering av boligen kombinert med fuktig grovkjeller anses som en medvirkende faktor til dette.

Boliger bør også ha ventilering tilknyttet alle oppholdsrom som kan justeres etter behov/bruksbelastning.

TG3 er gitt fordi boligen har gjennomgående ingen løsning for ventilering utover åpning/lukking av vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Berederen er plassert i kjeller, det er ikke etablert sluk/lekkasjesikring tilknyttet berederen. Som følge av grovkjeller, og derfor svært begrenset skadepotensiale ved lekkasje anses plasseringen ok.

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 forenklete 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

Elektrisk anlegg har ulik alder, anlegget vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Eier opplyser at EL-kontroll ble utført på boligen i 2025, det forutsettes derfor at anlegget er i tilfredsstillende tilstand.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er noe ukjent, det er noe fjell.

TG 3 Funksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er fra byggeår, men eier opplyser at noe tiltak tilknyttet drenering er blitt utført i nyere tid.

Årstall: 1936

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Dette gjelder for deler av boligen der dreneringen ikke har gjennomgått utbedringer.
- Det er påvist fuktinntrengning til kjelleren som følge av fuktpåvirkning gjennom vegger/gulv.

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid. Det er registrert grunnmursplast tilknyttet deler av murer der tiltak er blitt utført.
- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
- Se punkt for rom under terreng, og etasjeskillere. Boligen har en svært gammel grovkjeller. Før så fuktsikkert en ikke slike kjellere slik vi gjør i dag, noe fuktpåvirkning til betongkonstruksjoner var sånn sett ikke å anses som et alvorlig avvik. Det er også fjell under betongplaten på gulv, ofte så presser vann seg opp sprekker i fjellet og påvirker konstruksjoner, slikt anses som tilfelle i denne boligen. For å stoppe fuktpåvirkning til konstruksjoner under terreng vil det være behov for større/kostnadskrevende tiltak. Noe utbedring er utført tilknyttet dreneringen i nyere tid. En kan derimot ikke enkelt drenere seg bort fra fuktpåvirkning til en gammel kjeller som dette. Tiltak må være en kombinasjon med utbedring av drenering, samt at en må pigge opp gulvet for å fuktsikre dette mot grunn. Se også punkt tilknyttet terrengforhold, på boligens bakside har dette en utforming som vurderes til å gi betydelig økt påvirkning mot murer.

TG3 er gitt som følge av bekreftet større fuktpåvirkning til kjeller, samt at dette har en konsekvens for trekonstruksjoner i boligen slik tilstanden er i dag. Kontakt fagperson for en mer detaljert vurdering. Flere tiltak kan vurderes, det viktigste i dette tilfellet er og få kontrollert påvirkningen, og påse at trekonstruksjoner ikke lar seg negativt påvirke av forholdene. Kostnadsestimat gjelder for en betydelig utbedring av situasjonen, en bør derimot gjøre en nærmere vurdering av hvilke tiltak som er hensiktsmessig å utføre med tanke på dagens bruk/funksjon for rom under terreng. For å kunne tilfredsstillende konkludere er det behov for flere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har eldre sparesteinsmur, altså mur kombinert med stein, og betong/sement.

For tilbygde deler av boligen er det murer av betong oppført på 80, og 1990 tallet.

Årstall: 1936

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har noe riss, og sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrengning og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekken, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

Tilstandsrapport

- Ytterligere undersøkelser anbefales. Det er registrert noe sprekker og riss. Dette anses derimot ikke veldig uventet/unormalt, vurdert mot alder/konstruksjon. Alle riss bør forsegles, da kan en også overvåke om disse sprekker opp igjen, altså om det fortsatt er noe bevegelse i konstruksjonen.

Noe riss/sprekker anses ikke veldig uventet, og unormalt for eldre murer. Alder og registrerte forhold tilsier at situasjonen må overvåkes noe nærmere. Det avdekkes ikke større/alvorlige avvik ved befarings som tilsier behov for umiddelbare tiltak.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i lett skrånende terreng ned mot sjø.

Vurdering av avvik:

- Terreng er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Fra fritidsboligen og ned mot boligen er det fall i terreng direkte inn mot mur. Utførelsen vil gi økt vannpåkjenning mot mur/terreng mot rom under terreng. Når en gang tiltak skal utføres for å utbedre forholdene tilknyttet drenering/rom under terreng, bør det også gjøres tiltak tilknyttet utvendige terrengforhold på baksiden av boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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 byggtেকnisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen med manglende rekkverk er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
- Rekkverk må etableres for takterrassen, frem til dette er utført bør balkongdøren blokkeres.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Dette bygget er oppført i 1986, deretter betydelig tilbygget tidlig på 1990 tallet, og i 1997, dette i følge eiers opplysninger.

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Økt vedlikeholdsbehov må forventes som følge av alder.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg.
Fritidsboligen er blitt tilbygget med bad tidlig på 1990 tallet, eller slutten av 1980 tallet opplyser eier.
Del med stue er tilbygget i ca 1997 opplyser eier. Del med kjøkken, og soverom er fra byggeår, dette utgjorde to adskilte bygg med terrasse mellom.
Tegninger for tilbyggene er datert i 1997, deler av dette tilbygget som inneholder entre, og bad er oppført tidlig på 90 tallet i følge eiers informasjon, altså er dette godkjent i ettertid av oppføring.

UTVENDIG

TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med steinbelagte stålplater, med undertaktekking av takpapp.

Taket har svært lavt fall, løsningen krever altså et svært tett undertak, takstmann får ikke kontrollert slike forhold da dette krever demontering av tekkingen.

Eier opplyser at tekking med undertak er fra 1997.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Enkelte takplater har noe skade/bøy, mulig etter tråkk/gange på taket, eller annen mekanisk påkjenning som snø/is (ukjent). Spesielt tilknyttet pipe er det en del nedbøyning i enkelte av takplatene.
- På ene hjørne (mot vei) er det registrert råteskader i takutstikket som følge av dårlig/feil avslutning på taktekkingen. Utførelsen gjør at vann ikke ledes ut på tekkingen og til renne, men av denne og ned på utstikk over gavlvegg. Utførelsen har over lenger tid ført råteskade. Registrerer også at det er isolasjon i utstikket på dette punkt, løsning/utførelse bør avklares nærmere da isolasjon i kasse på dette punkt ikke gir noe mening, og er en feil utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Takplater som har fått noe bøy/svai må overvåkes ekstra, behov for mindre lokale tiltak kan ikke utelukkes.
- Det er behov for flere undersøkelser, og utbedring av løsningen. Råtesadede materialer må skiftes, og løsning for taktekking på dette punkt utbedres, ved f.eks å sette inn en renne/beslag som vannet kan renne til. En bør også undersøke dette med isolasjon nærmere, utførelse og registrert fuktpåvirkning tilsier nå at det er økt risiko for påvirkning til veggkonstruksjoner.

TG3 er satt som følge av det lokale avviket tilknyttet takutstikk ved ene gavlvegg der det er råteskader. Øvrige avvik gir TG2 og kan kreve noe tiltak. Overordnet fremstår tekkingen i ok tilstand, alder tilsier at ca halvparten av forventet levetid er passert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Enkelte takplater har noe skade etter trykk. Vær ekstra oppmerksom på dette og kontroller nærmere.

Tilstandsrapport



Råteskade som følge av feil utførelse med tekking tilknyttet takutstikk. Utbedring må utføres, samt at løsningen med isolasjon i utstikket må avklares nærmere.



Bilde viser feil utførelse som har ført til råteskade. Det må etableres et beslag/renne som hindrer vann fra å renne ned i takutstikket.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, takfotbeslag, og nedløp er av plast. Det er vinkelrenner/overganger på tak med utførelse i metal.

Vurdering av avvik:

- Det avdekkes ikke spesielle avvik, TG2 er satt som følge av alder på produkter som beskytter vesentlige overganger på tak.

Konsekvens/tiltak

- Som følge av alder og registrert elde må en forvente noe behov for vedlikehold, og/eller utskiftinger i tiden fremmover. Beslagger, renner, og nedløp har en viktig funksjon som tetting, og skjerming mot vann i vesentlige overganger, en god tilstand er svært viktig for å kunne skjerme konstruksjoner mot fuktpåvirkning. Anbefaler og kontrollere tetting for pipe nærmere, som følge av alder anses noe økt risiko for fuktgjennomslag men det er ikke registrert indikasjoner på dette ved befaring.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak.

Takkonstruksjonen er helt gjenbygget, konstruksjonen kan ikke vurderes utover observasjoner fra underliggende etasje.

