

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Ramsvikneset 33, 5546 RØYKSUND

 KARMØY kommune

gnr. 122, bnr. 216

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 30.08.2025

Rapportdato: 03.09.2025

Oppdragsnr.: 22507-20083

Referansenummer: WJ1193

Foretak: 3 TAKST AS

Takstingeniør: Lars Milje

Vår ref: Lars Milje



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.

3 Takst

3 Takst eies og drives av takstingeniør Lars Milje som har over 25 års erfaring fra byggebransjen. Når du velger en takstmann med byggfaglig bakgrunn gjør du ett trygt valg for din eiendom. Jeg er medlem av Byggmestrenes takseringsforbund og er sertifisert innen tilstandsanalyse, skadetakst, verdi/lånetakst og reklamasjonstakst. Selskapet har sin base på fastlands Karmøy og utfører oppdrag på hele Haugalandet og omegn.



Rapportansvarlig

Lars Milje

Uavhengig Takstingeniør

lars.milje@3takst.no

957 79 636

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 fuktøk.

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 byggregler

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

På eiendommen er det oppført fritidsbolig med kjeller, hoved etasje og loft. Det er også en frittstående hagestue og utvendig bod..

Fritidsboligen er oppført i 2015 og fremstår med høy standard. Det er allikevel over flere år påvist lekkasjer flere plasser på boligen og det foreligger skaderapporter fra Kvala takst datert 12.04.2023. Skaderapport fra Sandnes Bygg kontroll datert 27.06.2023. Rapport fra Boligleverandøren datert 10.06.2024. Tilleggsnotat fra Sandnes Bygg kontroll datert 19.08.2024. Rapport fra Boligleverandøren datert 30.10.2024. Befaringsrapport fra Takshuset Vest AS datert 06.11.2024. Befaringsrapport fra Takshuset Vest AS datert 26.11.2024. Og befaringsrapport fra KAPH entreprenør datert 30.05.2025.

Eventuelle kjøpere må lese disse rapportene i sin helhet og sette seg inn i skadeomfanget.

Kjøper må være klar over at kostnadsestimater oppgitt i denne rapporten er omtrentlig. Det er gjort kostnadsberegninger i skaderapportene som er mer nøyaktige.

Det må påregnes at store deler av utvendige fasader må utbedres, samt at det innvendig kan være skjulte feil og mangler på grunn av fukt inntrenging.

Fritidsbolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takpapp med beslag i overganger og mot yttervegg.

Fritidsboligen har skjulte takrenner av plast og synlig nedløp i metall ved inngangsparti.

Yttervegger med bindingsverkskonstruksjon. Utvendige overflater hovedsakelig i murstein, med felter av lerkespiler Takkonstruksjon i trevirke. Takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for kontroll.

Fritidsboligen har malte trevinduer med aluminiumsbekledning.

Det er malt hovedytterdør, malt balkongdører og skyvedørbalkongdør med aluminiumsbekledning.

Terrasser med stein heller, rekkverk av glass og levegg med spiler av lerk.

Utvendig trapper av stein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett og steinheller på gulv. Malte plater på vegg og en kombinasjon av malte plater og bambus spiler i himling. Etasjeskille i trevirke og støpt plate mot grunn.

Bygget er opplyst utført med radonsperre, men dokumentasjon er ikke fremlagt.

Mursteinsipe og vedovn montert i stue. Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen.

Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Malte tretrapper med eiketrinn. Trapp til kjeller har tette stusstrinn

Åpen trapp med repos til loft.

Boligen har en kombinasjon av heltre eikedører og malte slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft

Badet har fliser på vegg og bambus spiler i tak.

Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Fall på gulv ble kontrollert med laser og det er målt ca 46mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv ved terskel. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av overflatene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tettesjikt.

Det er synlig membran i sluk som indikerer at badet er bygget etter gjeldende anbefalinger for etableringsåret.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Badet har innredning med heldekkende servant, dusjdører og veggghengt toalett.

