



aktiv.

Ramsvikneset 33, 5546 RØYKSUND

**Arkitekttegnet funkishytte med
spektakulær utsikt mot
Karmsundet | Flytebrygge med
båtplass | Lekre uteområder |**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Lars Erik Sørgeard

Mobil 401 00 736

E-post lars.erik.sorgard@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 000 000,-
Omkostn.: Kr 101 350,-
Total ink omk.: Kr 4 101 350,-
Selger: Claims Link AS v/Fullmakt

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 117/138 kvm
Tomtstr.: 679 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 122, bnr. 216
Oppdragsnr.: 1509250243

Arkitekttegnet funkishytte med spektakulær utsikt mot Karmsundet | Flytebrygge med båtplass!

Velkommen til Ramsvikneset 33 - presentert av eiendomsmegler Lars Erik Sørgeard v/Aktiv eiendomsmegling!

En arkitekttegnet funkishytte med unik beliggenhet ved sjøen. Her får du panoramautsikt mot Karmsundet, kveldssol, usjenert uteområde og tilgang til felles flytebrygge med båtplass – alt som trengs for å skape drømmehyttelivet. Boligen har en gjennomtenkt planløsning med bla. en lekker stue/kjøkken, 3 soverom, 2 bad og hems. Uteområdene er påkostede med skiferplatting med glassrekkverk og en hagestue som forlenger utesesongen.

Det er viktig å være klar over at eiendommen har betydelige feil og mangler, og det må påregnes omfattende oppgraderinger. For den rette kjøperen er dette en sjelden mulighet til å sikre seg en fantastisk hytte til en attraktiv pris.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	72
Nabolagsprofil	75
Budskjema	312

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 117 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 138 m²

TBA: 103 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 24 m² Gang, bod/verksted, vaskerom og lagerrom.

1. etasje

BRA-i: 67 m² Entrè, gang, bad, soverom og stue/kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 26 m² Gang, to soverom, bad og hems.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

103 m²

Utebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m²

Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m²

Ikke målbare arealer

Ikke målverdig areal på loft: 5 m²

Hems på loft har lav himlingshøyde og er ikke målverdige arealer

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

-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.

-Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Kommentar: Det er utført arbeider for utbedring av skader

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

679 m²

Tomtebeskrivelse

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

Boden er bygget helt i tomtegrense. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette.

Arealet er hentet fra eiendomskart levert av Karmøy kommune.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fredelig til i naturskjønne omgivelser, kun ca. 15 minutters kjøretur fra Haugesund og enda kortere til Oasen med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Det er kort vei til T-forbindelsen, som gir enkel tilgang til Stavanger og omegn. Dagligvarebutikk nås på under 10 minutter med bil, og området byr på flotte turmuligheter både til fots og med båt – perfekt for deg som ønsker nærhet til natur og sjø.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område bestående av fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Lars Harald Milje

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Taket er tekket med takpapp med beslag i overganger og mot yttervegg. Yttervegger med bindingsverkskonstruksjon. Utvendige overflater hovedsakelig i murstein, med felter av lerkespiler. Takkonstruksjon i trevirke. Takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for kontroll. Terrasser med stein heller, rekkverk av glass og levegge med spiler av lerk. Utvendig trapper av stein.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det salg ved fullmakt?

-Ja.

Har du kjennskap til eiendommen?

-Nei.

Tilleggs kommentar:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Eiendommen er eid av tre forsikringsselskaper. De har overtatt eiendommen som ledd i et hevingsoppgjør mellom tidligere selger og kjøper. Det er laget et skadehefte med alle sakens tekniske dokumenter. Alle interessenter må sette seg grundig inn i denne, samt gjennomgå eiendommen, gjerne i samråd med fagkyndige. Selger kjenner ikke til eiendommen utover det som fremkommer av skadehefte. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet/rengjort før salg og overtagelse.

Innhold

Boligen er oppført over tre etasjer (i tillegg til hems) og inneholder:

1.etasje: Entrè, gang, bad, soverom og stue/kjøkken.

2.etasje: Gang, to soverom, bad og hems.

Kjelleretasje: Gang, bod/verksted, vaskerom og lagerrom.

Standard

Eiendommen fremstår med moderne og gjennomtenkt arkitektur, hvor materialvalg og design er valgt med fokus på kvalitet og funksjon. Beskrivelsen under er ment for å gi et innblikk i rominndeling og utforming. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen

har vesentlige feil og mangler, og interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i takstrapporten for å få oversikt over nødvendige utbedringer.

1.etasje:

Med 4 meters takhøyde og et tak kledd i gyllen bambus, fremstår stuen som både eksklusiv og innbydende. De arkitekttegnede vinduene gir rommet eksklusiv karakter og slipper inn lys og utsikt i en helt egen klasse. Vedovnen og de nøye utvalgte detaljene understreker den moderne og kvalitetsrike stilen.