Vurdering av avvik:

- Det fremstår som at det er ingen lufting i konstruksjonen. Avviket er ikke helt bekreftet/avklart.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, takstmann har ikke mulighet til å kontrollere denne utover besiktigelse/vurdering fra underliggende etasje.
- Noe mindre skjevhet/nedbøyning er registrert tilknyttet takkonstruksjonen. Taket har svært lavt fall, kombinert med noe begrenset dimensjonering. Måking av dette taket ved større snømengder er svært viktig å utføre.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og kondensskader over tid.
- For isolerte/lukkede loftskonstruksjoner med tett takpap skal det være et luftesjikt mellom undertaket og isolasjonen. Slikt sjikt er svært viktig for ventilering, dette for å hindre kondens/fukt som følge av temperaturforskjeller som oppstår i konstruksjonen. Det er ved befaring ikke bekreftet spalter for ventilering av slikt sjikt, noe som kombinert med andre indikasjoner tilsier at sjiktet ikke er etablert i det hele tatt. Takstmann er ikke 100% sikker på om hele luftespalten i konstruksjonen mangler, dette må undersøkes nærmere. For fritidsboliger som var kun tiltenkt sommerbruk gjorde enkelte slik utførelse, ofte var heller ikke konstruksjonen isolert, og teknisk oppbygning uten luftesjikt/ventilering kunne fungere. Problemet kommer når fritidsboliger i ettertid blir isolerte og bruken gir hyppig, eller konstant oppvarming av konstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Det må gjøres flere undersøkelser. Det er ved befaring ikke avdekket skader, eller indikasjoner på skader som følge av utførelsen. Kondensproblematikk tilknyttet manglende ventilering vil oftest gi konsekvenser høst/vinter, med høy fuktpåvirkning til materialer i konstruksjonen, noe som over tid kan gi skader. Avviket gir ihht NS3600 TG3 og anses alvorlig. Tiltak, og flere undersøkelser må forventes utført, alt etter bruk/funksjon i tiden fremover kan en vurdere å overvåke nærmere for deretter å utbedre når tekkingen skal fornyes, dette forutsatt at en ikke finner, eller avdekker skader som følge av utførelsen. Påpeker igjen at den totale løsningen er noe ukjent, jeg kan altså ikke helt utelukke at luftesjikt er etablert uten at flere undersøkelser utføres.
- Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak. Takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger, men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke.
- Påse at større snølaste ikke får bygge seg opp på dette taket. Det er ikke registrert skjevheter/setninger av vesentlig betydning som tilsier behov for tiltak på nåværende tidspunkt.

TG3 er satt fordi det er mistanke om manglende lufting/ventilering av den gjenbygde takkonstruksjonen. Her er behov for flere undersøkelser for å avklare. Løsning/utbedring for avviket vil kreve store tiltak dersom en velger å utbedre, en bør derfor undersøke mer for og se om en må utføre tiltak før tekkingen en gang skal fornyes. Påpeker igjen at takstmann ikke har fått utført en tilfredsstillende kontroll, altså er det noe tvil tilknyttet avviket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Når en sikter mønelinjer og konstruksjon kan en se at det er noe mindre setninger i konstruksjonen. Fremstår ikke alvorlig eller av vesentlig betydning.



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår (og tilbyggets oppføringsår) med liggende bordkledning. Gjør oppmerksom på at veggkonstruksjoner er gjenbygde og derfor ikke kan tilfredsstillende undersøkes uten at det utføres destruktive tiltak. Vegger med bordkledning fremstår i ok tilstand, det avdekkes ikke spesielle avvik ved befaring. Alder tilsier noe økt vedlikeholdsbehov i tiden fremover.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass, og koblet glass. Vinduer er fra byggeår, og fra når tilbygg ble etablert. Vinduer på soverom har koblet glass. Disse opplyses til å være fra byggeår (1986) I stue/kjøkken er det to vinduer av nyere alder.

Vurdering av avvik:

- Avviket gjelder ikke for de to nyere vinduene i stue/kjøkken. TG2 er gitt da vinduer nå har passert over 50% av forventet levetid, samt at noe elde registreres for vinduer i de mest værutsatte fasader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Vinduer har normalt elde vurdert mot alder, dette innebærer nå at behov for ekstra vedlikehold må forventes. Med alder og elde følger nå også en økt sannsynlighet for at avvik tilknyttet pakninger, omramming og andre funksjoner vil kunne oppstå. Alder medfører også en forhøyet risiko for lekkasje og fuktinntrenging til konstruksjoner, en bør derfor overvåke bygningsdelen ekstra i tiden fremover. Som følge av tilstand ved befaring må det forventes økt vedlikeholdsbehov for vinduer, dette gjelder spesielt værutsatte fasader. Når det vil bli behov for utskiftinger er vanskelig og si noe om. Eldre vinduer framstår overordnet i ok tilstand, alder hensyntatt. Det avdekkes ikke forhold som tilsier behov for tiltak på nåværende tidspunkt.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdører i treverk, og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Balkongdøren er fra 2012. Ytterdøren er eldre, men har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Avviket gjelder for ytterdør som er noe eldre. TG2 er gitt da ytterdøren nå har passert over 50% av forventet levetid, samt at noe naturlig elde registreres for døren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterdøren har normalt elde vurdert mot alder, dette innebærer nå at behov for ekstra vedlikehold må forventes. Med alder og elde følger nå også en økt sannsynlighet for at avvik tilknyttet pakninger, omramming og andre funksjoner vil kunne oppstå. Alder medfører også en noe forhøyet risiko for lekkasje og fuktinntrenging til konstruksjoner, en bør derfor overvåke bygningsdelen ekstra i tiden fremover.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser av bjelkelag i tre, tekket med terrassebord. For terrasse ved stue som ligger noe over terreng er det rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Terrasser fremstår i ok tilstand alder hensyntatt. Noe elde, nedbøyninger, og generelt behov for vedlikehold/utskiftinger må forventes i tiden fremover. Enkelte av terrassebordene som er av eldre type med noe tynnere dimensjon enn dagens typiske utførelse får noe nedbøyning ved gange, dette som følge av elde i trevirke, og noe langt spenn mellom bjelker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke registrert forhold som krever umiddelbare tiltak, enn må derimot forvente behov for noe økt vedlikehold, og utskifting i tiden fremover. Tiltak utføres ved behov.

Tilstandsrapport



- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, og peis med innsats.

Det er ikke opplyst om utfordringer med å fyre i ildstedet.

Påpeker at det ikke er utført innvendig kontroll av pipe og ildsted.

Eier opplyser at det ikke foreligger anmerkninger fra feietilsyn.



INNENDIG

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Dette er en stubbeloftskonstruksjon, altså etasjeskiller i bjelkelag med krypkjeller under.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkeformasjoner eller redusert funksjon og stabilitet.
- Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Det er noe skjevheter, spesielt i stue mot soverom er det registrert større lokal nedbøyning på ca 20 mm over en lengde på 80 cm. Dette er mot en bærevegg, og avviket indikerer noe setning i fundamenter. Takstmann får derimot ikke tilgang til krypkjeller for å undersøke/avklare forholdet nærmere. Flere undersøkelser må utføres, det mest vesentlige er og avklare om dette kun er fra en historisk setning i konstruksjon, og/eller fundament, eller om det fortsatt er noe bevegelser. For slike eldre fritidsboliger anses det ikke veldig unormalt med noe nedbøyninger/setninger, situasjonen må overvåkes nærmere, tiltak utføres ved behov.



Radon

Vurdering av avvik:

TG 10 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjell. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Denne krypkjelleren er ikke "avstengt" med grunnmur, altså er det god luftsirkulasjon, og uttørring mellom stubbeloft og terreng, slik løsning reduserer risiko for fuktproblematikk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Takstmann kan fra stakitt gjerde montert under terrassen se inn i krypkjelleren fra langt avstand. Det er derimot ikke tilgang/adkomst for inspeksjon. Krypkjellere anses som en risikokonstruksjon som alltid bør overvåkes nærmere. Det bør lages en adkomst til krypkjelleren slik at denne nærmere kan inspiseres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde, og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale. Når et våtrom oppnår en viss alder har vesentlige bygningsdeler en slik alder at disse ikke lenger anses til å kunne ivareta sin funksjon. TG3 vil i slike situasjoner gis uavhengig av om det er avdekket direkte avvik eller ikke, dette fordi risikoen ved bruk av rommet som et våtrom anses stor.

Som følge av alder for rommet bør det nå settes inn dusjkabinett frem til dette blir renoveret, dette for å betydelig redusere fuktpåvirkning mot tettesjikt som anses til å ha passert forventet levetid.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Dette er en anbefaling som følge av alder tilknyttet rommets tettesjikt, ved befaring er det ikke avdekket avvik/skader som tilsier et umiddelbart behov for tiltak, TG3 er satt som følge av risiko ved bruk av våtrom som har passert forventet levetid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg, og panel på innvendig tak.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:

- Det registreres noe sprekke i fuge tilknyttet flis på vegg like under takås. Sprekken har nok oppstått som følge av trykk fra bæring i tak. Flis har også en sprekke på dette punkt.
- Flislagte flater fremstår i ok tilstand. Som følge av alder må begrenset gjennværende levetid forventes.

Konsekvens/tiltak

- Dette avviket har i dag mindre betydning som følge av plassering. Noe bevegelse i konstruksjon har ført til skaden da det ikke er etablert tilfredsstillende ekspansjonsfuge mellom flis og bærende takås.
- I fremtiden må det forventes behov for fornyelser som følge av alder. Når dette må utføres er vansekkelig og si noe om.



Det er sprekke i fuger, og flis tilknyttet område ved døren.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv, og panelovn.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsdistansepunktet.

Gulvet har utenfor dusjsonen noe men svært lite fall til sluk. Lokalt fall til sluk i dusjsonen har større avvik, vann legger seg mot yttervegg og må svabres vekk, eller tørke naturlig ut.

Det er ikke registrert tilfredstillende høydeforskjell fra topp sluk, til topp membran ved terskel, rommet har altså en svært begrenset flomkant, noe som gir noe økt risiko for at bruks/lekkasjevann kan ledes ut av rommet via dør.

- Det registreres noe mindre bom/hulrom under enkelte flis.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Avviket indikerer noe dårlig limdekning for enkelte fliser. Ved befarings fremstår ikke tilstanden med behov for tiltak, situasjonen må overvåkes nærmere.

ETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

På vegg er det påstrykningsmembran/smøremembran. Membran på vegg opplyses etablert i ca 1990.

På gulv er det eldre gulvbelegg under fliser opplyses eier.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, og tettesjikt under fliser på gulv har nå en alder som tilsier at forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder, noe som øker risikoen for at skader kan oppstå som følge av utettheter. Eldre membraner blir sprø/porøse og det er derfor økt risiko for lekkasjer da sprekker kan oppstå ved mindre bevegelser i konstruksjoner.