Avtrekk fra elektrisk styrt vifte med luftespalte ved dør.

Det er foretatt hulltaking i vegg mellom soverom og bad, med fuktverdi på 11,4% som anses som normalt/tørt.

Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

Bad 1 etasje

Badet har fliser på vegg og malte plater i tak.

Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Gulvet er relativt flatt med nedfelt dusjsone. Det er målt ca. 25mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv ved terskel.

Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av overflatene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tettesjikt.

Det er synlig membran i sluk som indikerer at badet er bygget etter gjeldende anbefalinger for etableringsåret

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Badet har innredning med ovenpåliggende servant , dusjdører og veggghengt toalett

Avtrekk fra elektrisk styrt vifte med luftespalte ved dør.

Det er foretatt hulltaking i vegg mellom gang/trappeoppgang og bad, med fuktverdi på 11,3% som anses som normalt/tørt.

Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

Vaskerom

Vaskerommet har malte plater og pusset og malt betong vegger.

Det er malte plater i tak.

Gulvet har vinylbelegg og det er montert elektriske varmekabler. Fall på gulv ble kontrollert med laser.

Vinylbeleg på gulv fungerer som tettesjikt ved gulvet.

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, innredning for oppbevaring og laminat benkeplate med nedfelt stålvask.

Avtrekk fra elektrisk styrt vifte med luftespalte ved dør.

Beskrivelse av eiendommen

Det er foretatt hulltaking og søkt etter fukt i utforet yttervegg på vaskerom med fuktfverdi på 9,5% som anses som normalt/tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette kjøkkenfronter og benkeplate i laminat med nedfelt stålvaske. Det er montert integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frysenskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er plast / rør i rør som røropplegg i boligen. Hoved stoppekran er plassert i rørskap. Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig. Tilgjengelige avløpsrør i plast. Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig. Fritidsboligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg. Luft til luft varmepumpe montert i stue. Varmtvannstank på ca 200 liter montert i skap på vaskerom. Sikringsskap med automatsikringer plassert i vegg mellom vaskerom og bod i kjeller. Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985. For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses. For boliger oppført etter krav i TEK 10/ 17 må røykvarslere være tilkoblet 230 V strømkilde med batteri som reservestrømkilde. Boligen har tilstrekkelig slukkemidler (brannslukningsapparat/ brannslange). Boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Det er en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår. Grunnmur av betong som er pusset og malt innvendig. Det ble avdekket noe saltutslag på grunnmur i bod. Det er svært begrensede muligheter å vurdere grunnmur da den hovedsakelig er nedgravd. Forstøtningsmurer i naturstein. Utvendige vann og avløpsledninger er ikke kontrollert eller tilstands vurdert da disse ligger under bakkenivå. Tilstands grad vurderes etter alder

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det foreligger ikke planløsning over hoved etasje. Det er derfor ikke mulig å avgjøre om planløsning i hoved etasje er lik godkjente og byggemlede tegninger.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

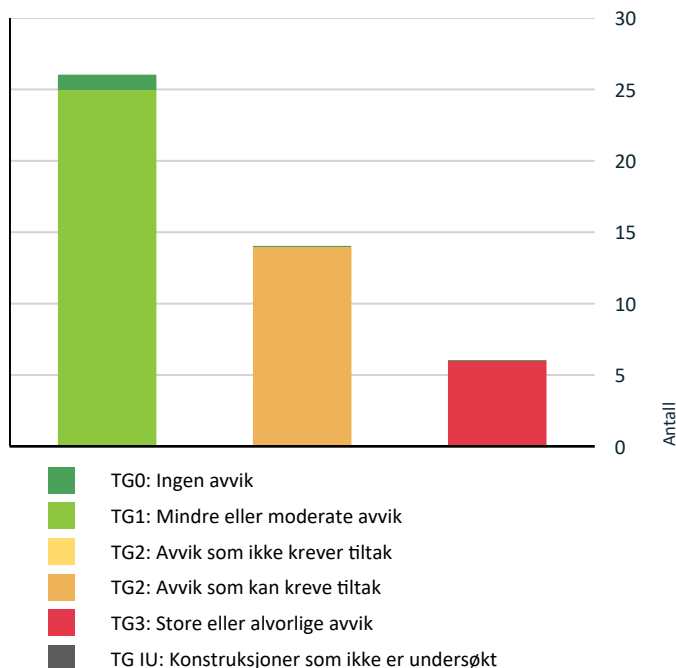
Det er opplyst om at boden ikke er godkjent eller byggemeldt hos kommunen.