Lekkert og funksjonelt kjøkken i åpen løsning mot stue. Kjøkkenet er fra Schmidt og fremstår moderne og stilrent med slette fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som induksjonstopp, komfyr, mikro/stekeovn og oppvaskmaskin (disse medfølger i handelen). Den åpne løsningen mot stuen gir en sosial og luftig atmosfære, og den praktiske barløsningen binder kjøkken og spiseplass sammen på en elegant måte. Her er det lagt vekt på både design og funksjonalitet.

Stilfullt og moderne badrom med gjennomført uttrykk. Badet er helfliset og har varmekabler i gulvet som gir behagelig komfort året rundt. Innredningen fra Schmidt gir et stilrent og funksjonelt preg, mens dusjhjørnet med mosaikkfliser tilfører rommet et eksklusivt uttrykk. Det er vegghengt seksjon med servant samt vegghengt toalett.

Soverom av god størrelse innredet med stor skyvedørsgarderobe med speilskap som skaper et ryddig og moderne uttrykk. Flere vinduer gir godt med lysinnslipp samt gode luftemuligheter.

Innbydende entrè med spotter i tak og store vindusflater som gir godt lysinnslipp og luftig atmosfære. Det er praktiske fliser i inngangspartiet som lager et naturlig skille mellom entrè og gang. Fra entrèen er det åpent mot gang som har en lekker garderobenisjè og trapperom/trapp som leder opp til 2.etasje.

2.etasje:

To flotte soverom av god størrelse, begge med flere vindusflater i ulik størrelse som gir fint lys. Begge rom har god plass til både dobbeltseng og klesoppbevaring og kan innredes etter bruk og behov.

Pent fliselagt badrom med varmekabler i gulv. En elegant skuffeseksjon med servant og en dusjnisje med dekorative fliser gir rommet et eksklusivt preg. Det er vegghengt toalett og vindu som gir naturlig lys og luftemuligheter.

Gangen har en lys og luftig utforming, med trapp ned til hovedetasjen og trapp opp til hems.

Kjelleretasje:

Vaskerommet er innredet med kvalitetsmøbler fra Schmidt i et friskt og moderne fargevalg. Rommet har godt med skap plass, rikelig benkeplass og praktiske løsninger som gjør det enkelt å holde orden. Belegg på gulv med varmekabler gir god komfort.

Lys og luftig gang med trapp til opp til hovedetasje. Gangen er innredet med høyskap i samme friske stil som vaskerommet, som gir rikelig med oppbevaringsplass og et helhetlig uttrykk.

Bod/verksted som er godt utstyrt med arbeidsbenk, hyllesystem og god plass til verktøy og materialer. Her ligger alt til rette for effektivt arbeid og organisert oppbevaring – perfekt for den som liker å fikse og skape.

Organisert lagerrom med solid hyllesystem som gir rikelig med lagringsplass. Et ideelt rom for deg som ønsker et funksjonelt rom med oversikt og orden.

Overflater: Boligen er hovedsakelig innredet med parkett og steinheller på gulv. Malte plater på vegg og en kombinasjon av malte plater og bambus spiler i himling.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Videre henvises det til skaderapporter ifm. reklamasjonssak i forrige eiendomstransaksjon, som kan besiktiges hos megler.

Forhold som har fått TG2:

-Takkonstruksjon/Loft, utvendig: 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.

-Radon: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

-Pipe og ildsted: Det er saltutslag på teglstein pipe. Det refereres til skaderapporter.

-Rom Under Terreng: Det er registrert typisk "kjellerlukt". Det refereres til skaderapporter. Det er saltutslag på betongvegger i kjeller. Det er målt høy fuktighet i mur på boden i kjeller.

-Innvendige trapper: Det er fuktskader i parkett på repos til loft.

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

-Overflater vegger og himling på bad på loft: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

-Overflater Gulv på bad på loft: 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.

- Overflater Gulv på bad i første etasje: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Overflater Gulv på vaskerom : 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.
- Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Normal leve/brukstid på luft til luft varmpumpe er 12-15 år.
- Elektrisk anlegg: Det er foretatt 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. Se tilstandsrapport for mer utfyllende svar.
- Fuktsikring og drenering: Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Det mangler stedvis klemlist på grunnmursplast

Forhold som har fått TG3:

- Taktekking: Utvendige beslag har utettheter. Det henvises til skaderapporter.
- Veggkonstruksjon, utvendig: Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen. Det henvises til skaderapporter.
- Vinduer, utvendig: 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.
- Overflater, innvendig: 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.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Det henvises til skaderapporter.
- Branntekniske forhold: Det er foretatt 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. Se tilstandsrapport for mer utfyllende svar.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som induksjonstopp, komfyr, mikro/stekeovn og oppvaskmaskin (disse medfølger i handelen).

Parkering

Parkering i gårdsrom med elbil-lader.

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig. Se forøvrig pkt. egenerklæring.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe. Vedovn. Varmekabler i gulv på begge bad og i gulv på vaskerom.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 000 000

Kommunale avgifter

Kr 11 708

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Avløp: Kr. 4 829,-

Eiendomsskatt: Kr. 2 674,-

Renovasjon: Kr. 2 346,-

Vann: Kr. 1 859,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: Kr. 2 812 500,-

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 6 000

Velforening

Pliktig medlemskap i Ramsvikneset Velforening. En plass mellom 5.000 - 6.000,- årlig. Vedtas hvert år på årsmøtet. Årsmøtet holdes normalt siste helgen i februar. Forsikring på brygge, Ansvarsforsikring ifbm brygge, forsikring pumpehuset, strøm til pumpehuset.