Påpeker at alder for rommets tettesjikt tilsier at renovering bør utføres, frem til slike tiltak utføres bør det monteres dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Takstmann får som følge av utførelse ikke kontrollert om det er korrekt utførelse av belegg/membran ført under klemring i sluk. Forholdet anbefales nærmere avklart ved flere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

- Som følge av alder for sluk og overgang/tetting mot rommets tettesjikt settes TG2.

Konsekvens/tiltak

- Alder tilsier noe økt risiko for utettheter og det gis derfor TG2 for dette punkt.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 1990

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Når rommet ikke har løsning for tilluft gir dette begrenset effekt for avtrekksvifte, samt begrenset ventilering når viften ikke er i bruk. For våtrom bør det alltid monteres avtrekksvifte for å trekke fuktig luft ut av rommet.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Som følge av rørinstallasjoner i aktuelt område, samt høydeforskjell mellom bad og tilliggende konstruksjon, og yttervegger mot aktuelt område er ikke hulltaking utført. Altså en kombinasjon mellom rørføringer med fare for skade, og konstruksjonsmessige forhold. Takstmann har brukt andre metoder for å lete etter avvik, ved slik undersøkelser er ikke indikasjoner på fuktpåvirkning til tilliggende konstruksjoner avdekket.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Kjøkkenet fremstår i ok bruksmessig tilstand ved befarings, normal bruksslitasje må forventes.

Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.

Årstall: 2006

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

- Vannrør har en alder som tilsier noe begrenset gjenværende levetid, samt noe økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Når vannrør blir eldre øker risikoen for at avvik/lekkasjer kan oppstå, tilstanden må overvåkes ekstra i tiden fremover.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

- Plastrør har en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 50 liters varmtvannstank.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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 forenklete 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

Elektrisk anlegg er fra byggeår, og fra når tilbygg ble etablert. Anlegget vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligens utførelse med krypkjeller og stubbeloft over grunn gjør at drenering anses av noe sekundær betydning for boligens utvendig fuktsikring mot terreng.

Det er ikke avdekket forhold av negativ betydning tilknyttet fritidsboligen, med det sagt så er det ikke utført kontroll av krypkjeller, forhold i grunn ved denne bør undersøkes nærmere.

Årstall: 1986

TG 1U Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Takstmann har ikke fått besiktiget fundamenter/pæler for boligen. Det er ikke adkomst til krypkjeller, eller mulig og tilfredsstillende inspisere denne bygningsdeler fra andre områder ved boligen.

Det bør utføres flere undersøkelser ved å etablere adkomst til krypkjelleren.

Årstall: 1986

TG 1 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Dette punkt er ikke en vurdering av grunnforhold, slike forhold er ukjent for takstmann og vurderes ikke som del av rapporten.

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 bygningssakkynndige 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

Vurdering av avvik:

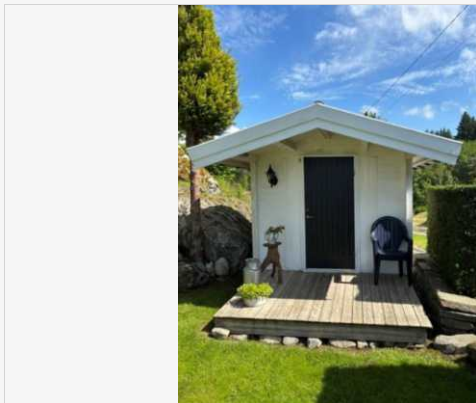
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Bygninger på eiendommen

Bod utenfor fritidsboligen.



Anvendelse

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeår er oppgitt av eier.

Standard

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

Vedlikehold

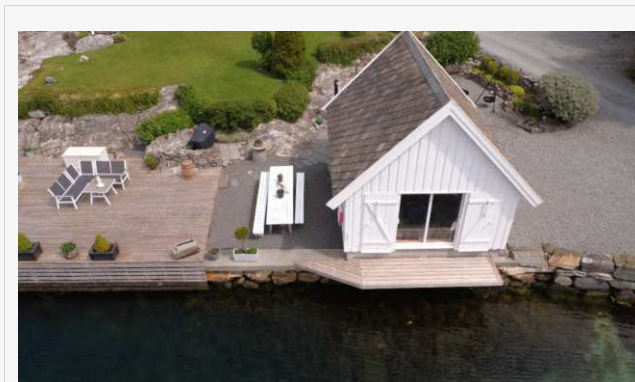
Bygget fremstår tilfredsstillende vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygget er oppført i trekonstruksjoner. Bygget er ikke tilstandsvurdert ved befarings.

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

Naust



Anvendelse

Naust

Byggeår
2017

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremstår tilfredsstillende vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygget er oppført i trekonstruksjoner. Bygget er ikke tilstandsvurdert ved befarings.

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

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2002

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygget er oppført i trekonstruksjoner. Bygget er ikke tilstandsvurdert ved befaring.

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

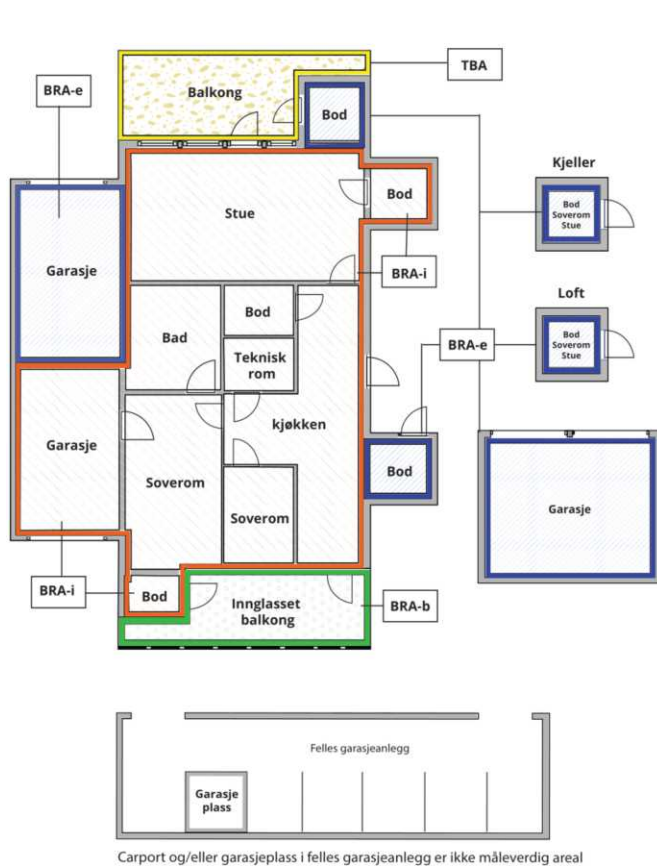
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	53			53	
Etasje	88			88	22
Kjeller	60			60	
SUM	201				22
SUM BRA	201				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang/trapp		
Etasje	Bad, vaskerom, entré, gang, stue, kjøkken, trapperom		
Kjeller	Kjeller		

Kommentar

Gjør oppmerksom på at boligen har lav himlingshøyde vurdert mot dagens krav til boligbygg. For hovedplan er det himlingshøyde på ca 2,12 for tilbygget del, og ca 2,25m for eldre del av bygget. I kjeller er det himlingshøyde på ca 2m. Areal for takterrasse er ikke oppmålt ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke mottatt og vurdert ved utarbeidelse av rapporten, kjøper bør undersøke slike forhold i kontakt med megler/selger.
Det er mottatt noe tegninger fra når tilbygging ble utført. Tegningene har ikke en god nok kvalitet til at takstmann kan vurdere disse mot faktiske forhold.
Entre er en del av boligen som ikke er byggesøkt/godkjent. Dette var opprinnelig uteområde med takoverbygg. Tiltaket anses søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	59	6		65	
SUM	59	6			
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, stue, kjøkken, soverom, entré	Utvendig bod 1, utvendig bod 2	

Kommentar

Rom som ikke er adskilt med dør kan være oppgitt som eget rom i rapporten, dette forutsatt at det eksisterer en naturlig overgang/skille mellom sonen/rommene, og at det fremstår mest naturlig og hensiktsmessig for rapporten og presentere de på denne måten.
TBA er ikke oppmålt ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Rom som på tegninger er en bod, er i dag ett bad. På tegninger vises det en ytterdør på rom som i dag er bad, denne døren eksisterer ikke.

Løsning tilknyttet garderobe/gang er noe annerledes en vist på tegninger, kjøkken har ikke en vinkel og ligger mot ytterveggen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Bod utenfor fritidsboligen.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
Hems/lem		7		7	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naust	
Hems/lem		Hems	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		58		58	
Etasje		34		34	
SUM		92			
SUM BRA	92				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger ikke plantegninger, eller målsatte tegninger for garasjen. Utførelse av garasjen har større avvik vurdert mot mottatt tegning. Takfall/møneretning er deriblant motsatt vei enn det som viser på tegninger. Bredde på garasjen er noe større enn oppgitt på tegninger. Forhold tilknyttet avvik mot godkjente/byggemeldte tegninger bør avklares i dialog med megler/selger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2026	Anders Molland	Takstingeniør
	Kjell Johan Jakobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	106	94		0	7602.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Varanesvegen 184

Hjemmelshaver

Jakobsen Kjell Johan

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	106	94		0			Eiet

Adresse

Varanesvegen 188

Hjemmelshaver

Jakobsen Kjell Johan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig, og fritidsboligen ligger på Varaneset mot Kjeldesundet på Røyksund i Karmøy kommune.

Adkomstvei

Adkomst fra Varanesvegen til parkering på egen eiendom.

Tilknytning vann

Fritidsboligen har vannforsyning fra grunnboret brønn. Det er etablert varmekabel, det er svært viktig at denne er i bruk vinterstid for å unngå frostskafer.

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Fritidsboligen har offentlig avløp.

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig, og fritidsbolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen er ganske stor og består av bolig, fritidsbolig, naust, og garasje, samt en bod.