Hagestue

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

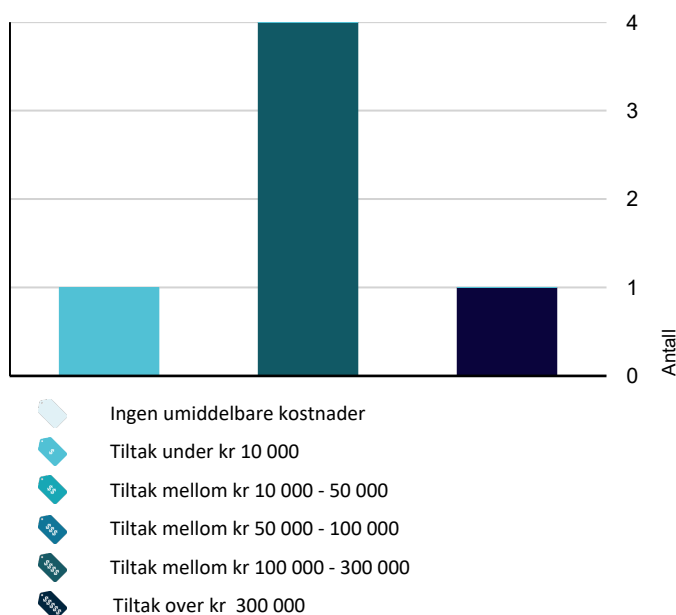
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kryp kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Kryp kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2015

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpapp med beslag i overganger og mot yttervegg. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslag har uttetheter.

Det henvises til skaderapporter

Konsekvens/tiltak

- Uttetheter i utvendige beslag må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Overgang tak-vindu er ikke tett. Det er noe midlertidig tetting for å hindre at fuktighet å trenge inn.

TG 1 Nedløp og beslag

Fritidsboligen har skjulte takrenner av plast og synlig nedløp i metall ved inngangsparti.

TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger med bindingsverkskonstruksjon. Utvendige overflater hovedsakelig i murstein, med felter av lerkespiler

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

Det henvises til skaderapporter

Konsekvens/tiltak

- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Det er påvist fuktighet i konstruksjon

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i trevirke. Takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det henvises til skade rapporter.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedringer av årsaken til skaden

Tilstandsrapport



Fuktskolder i himling

! TG 3 Vinduer

Fritidsboligen har malte trevinduer med aluminiumsbekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det henvises til skaderapporter

Det er avvik på sammenføyninger og utvendig tetting av vinduer. Det er lekkasjer ved vinduer på flere plasser i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Lekkasje ved vindu. Vann trenger inn i konstruksjon



Fuktmerker i innvendig karmen på vinduer

! TG 1 Dører

Det er malt hovedytterdør, malt balkongdører og skyvedørbalkongdør med aluminiumsbekledning.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser med stein heller, rekkverk av glass og levegg med spiler av lerk.

! TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapper av stein.

INNSENDIG

! TG 3 Overflater

Det er parkett og steinheller på gulv. Malte plater på vegg og en kombinasjon av malte plater og bambus spiler i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Overflatene har skader som følge av vanninntrenging og det er flere plasser saget ut åpninger for å søke etter fuktighet. Parkett i stue har fuktmerker.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktmerker i parkett



Det er flere plasser saget hull i yttervegger for å søke etter fukt.