Planlagt å gruse vei ned til pumpehuset noe som vil bli vedtatt ved neste årsmøte.

Totalt 5 hytter som tilhører velforeningen, og hver av hyttene disponerer én båtplass hver på felles flytebrygge (avklaring innad i velforeningen om hvilke båtplass som disponeres av de enkelte).

Velforening har skriftlig avtale med grunneier på disposisjon av LNF området som ligger mellom hyttene og sjø. som tilhører gnr: 122 bnr:4.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 122, bruksnummer 216 i Karmøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1149/122/216:

10.06.2015 - Dokumentnr: 516053 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: Eiendommen sammen med omkringliggende eiendommer, skal være forpliktet til deltakelse i Ramsvikneset Velforening. Dette for å best mulig måtte ivareta felles parkeringsplass, samt bruksrett til disponering av areal, samt fremtidig bryggeanlegg på 122/4.

28.10.2014 - Dokumentnr: 928971 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1149 Gnr:122 Bnr:4

28.10.2014 - Dokumentnr: 929133 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:122 Bnr:4

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:122 Bnr:225

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:122 Bnr:226

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:122 Bnr:227

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:122 Bnr:231

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:122 Bnr:232

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:122 Bnr:233

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:122 Bnr:234

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: "Evigvarende vegrett" over 122/4.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg - fritidsbolig, datert 04.12.2015.

Det foreligger ferdigattest for nybygg - hagestue, datert 18.08.2021.

At en ferdigattest foreligger betyr ikke nødvendigvis at arbeider som er utført på eiendommen i senere tid er godkjent eller byggemeldt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.12.2015.

Vei, vann og avløp

Adkomst via privat vei (tinglyst veirett over 122/4, og frem til Røyksundvegen - kommunal vei).

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Pumpehus:

Hyttene har tilknytning til kommunal avløpsledning som ligger i sjøen i sundet nedenfor hyttene. Det er nødvendig å pumpe kloakk fra de private stikkledningene og ut til påkoblingspunktet for den kommunale ledningen. Pumpehuset fungerer også som en naustbod hvor de enkelte hyttene har muligheter for å lagre noe utstyr (typisk

fiskeutstyr).

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsformål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Det må påregnes utbygging på nabotomtene, da disse er avsatt til fritidsformål, og er ubebygd.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en

mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

100 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

101 350 (Omkostninger totalt)

117 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 101 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 117 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 120 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

Beregnet provisjon basert på prisantydning (Kr. 4 000 000,-) er Kr. 120 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 3 500 Digital annonsering (Aktiv Treff) kostpris

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse alle inkludert

Kr. 260,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt Kr. 179 505,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 100 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars Erik Sjørgård
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
lars.erik.sjorgard@aktiv.no
Tlf: 401 00 736