Tomten er lett skrånende ned mot sjø.

Denne eiendommen fremstår svært pent opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans.

Boligen, og fritidsboligen er bygget etter datidens byggeforskrifter og må ikke forveksles med bygg oppført etter dagens standard og forskrifter.

Innvendige overflater.

Boligens innvendige overflater er ikke nærmere vurdert. Ved befaring registreres det ikke skader/vesentlige avvik. Det er svært viktig at kjøper selv besiktiger/vurderer innvendige overflater. Overordnet fremstår boligens innvendige overflater i god bruksmessig tilstand.

Fritidsboligens innvendige overflater er ikke nærmere vurdert. Ved befaring registreres det ikke skader/vesentlige avvik. Det er svært viktig at kjøper selv besiktiger/vurderer innvendige overflater. Overordnet fremstår fritidsboligens innvendige overflater i god bruksmessig tilstand.

Andre merknader.

Som følge av alder og utførelse kan en ikke forvente at byggene er sikker mot smågnagere.

Eldre bygg som disse vil ha økt vedlikeholdsbehov, kjøper må forvente at feil/avvik kan oppstå, dette er normalt vurdert mot alder.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår

av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

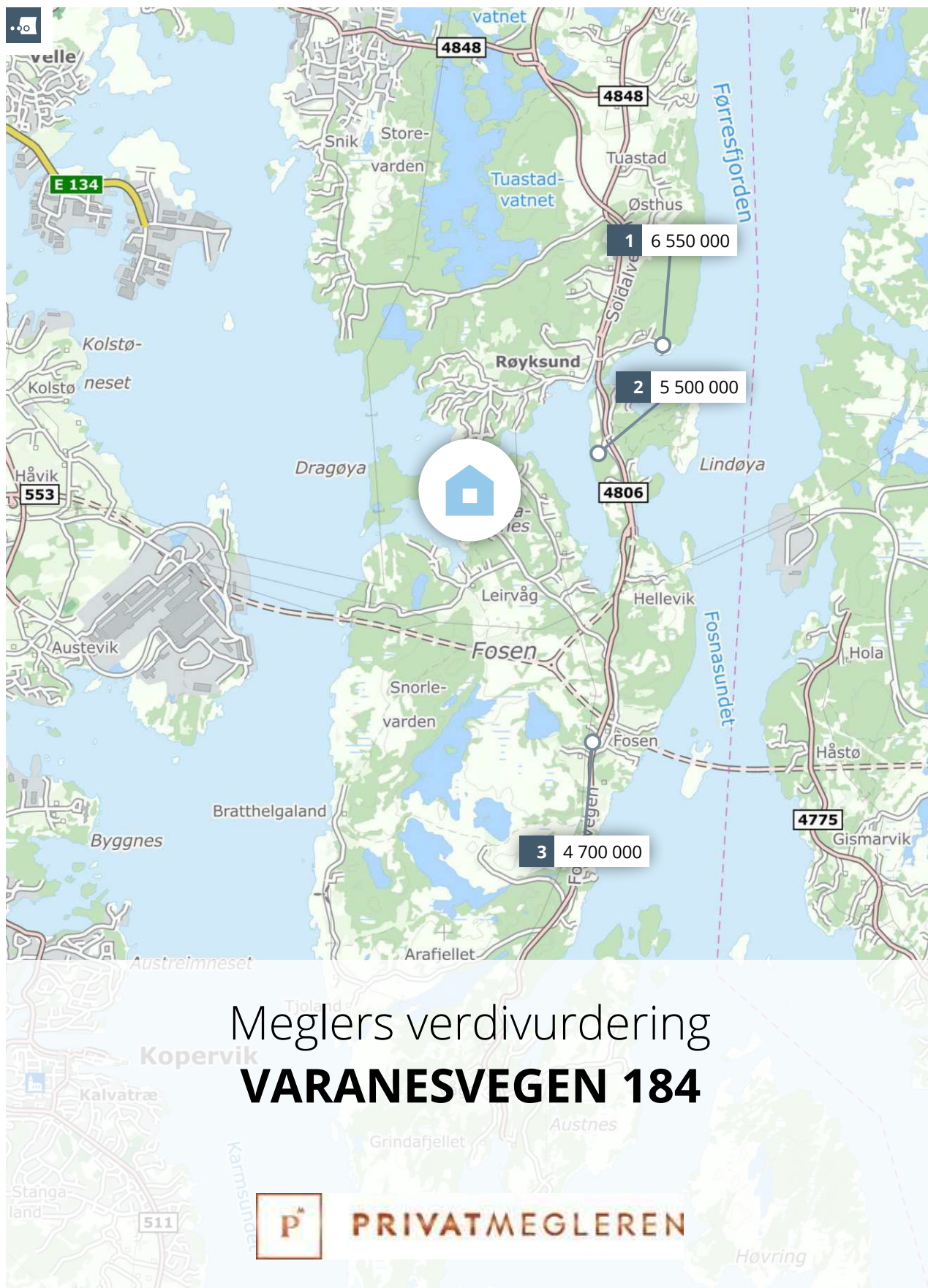
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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

Forutsetninger

oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon* "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»



Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 07.07.2026

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns 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 verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sindre Steinsnes Mehus.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Varanesvegen 184, 5546 RØYKSUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1936

GNR 106 BNR 94 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1149 KARMØY GRUNNKRETS FOSEN

Verdivurdert til

13 000 000

- 13 000 000 65 000

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	200 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1936

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Soldalvegen 50 242 m² 1966 929 m² 3 sov	03.06.2025	4 990 000	6 550 000	0	6 550 000	27 066
2 Fosnavegen 73 177 m² 1962 2 081 m² 3 sov	20.05.2025	4 000 000	5 500 000	0	5 500 000	31 073
3 Fosnavegen 315 157 m² 1962 1 580 m² 3 sov	19.06.2026	4 190 000	4 700 000	0	4 700 000	29 936

Unik sjøeieendom med ca. 250 meter strandlinje på Fosen.

Eiendommen består av enebolig, hytte, dobbelgarasje, naust og kai med flytebrygge.

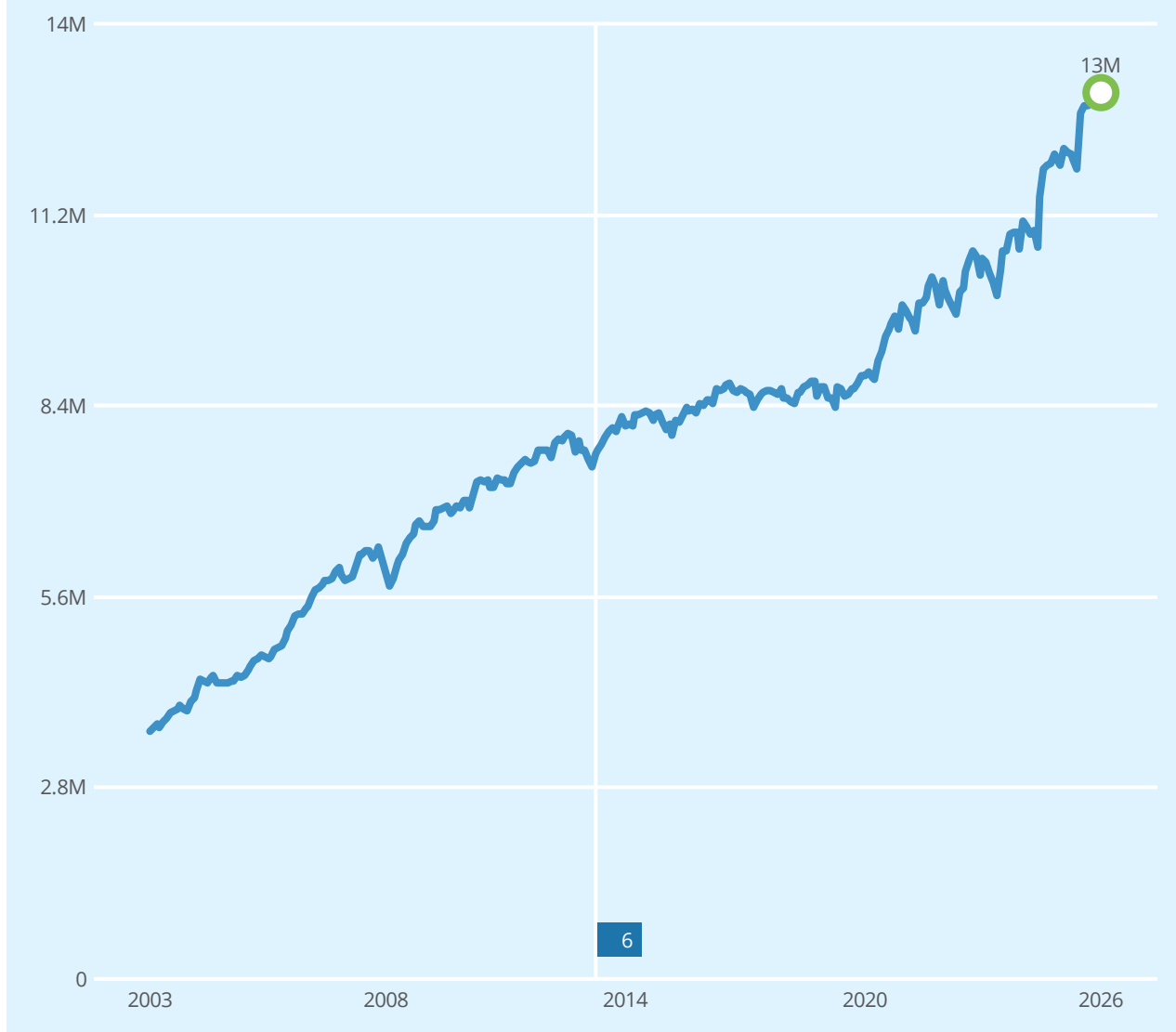
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike 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