Tilstandsrapport



Fjernert gulvlist for å søke etter fuktighet i konstruksjon



Fuktmerker i parkett

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trevirke og støpt plate mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Det henvises til skaderapporter

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Årsaken til fukt inntrengning henger sammen med utvendig fasade/vinduer og må utbedres. Det må gjøres ytterligere undersøkelser om det er råteskader i bjelkelag

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er påvist fuktighet i bjelkelag



Fukt i bjelkelag

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, men dokumentasjon er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinsipe og vedovn montert i stue. Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er saltutslag på teglstein pipe.

Det refereres til skaderapporter

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres pipebeslag.



Saltutslag på teglsteinpipe

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har delvis utførede vegger av tre mot grunnmur. Dette er risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Det er avvik:

Det refereres til skaderapporter

Det er saltutslag på betongvegger i kjeller. Det er målt høy fuktighet i mur på boden i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsaken henger sammen med fukt inntrengning fra utvendig fasade/vinduer i hoved etasje.

! TG 2 Innvendige trapper

Malte tretrapper med eiketrinn. Trapp til kjeller har tette stusstrinn. Åpen trapp med repos til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktskader i parkett på repos til loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre årsaken til skaden og bytte ut parkett på repos.



Parkett på repos buler og har fuktskader.

! TG 2 Innvendige dører

Boligen har en kombinasjon av heltre eikedører og malte slette dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Badet er bygget etter gjeldende byggeforskrifter fra 2010
Det foreligger ingen dokumentasjon med tanke på oppbygning av tettesjikt (Produktspesifikasjoner, bildedokumentasjon osv.)
Våtrom er kontrollert etter gjeldende regelverk på oppførings tidspunktet.

LOFT > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegg og bambus spiler i tak.

Vurdering av avvik:

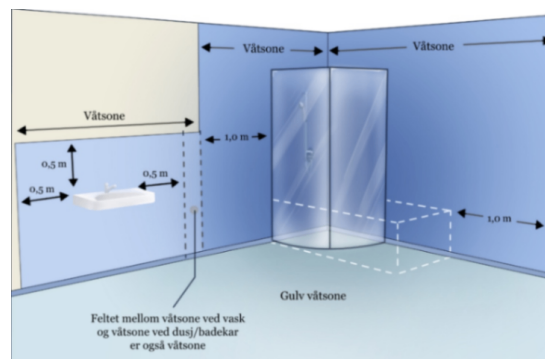
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Dør til badet står i våtzone.



Våtzone strekker seg 1 meter til side for dusj

LOFT > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Fall på gulv ble kontrollert med laser og det er målt ca 46mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv ved terskel. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Gulvet utenfor dusjsone er relativt flatt.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull i gulv ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det er ingen ideell løsning at gulvet utenfor dusjsone ikke har fall. Ettersom dør til bad ligger rett ved dusjsone er det fare for at vann kan samles ved terskel og det er ikke synlig oppbrett på membran.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tettesjikt. Det er synlig membran i sluk som indikerer at badet er bygget etter gjeldende anbefalinger for etableringsåret.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.



Synlig flik av membran ved klemring i sluk

LOFT > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med heldekkende servant, dusjdører og vegghengt toalett.

LOFT > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra elektrisk styrt vifte med luftespalte ved dør.

LOFT > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i vegg mellom soverom og bad, med fuktverdi på 11,4% som anses som normalt/tørt.

Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget etter gjeldende byggeforskrifter fra 2010
Det foreligger ingen dokumentasjon med tanke på oppbygning av tettesjikt (Produktspesifikasjoner, bildedokumentasjon osv.)
Våtrom er kontrollert etter gjeldende regelverk på oppførings tidspunktet.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegg og malte plater i tak.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Gulvet er relativt flatt med nedfelt dusjsone. Det er målt ca. 25mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv ved terskel. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tettesjikt. Det er synlig membran i sluk som indikerer at badet er bygget etter gjeldende anbefalinger for etableringsåret

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.