Ansvarlig megler bistås av

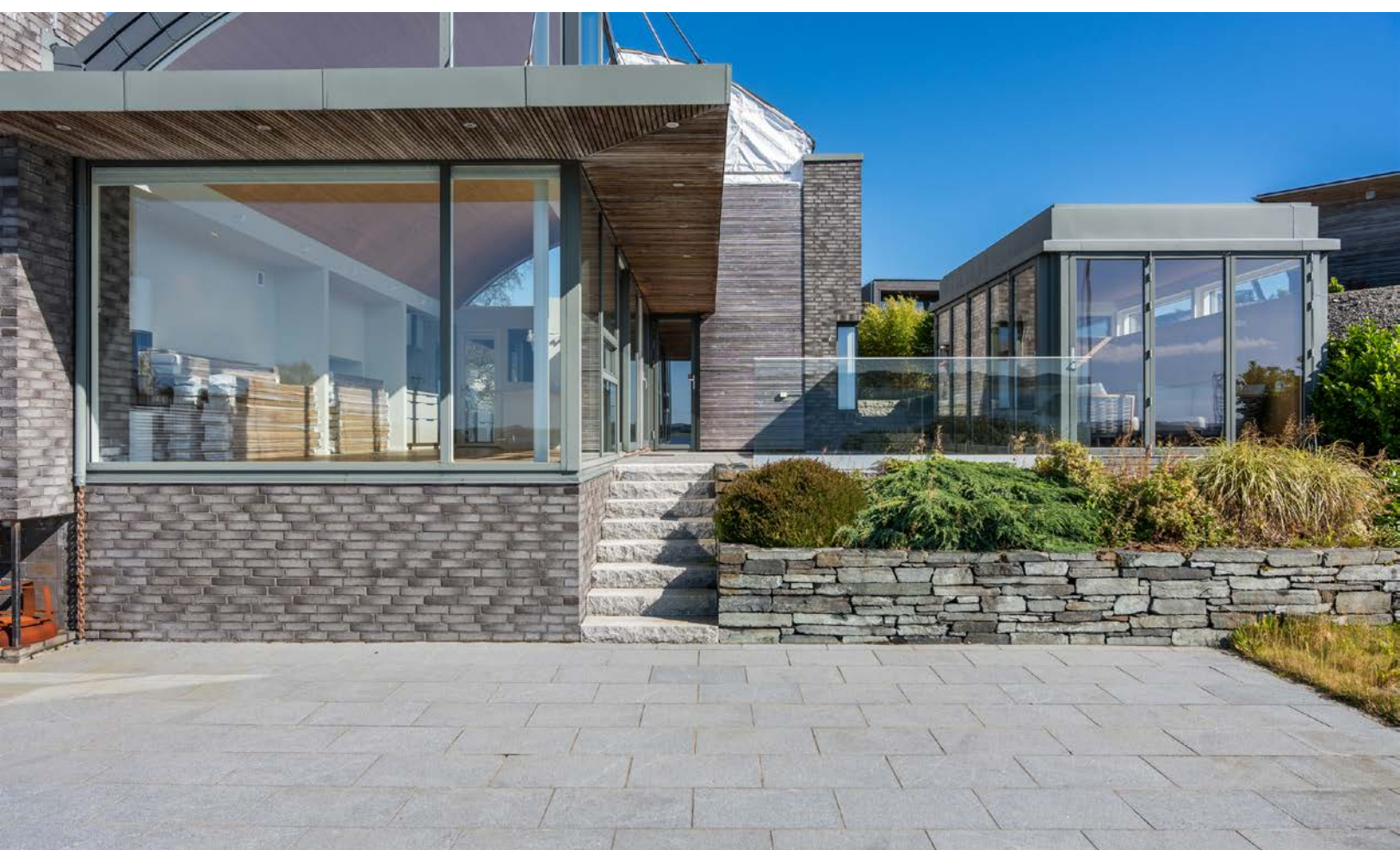
Lars Erik Sjørgård
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
lars.erik.sjorgard@aktiv.no
Tlf: 401 00 736

Oppdragstaker

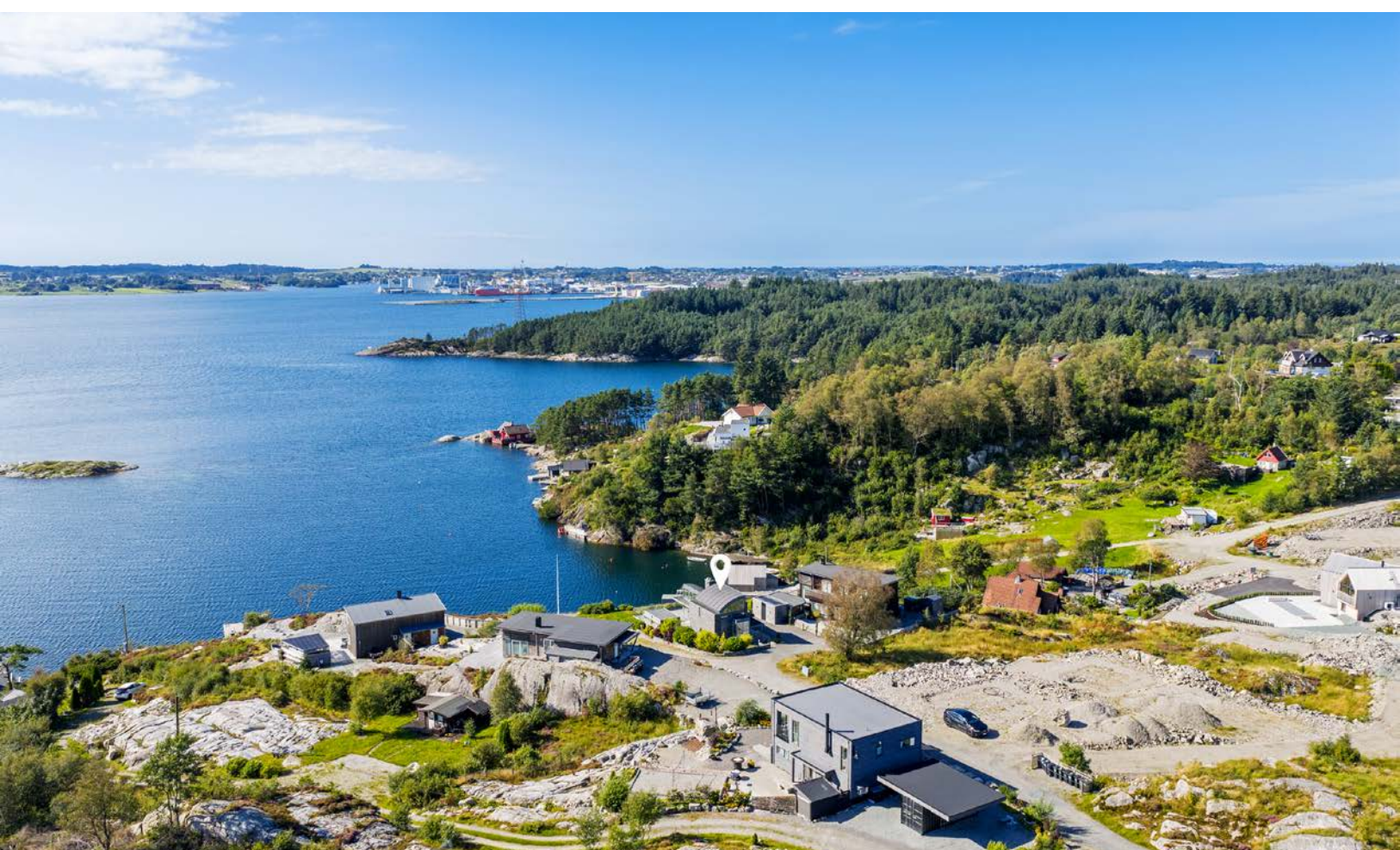
Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