1

2

3

4

5

6



Ingen historiske omsetninger registrert



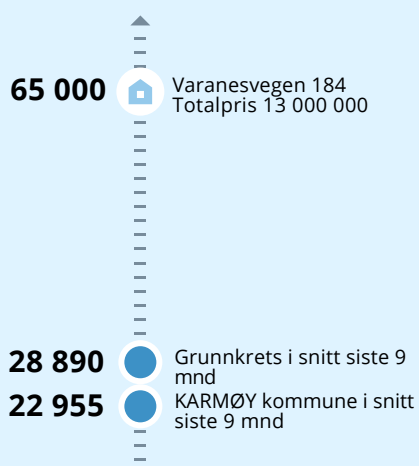
Eneboliger til salgs i 5546 RØYKSUND nå



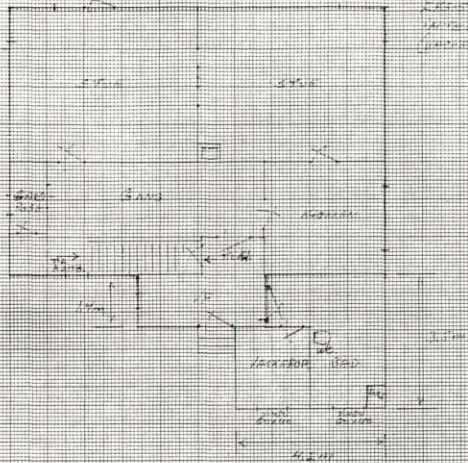
Eneboliger solgt i 5546 RØYKSUND siste 9 mnd



Analyse m²-priser



DRASSE



Construction Plan of the
KITCHEN and BATH
(continued from page 1)

Handwritten notes in the top right corner, including the date '15.08.1955' and the signature 'G. E. ...'.

KARWIDY KOMUNAL
15.08.1955

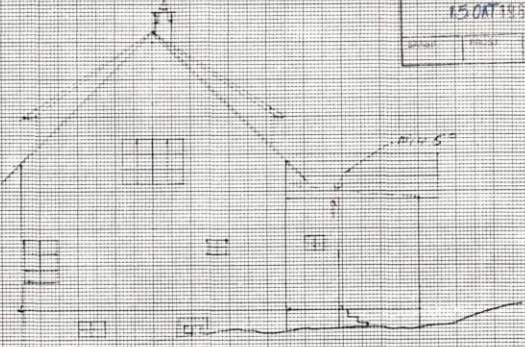


Fig. 2

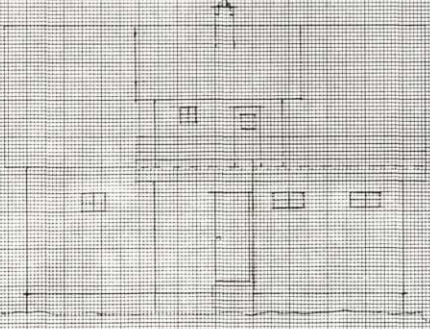


Fig. 3

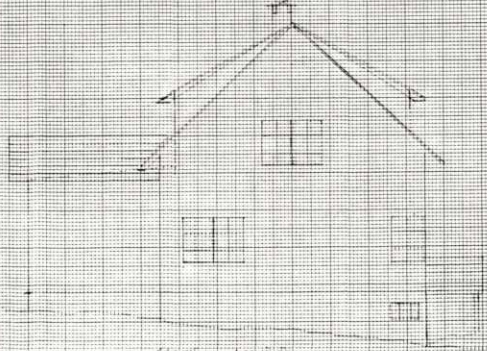


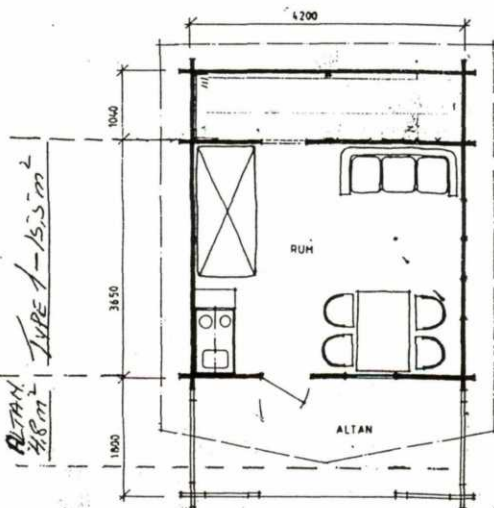
Fig. 4

KARMØY KOMMUNE
07. SEP 1987
PROSJEKT
ARKIV

Jabo
Timmerstuger

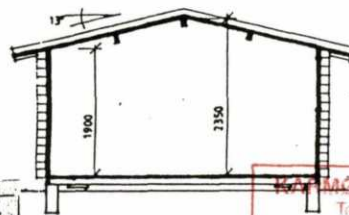
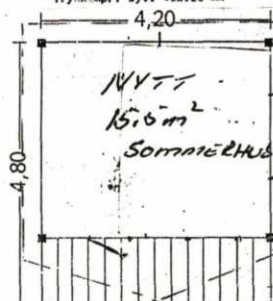
Typ 4 og 1

GAMMEL



PLAN

TAK:
Papptekning
Finnlagd panel 19 mm
Takkislar 45x145, 60x145 mm
VÅGGRAN
Timmerprofil 45x145 mm
GOLV
Spontede bräder 22 mm
Golvbjelkar 35x120 mm
Trykklappr. syl 45x120 mm



KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat

08 JUL 1997

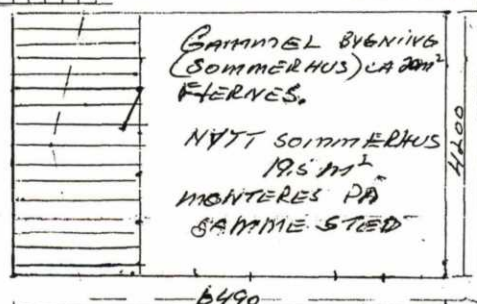
Saksst.:
Arkivst.:
Saksbeh.:
Føl:

← NO20.

PLAN

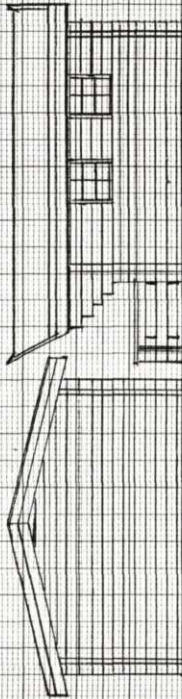
GAMMEL BYGNING
(SOMMERHUS) CA 20 m²
FERNES.

NYTT SOMMERHUS
19,5 m²
MONTERES PÅ
GAMME STED



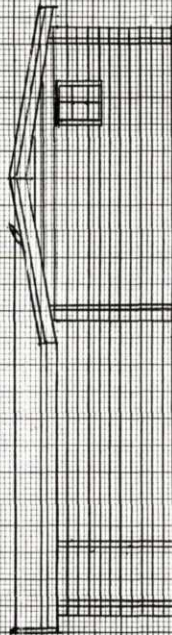
SETT FRA VEST.

Gammel.



SETT FRA SØR.

KARMØY KOMMUNE		
17. SEP 1987		
SAKSJ.	PROS.	ALOKV.



SETT FRA ØST.

KARMØY KOMMUNE	
Teknisk Etat	
08 JUL 1987	
Saksj.	Ansvar.
Ansvar.	Saksj.

lytte om. 1964
Uttel februar.

12/2 8/8-87.

NORD



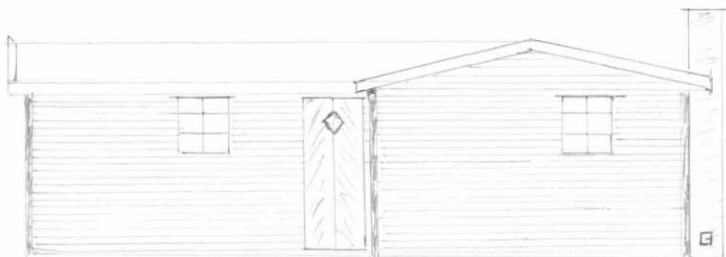
SØR



106/4 KJELL. JAKOBSEN
SLATTINGVEIEN 36
4262 AVALDSNES
4/8-97

KARMAK & JENSEN	
08 JUL 1997	
Saksbehandler:	J.M.
Arbeidsnr:	
Warenr:	Saksbehandler:
Kontaktnr:	

ØST.