Synlig flik av membran ved klemring i sluk

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med ovenpåliggende servant, dusjdører og vegghengt toalett

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra elektrisk styrt vifte med luftespalte ved dør.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i vegg mellom gang/trappeoppgang og bad, med fuktverdi på 11,3% som anses som normalt/tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

KRYPKJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er bygget etter gjeldende byggeforskrifter fra 2010. Våtrommet er kontrollert etter gjeldende regelverk på oppførings tidspunktet.

KRYPKJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malte plater og pusset og malt betong vegger. Det er malte plater i tak.

KRYPKJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg og det er montert elektriske varmekabler. Fall på gulv ble kontrollert med laser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er relativt flatt og det er ingen fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

KRYPKJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbeleg på gulv fungerer som tettesjikt ved gulvet.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



Sluk ligger under innredning og er vanskelig å rengjøre og kontrollere.

KRYPKJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, innredning for oppbevaring og laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.

KRYPKJELLER > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra elektrisk styrt vifte med luftespalte ved dør.

KRYPKJELLER > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og søkt etter fukt i utforet yttervegg på vaskerom med fuktverdi på 9,5% som anses som normalt/tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette kjøkkenfronter og benkeplate i laminat med nedfelt stålvaske. Det er montert integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/fryseskapp.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 1 Vannledninger

Det er plast / rør i rør som røropplegg i boligen.
Hoved stoppekran er plassert i rørskap.
Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig.

! TG 1 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør i plast.
Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg

! TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe montert i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Normal levetid/brukstid på luft til luft varmepumpe er 12-15 år.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca 200 liter montert i skap på vaskerom

! TG 2 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.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vegg mellom vaskerom og bod i kjeller.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger ikke samsvarserklæring på montering av el-bil lader
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er utført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet (el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov å foreta en slik kontroll. Et anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Det anbefales å få utført en fullstendig og utvidet kontroll av registret elektrovirksomhet.

! TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985. For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses. For boliger oppført etter krav i TEK 10/ 17 må røykvarsler være tilkoblet 230 V strømkilde med batteri som reservestrømkilde.

Boligen har tilstrekkelig slukkemidler (brannslukkingsapparat/brannslange).

Boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslukker fra 2004.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det mangler stedvis klemlist på grunnmursplast

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Synlig grunnmursplast uten klemlist

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong som er pusset og malt innvendig.. Det ble avdekket noe saltutslag på grunnmur i bod.

Det er svært begrenset muligheter å vurdere grunnmur da den hovedsakelig er nedgravd.

Tilstandsrapport

! TG 1 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur i naturstein

! TG 0 Terrengforhold

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger er ikke kontrollert eller tilstands vurdert da disse ligger under bakkenivå.
Tilstands grad vurderes etter alder

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Utvendig bod oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig fasade av lerkespiller. Taket er flatt og tekket med takpapp. Innvendig er det betong gulv og plater på vegger og i tak. Det er montert en malt ytterdør.

Det er noe fuktighet i boden, og det er ikke montert noe ventiler som gjør at luften i boden ikke byttes ut. Bordkledningen ligger under bakken og det er fare for råteskader.