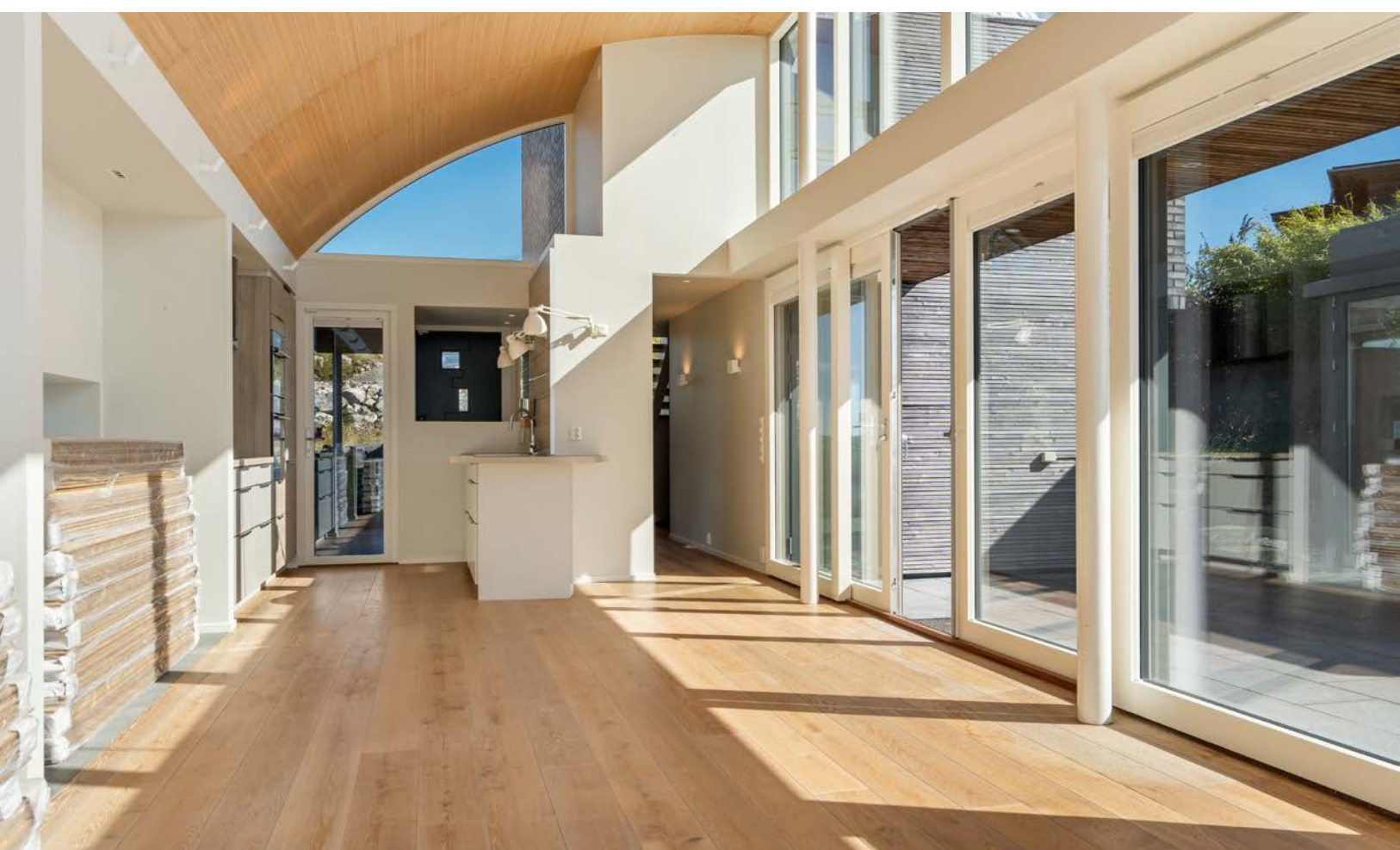
05.09.2025

