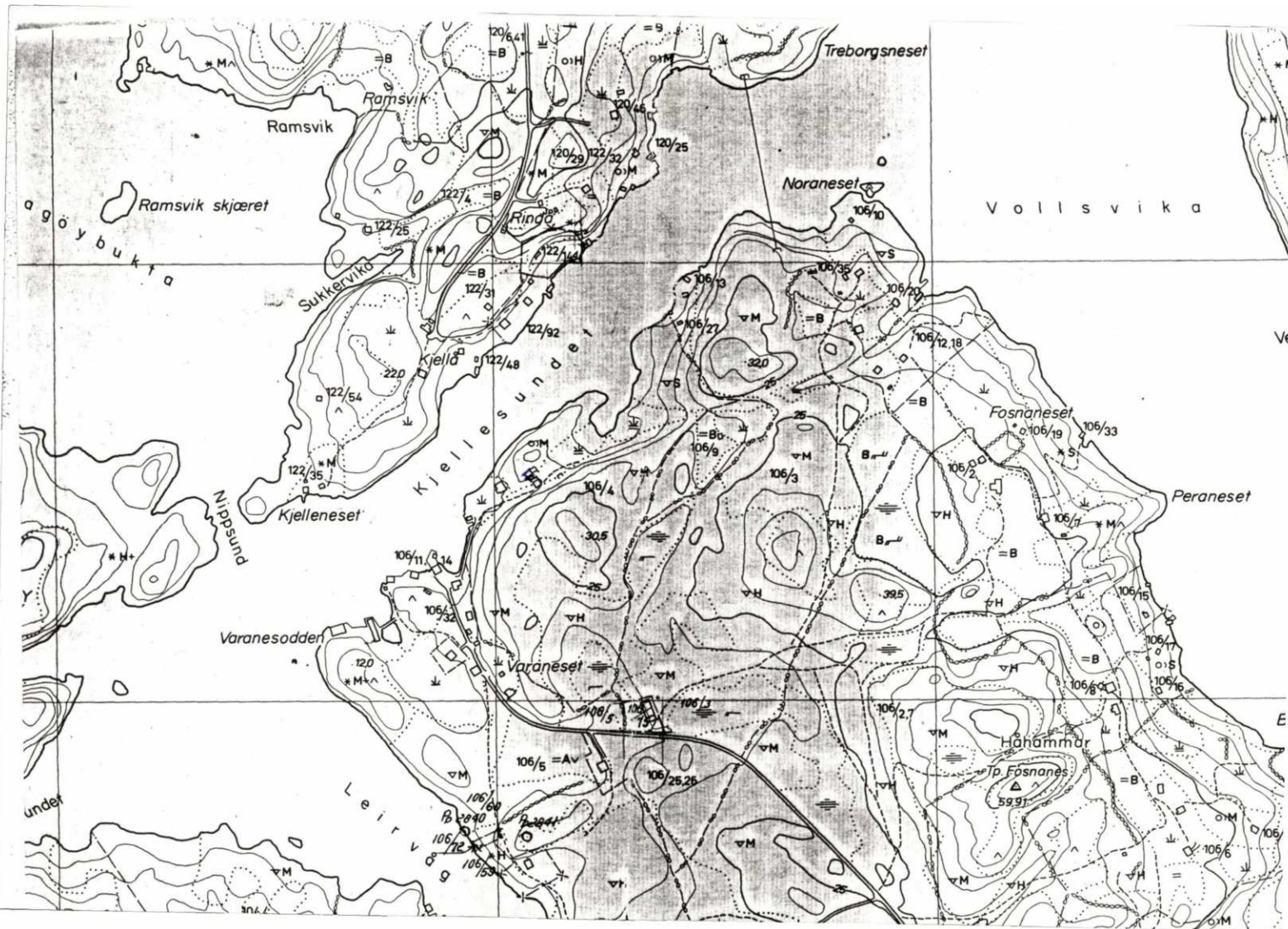
VEST.



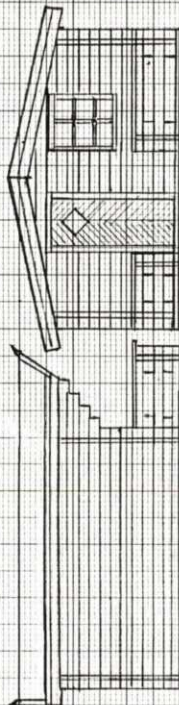
106/4 KILL-JAKOBSEN
SATTAVEIEN 36
4262 AVALDSNES
4/8.98



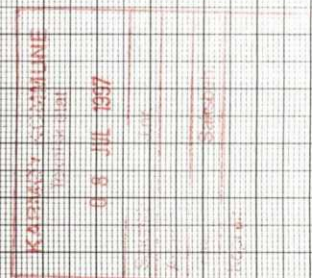
147765
39860



GAMMEL

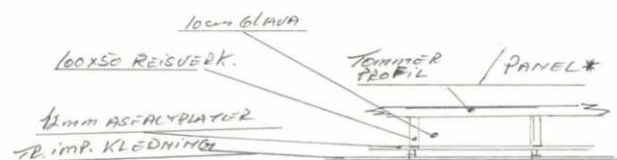


SETT FRA NORD.

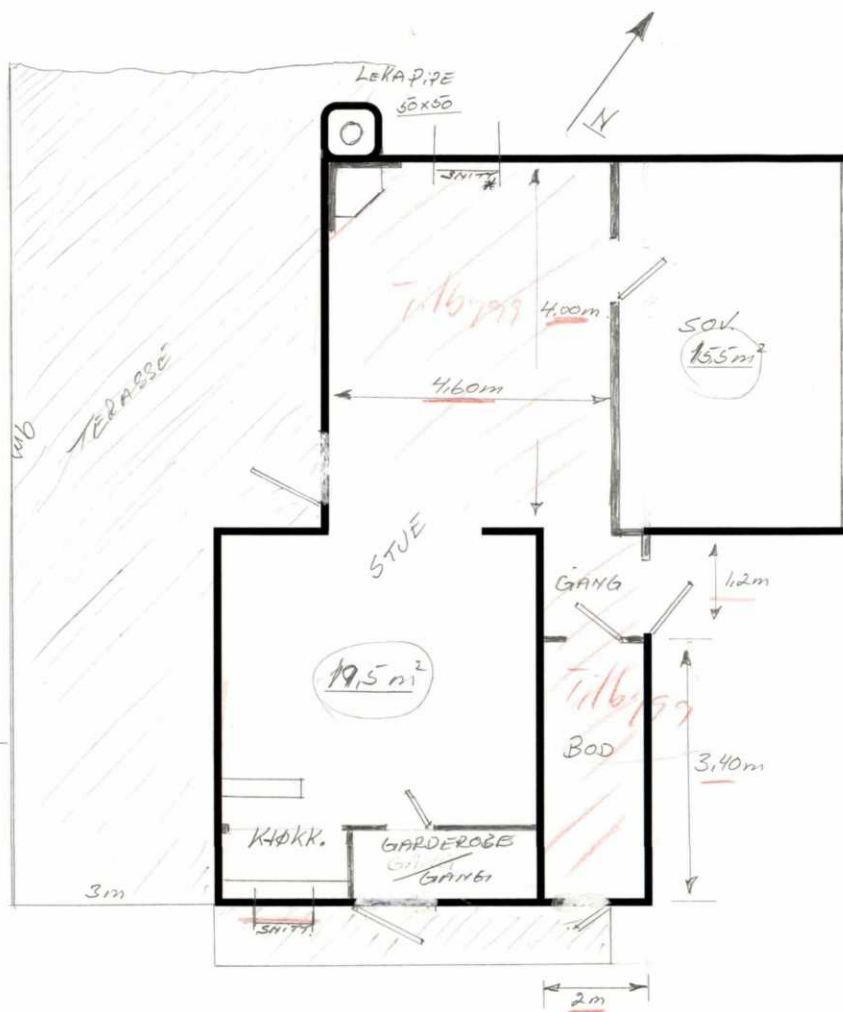


106/4 KJELL JAKOBSEN
 SLATTÅVEIEN 36
 1462 AVALDSNES
 TILBYGG TOT. AREAL $28.6 m^2$
 4/8-88.

SNITT:

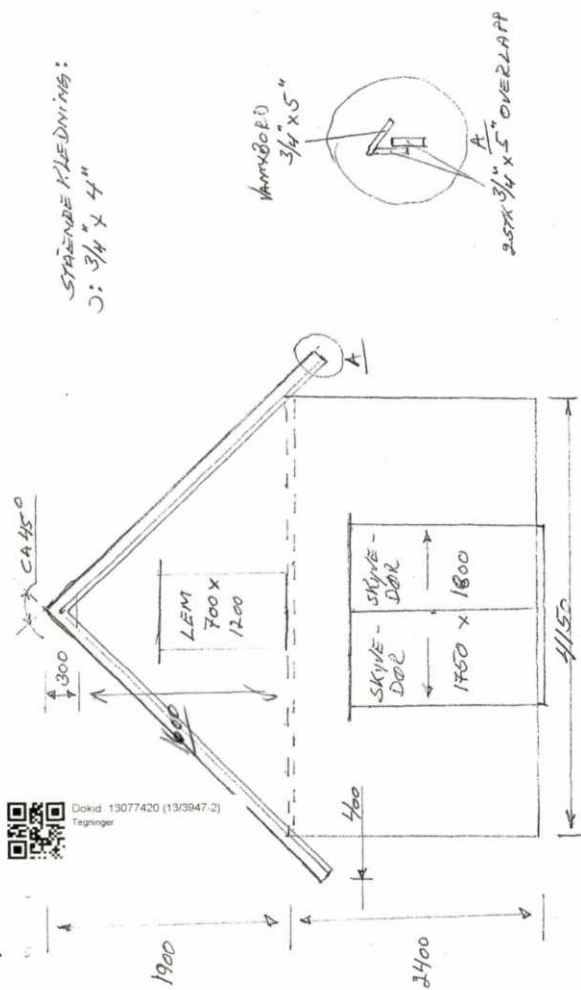


KARMOY KOMMUNE	
Teknisk etat	
0 8 JUL 1997	
Oppst.: J.M.	
Drutt.: J.M.	
Ans.: Salsbørn	
Kopi til:	