Boden er kun enkelt beskrevet, den er ikke inngående vurdert og fuktsøk er ikke gjennomført

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



Hagestue



Anvendelse

Byggeår

2017

Kommentar

Byggeåret er basert på datostempling på godkjent byggetegning

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

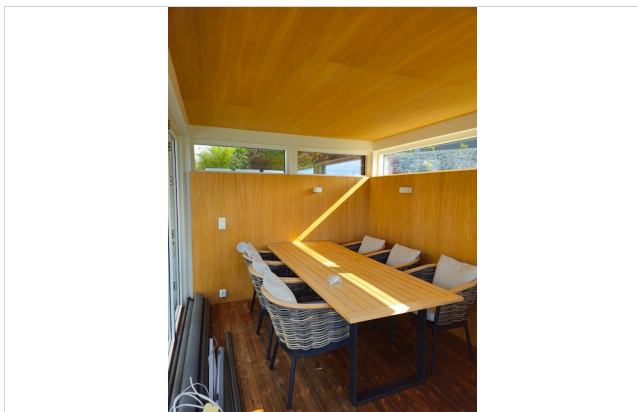
Beskrivelse

Hagestue med bindingsverk og takkonstruksjon i trevirke Det er store foldedører på to av veggene i malt trevirke med aluminiumsbekledning.

Innvendig er det terrassegulv og plater på vegg.

Hagestue er kun enkelt beskrevet, den er ikke inngående vurdert og fuktsøk er ikke gjennomført

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

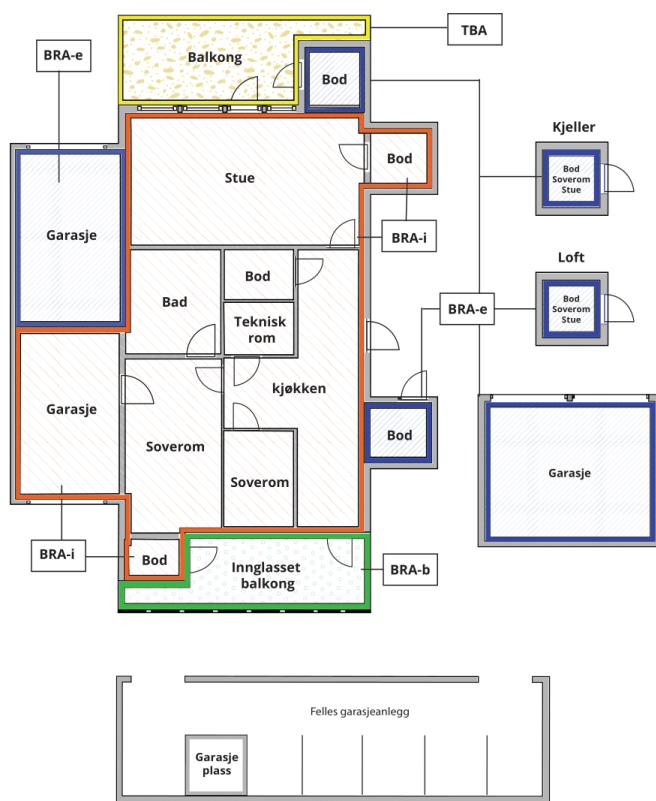
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	26			26		5	31
Etasje	67			67	103		67
Krypkjeller	24			24			24
SUM	117				103	5	122
SUM BRA	117						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, Soverom, Soverom 2, Bad		
Etasje	Gang, Bad, Soverom, Stue/kjøkken, Entré		
Krypkjeller	Gang, Bod / verksted, Vaskerom, Lagerrom		

Kommentar

Hems på loft har lav himlingshøyde og er ikke målverdige arealer

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke planløsning over hoved etasje. Det er derfor ikke mulig å avgjøre om planløsning i hoved etasje er lik godkjente og byggemlede tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetnisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført arbeider for utbedring av skader

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er opplyst om at boden ikke er godkjent eller byggemeldt hos kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	111	6
Bod	0	9
Hagestue	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.8.2025	Lars Milje	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	122	216		0	679 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Ramsvikneset 33							
Hjemmelshaver							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i landlige omgivelser i Røyksund med utsikt mot Karmsundet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten skråner fra øst mot vest og er opparbeidet med terrasser, gruset gårdsrom, grøntområde og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Siste hjemmelsovergang

År

2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger	01.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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