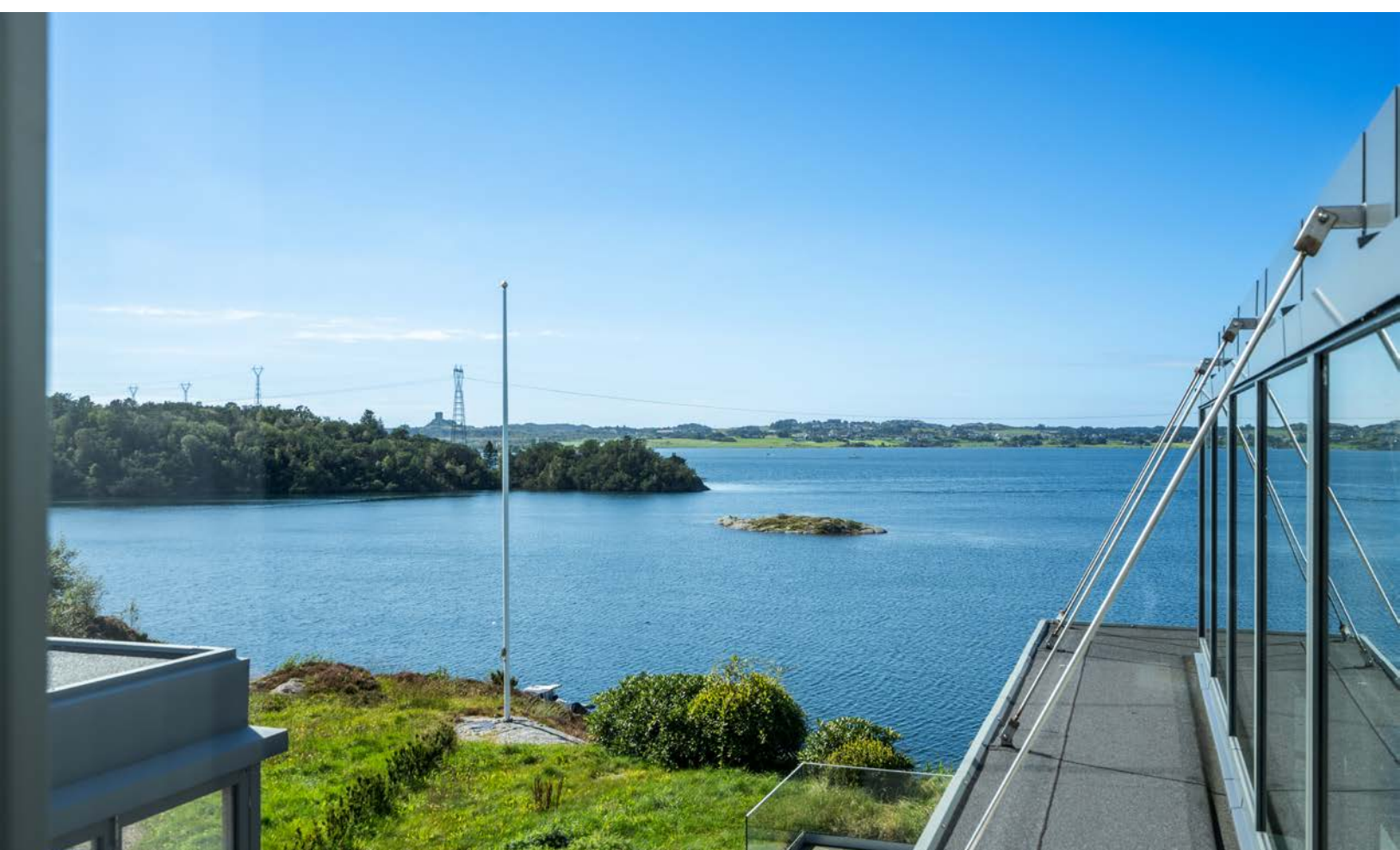


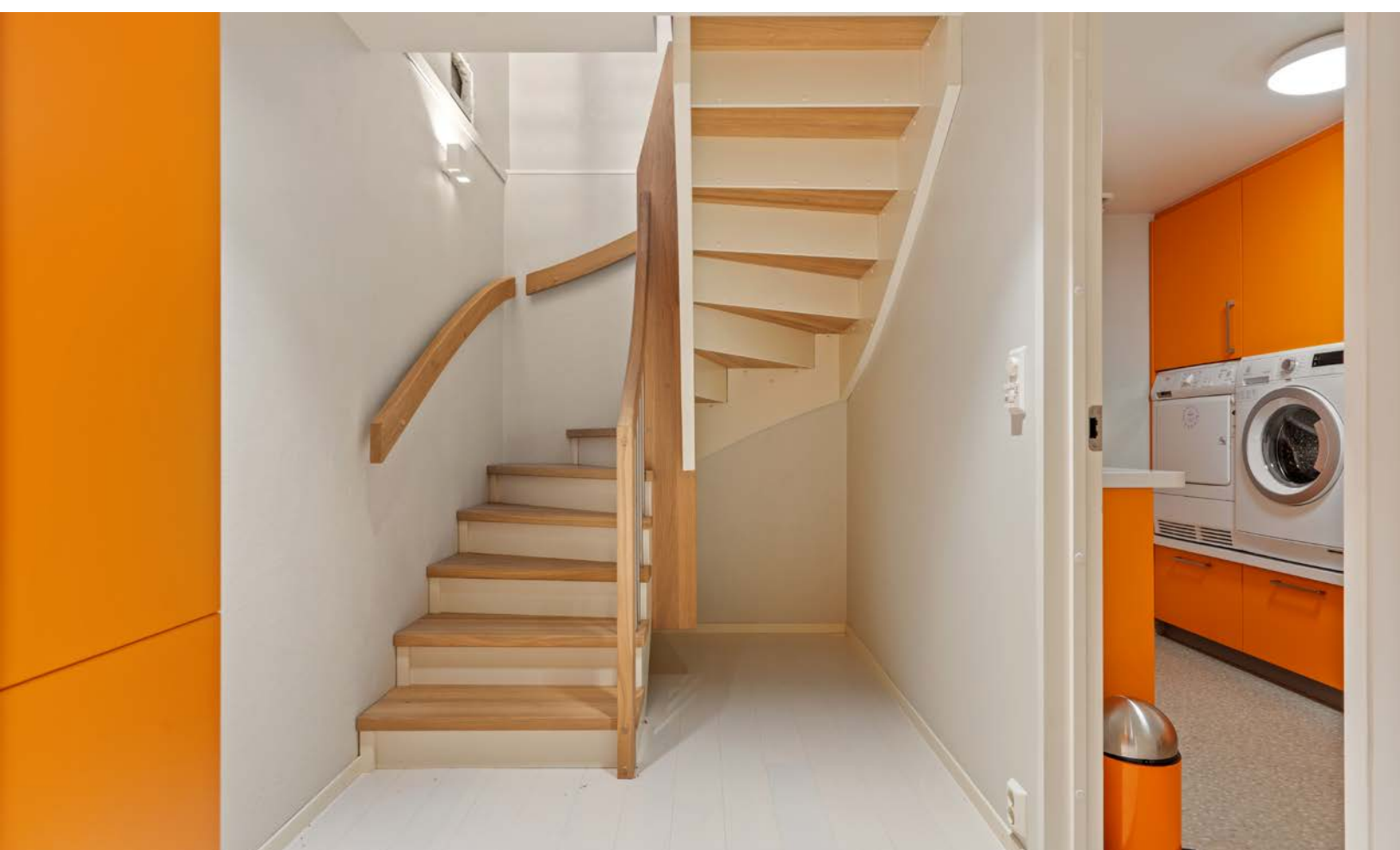