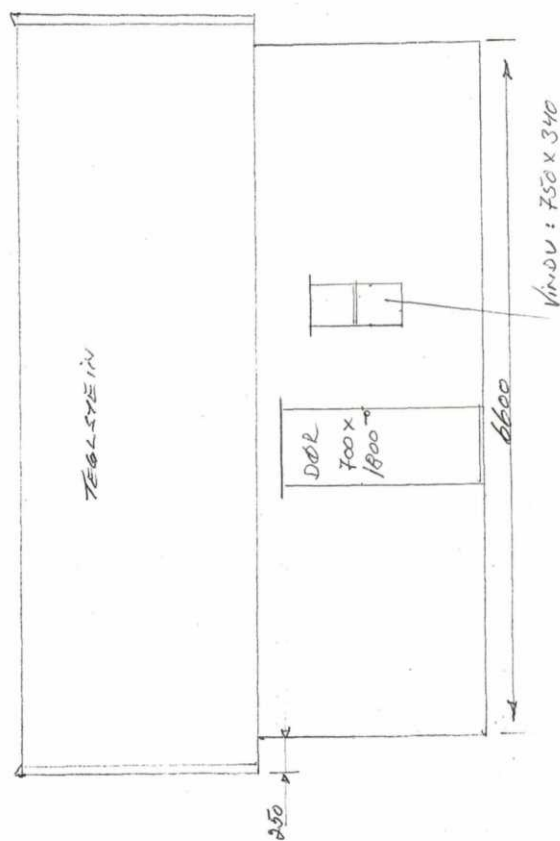




Dokument: 13077420 (13/3947-2)
Tegninger



MOT ØST



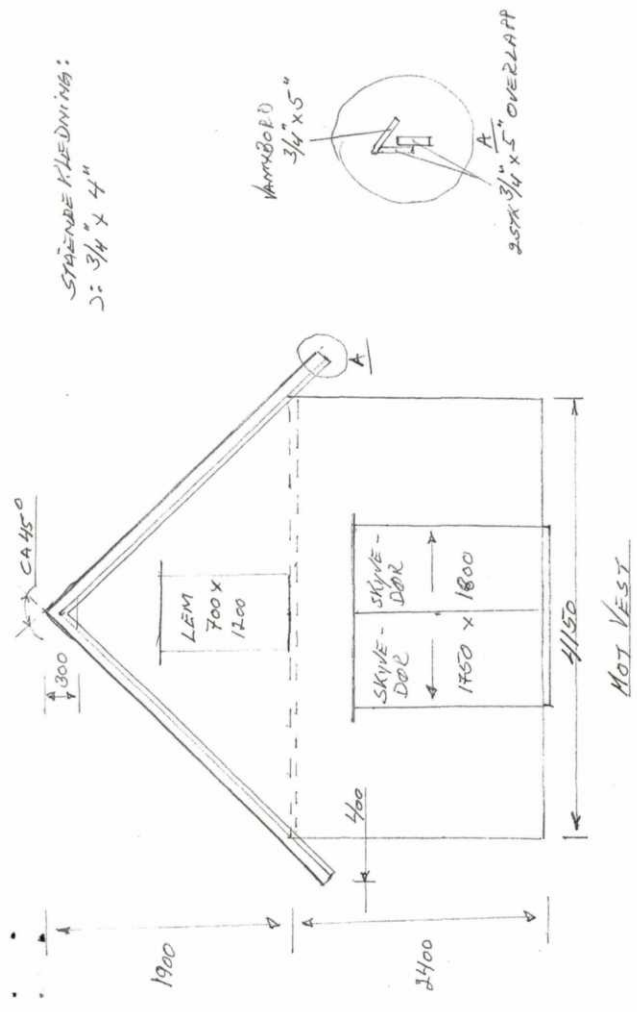
MOTTATT
13 NOV. 2013

MOT SØR

SVARTOPPS - 1149/106/94

1:50

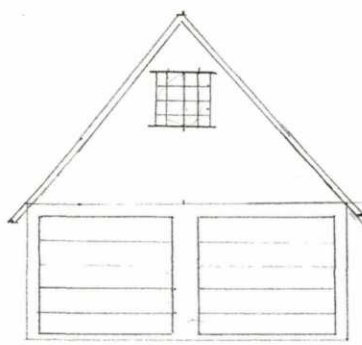
Kof. 10/9-13



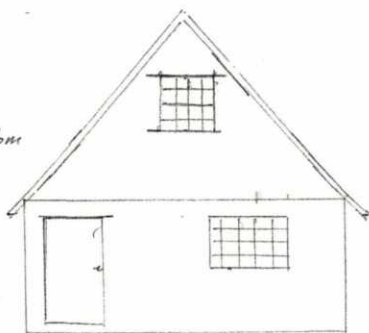
SÖDERVÄG 1149 10/194

1:50

10/194-13

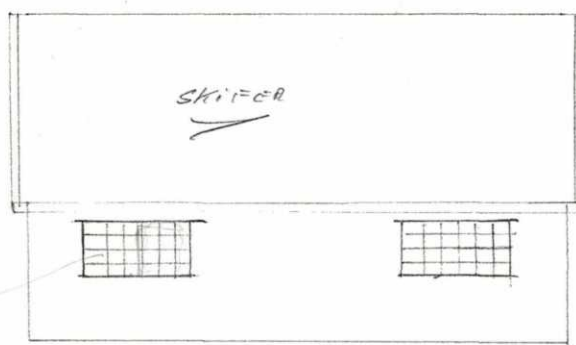


6m
ØST

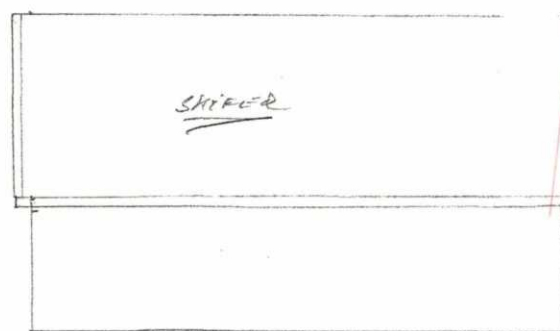


VEST

fverrsnitt / loft 2
vindu → 2



10m
NØRD



SØR

fjellvegg

KARLMOY KOMMUNE
TEK
Saks nr:
3 0 003. 1997
Inn:
Saksbeh:
Arkivnr:
Kopi til:

MÅLSTOKK: 1:1000
GARASJE 60m ²
10/12-98 KJ.



Kjell Johan Jakobsen
Slåttåvegen 36

4262 AVALDSNES

Dato: 18.09.2017
Saksbeh: John K. Vedø
Saksnr: 13/3947-9
Løpenr: 49405/17
Arkivkode: GNR 106/94
Deres ref:

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Gjelder:	Nybygg naust, samt riving av eksisterende naust.
Byggested:	Fosnanes,
Gnr./Bnr.	106/94
Tiltakshaver:	Kjell Johan Jakobsen
Ansvarlig søker:	Kjell Johan Jakobsen
Saken er behandlet som delegert saknr.	38/14

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 8-1.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Merknader: Ikke tillatt med innlagt vann jf. tillatelsen.

Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

John Karsten Vedø
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.



 KARMØY KOMMUNE		Ferdigattest Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2. JplD: 23/58260		
Tiltakshaver Kjell Johan Jakobsen Slåttåvegen 36 4262 AVALDSNES				
Ferdigattest er gitt for				
Adresse Varanesvegen		Gårdsnr. 106	Bruksnr. 94	Seksjonsnr.
Type tiltak/bygning Etablering av flytebrygge.				
Vedtaksdato 27.12.2023	Saksnr. 23/10640			
Dato for mottatt søknad om ferdigattest:		19.12.2023		
Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelsen for, jf. pbl § 20-4.				
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 Kopervik	Dato 27.12.2023	Underskrift Kjell Kristian Mydland <i>Dokumentet er godkjent elektronisk.</i>		

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.16.3 - Ferdigattest	2550	1	2550
-----------------------	------	---	------

Totalt gebyr å betale	2550,-
------------------------------	---------------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

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.

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		Beregnet areal	7602.4
Etablert dato	08.07.2013	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
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
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	20.03.2014 04.04.2014	14/307		106/11 (-32,9), 106/94 (33)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	17.07.2013 17.07.2013	13/1488		106/55, 106/94
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	28.06.2013 02.07.2013	13/1488 96-067	Tinglyst 12.07.2013	106/4 (-7569,5), 106/94 (7569,4) 106/4/1, 106/11, 106/55

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6581997.72	292332.89		Ja	7602.4	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JAKOBSEN KJELL JOHAN F210949*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Slåttåvegen 36 4262 AVALDSNES	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Varanesvegen 184

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5546 RØYKSUND	Kirkesogn	06100201 Norheim
Grunnkrets	1008 Fosen	Tettsted	
Valgkrets	7 Norheim		

Vegadresse: Varanesvegen 188

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5546 RØYKSUND	Kirkesogn	06100201 Norheim
Grunnkrets	1008 Fosen	Tettsted	
Valgkrets	7 Norheim		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11779891		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	16.04.1936
2	11909906		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	15.07.1986
3	11909906	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	10.11.2000
4	13740151		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	21.08.2002
5	300416601		Naust båthus sjøbu (183)	Ferdigattest (FA)	18.09.2017
6	172756506		Naust/redskapshus for fiske (245)	Bygning revet/brent (BR)	18.09.2017

1: Bygning 11779891: Enebolig (111), Tatt i bruk 16.04.1936

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	130
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	130
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	16.04.1936	25.03.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Varanesvegen 184	H0101	106/94	130	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	15	0	15	0	0	0
H01	1	60	0	60	0	0	0
K01	0	55	0	55	0	0	0

2: Bygning 11909906: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 15.07.1986

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	60
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	60
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	15.07.1986	11.12.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Varanesvegen 188	H0101	106/94	60	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	60	60	0	0	0

3: Bygningsendring 11909906-1: Tilbygg, Tatt i bruk 10.11.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	25
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	25
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
Rammetillatelse	05.08.1997	09.09.1997	
Igangsettingstillatelse	06.08.1997	09.09.1997	
Tatt i bruk	10.11.2000	08.12.2000	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Varanesvegen 188	-	106/94	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	25	25	0	0	0

4: Bygning 13740151: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 21.08.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	100
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	100
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
Rammetillatelse	11.05.1998	03.06.1998	
Igangsettingstillatelse	15.05.1998	03.06.1998	
Tatt i bruk	21.08.2002	02.09.2002	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	106/94	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	40	40	0	0	0
H01	0	0	60	60	0	0	0