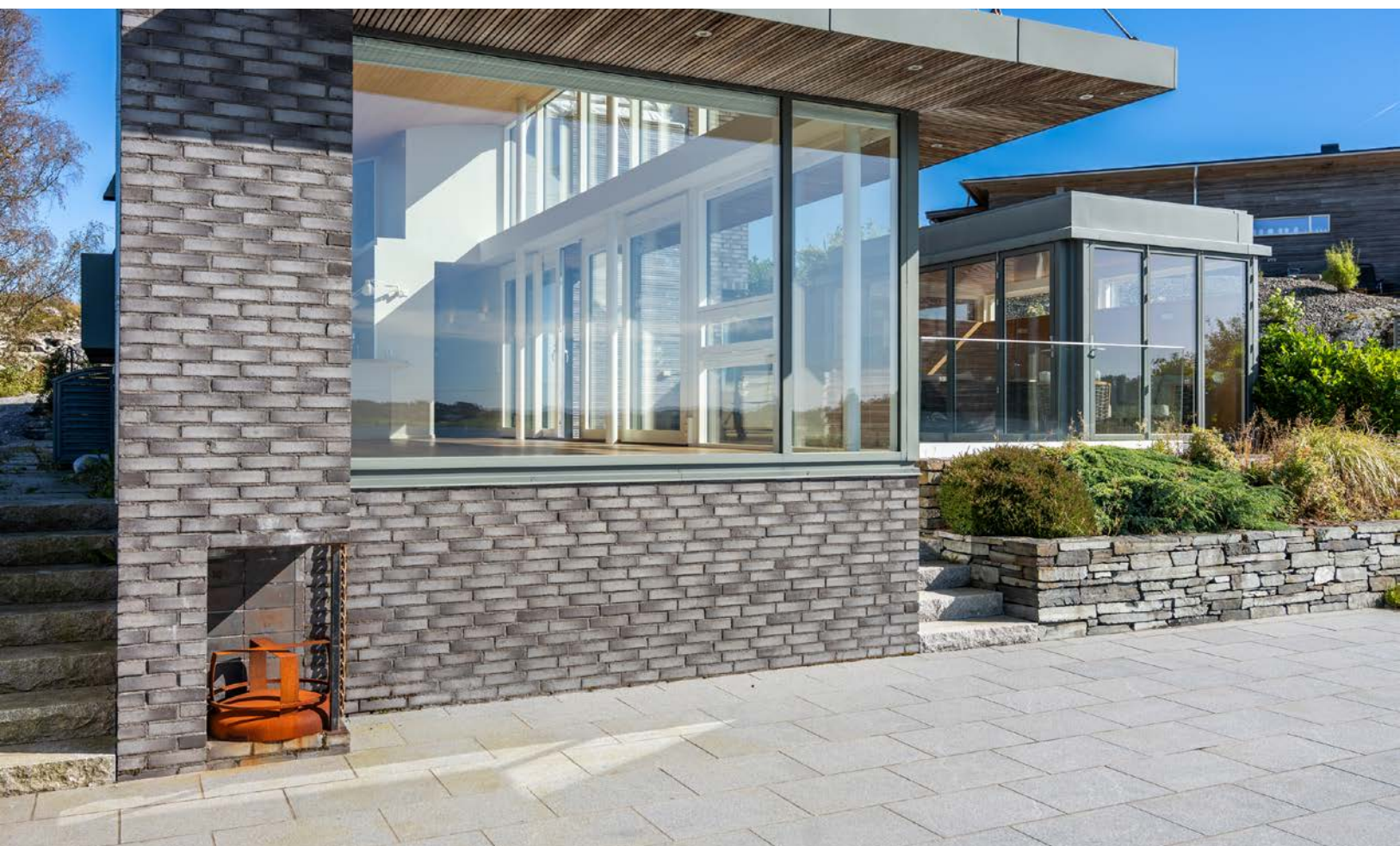