5: Bygning 300416601: Naust båthus sjøbu (183), Ferdigattest 18.09.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	25
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	25
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	27
Vannforsyning		BTA Totalt	27
Avløp		Bebygd areal	27
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	15.01.2014	16.01.2014	
Ferdigattest	18.09.2017	19.09.2017	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	106/94	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	25	25	0	27	27

6: Bygning 172756506: Naust/redskapshus for fiske (245), Bygning revet/brent 18.09.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	28
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	28
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.08.1916	10.09.2007	
Bygning godkjent for riving/brenning	15.01.2014	16.01.2014	
Bygning revet/brent	18.09.2017	19.09.2017	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	106/94	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	28	28	0	0	0



Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 23.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	106	Bruksnr.	94	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Varanesvegen 184, 5546 RØYKSUND								

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 7 602 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



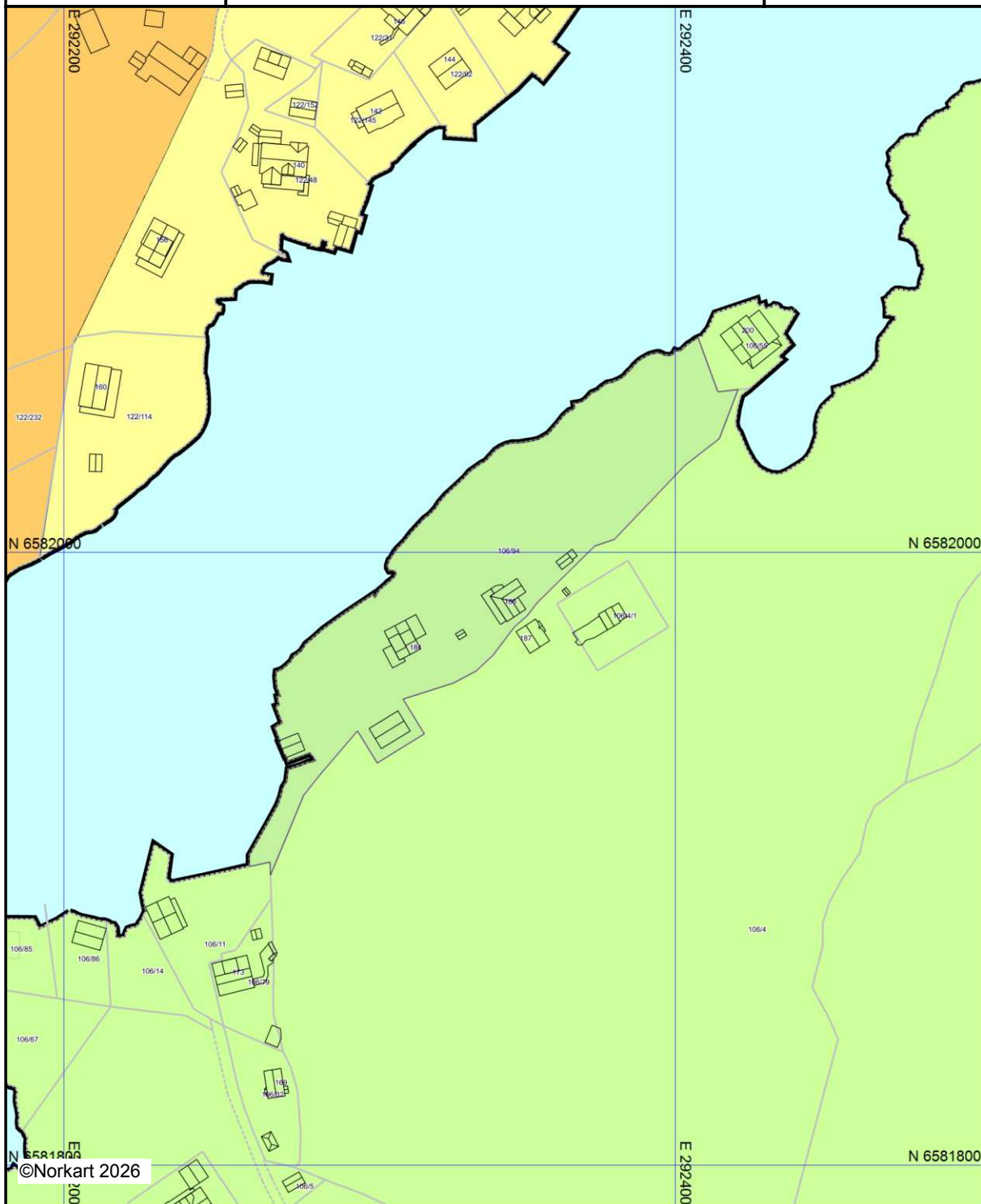
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/94
Adresse: Varanesvegen 184
Dato: 23.06.2026
Målestokk: 1:2000



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.



Adresse

Varanesvegen 184, 5546 RØYKSUND

Dato for energimerking

08.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-320517

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

11779891

Gårdsnummer

106

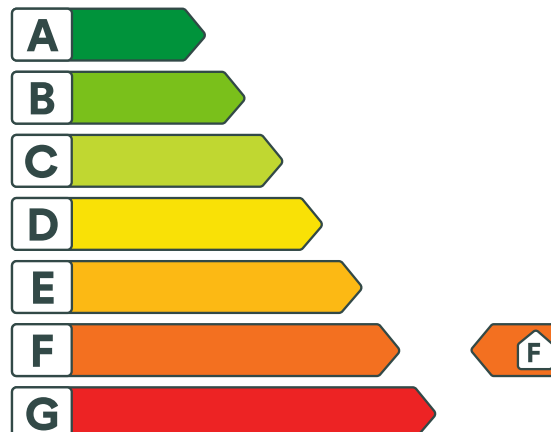
Bruksnummer

94

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1936

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

201,0 m²

Oppvarmet bruksareal

141,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

352,23 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

306,32 kWh/m²

Totalt levert pr. år

46 739 kWh



Varanesvegen 184, 5546 RØYKSUND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Varanesvegen 184, 5546 RØYKSUND



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 23.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	106	Bruksnr.	94	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Varanesvegen 184, 5546 RØYKSUND								

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	11 396,00 kr
Feiing	566,00 kr
Renovasjon	5 390,00 kr
Vann	3 264,86 kr

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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.



Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 23.06.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	106	Bruksnr.	94	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Varanesvegen 184, 5546 RØYKSUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOVERING 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.

Varanesvegen 184

SKOLER

Håvik skole (1-7 kl.) 93 elever, 7 klasser	10 min  9.1 km
Mykje skole (1-7 kl.) 395 elever, 18 klasser	11 min  8.7 km
Kolnes skole (1-7 kl.) 184 elever, 10 klasser	14 min  11.3 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 12 klasser	11 min  8.9 km
Danielsen ungdomsskole Haugalandet 114 elever, 11 klasser	14 min  12.5 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	18 min  14.5 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	19 min  14.3 km

SPORT

 Mykjefeltet Balløkke	9 min 
 Håvik skole	10 min 
 Vormedal Trimclub	10 min 
 Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.1	14 min 

VARER/TJENESTER

 Amanda Storsenter	13 min 
 Oasen Storsenter	14 min 
 Apotek 1 Amanda	12 min 

OFFENTLIG TRANSPORT

 Leirvågvegen Linje 226	9 min  0.8 km
 Haugesund Karmøy	16 min 
 Bergen Flesland	107.4 km

BARNEHAGER

Mykje barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min  8.3 km
Hakkebakkeskogen barnehage Vormedal 84 barn	11 min  8.4 km
Vormedal barnehage (1-5 år) 51 barn	10 min  8.7 km

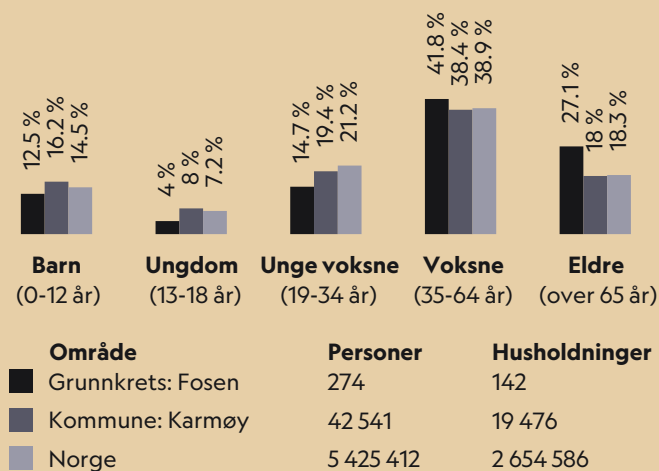
DAGLIGVARE

Kiwi Vormedal	9 min 
Coop Extra Moksheim	11 min 

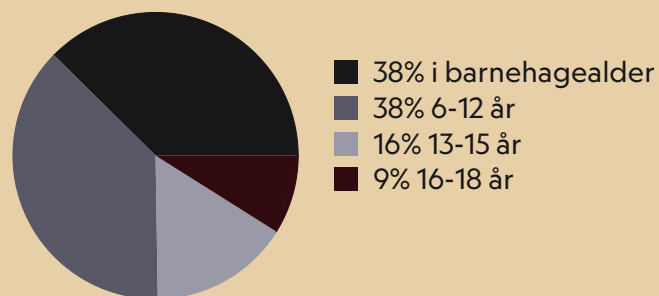
LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kiwi Vormedal	9 min
Coop Extra Moksheim	11 min

ALDERSFORDELING



ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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 naboeene 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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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:

Varanesvegen 184, 5546 Røyksund
Gnr. 106, Bnr. 94, Karmøy kommune.

Oppdragsnummer:

314260170

Meglerforetak:

PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler:

Sindre Steinsnes Mehus

Telefon / Mobil:

52 72 11 00 / 926 09 171

E-post:

sindre.mehus@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIEENDOM:

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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-