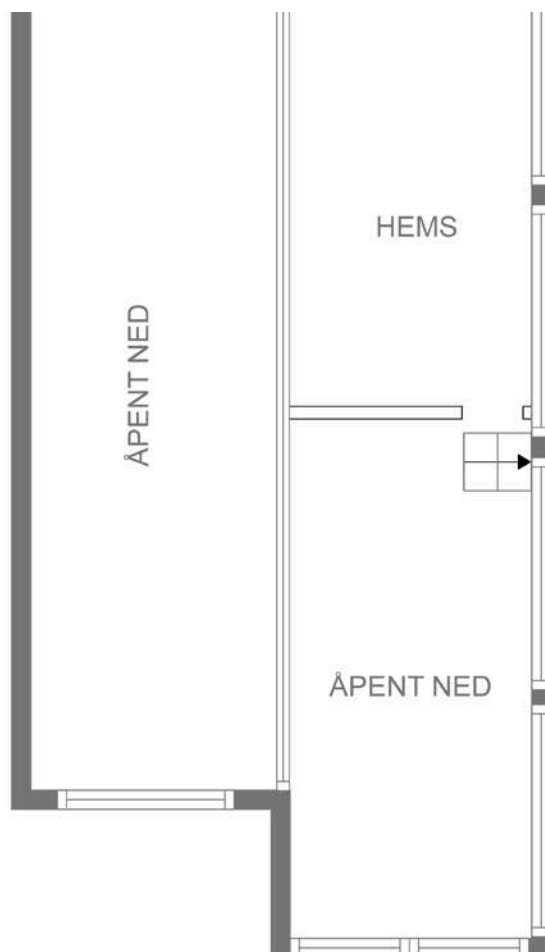
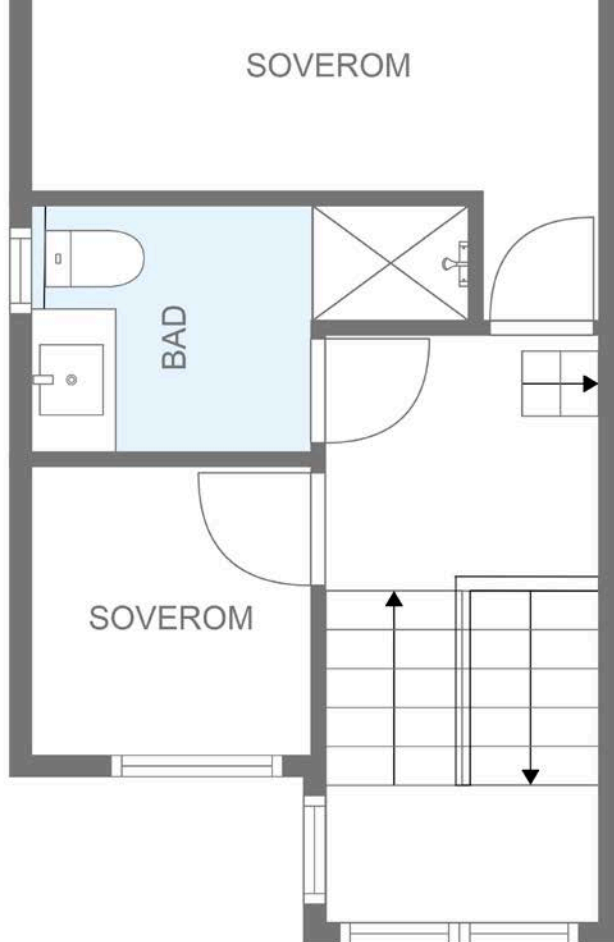




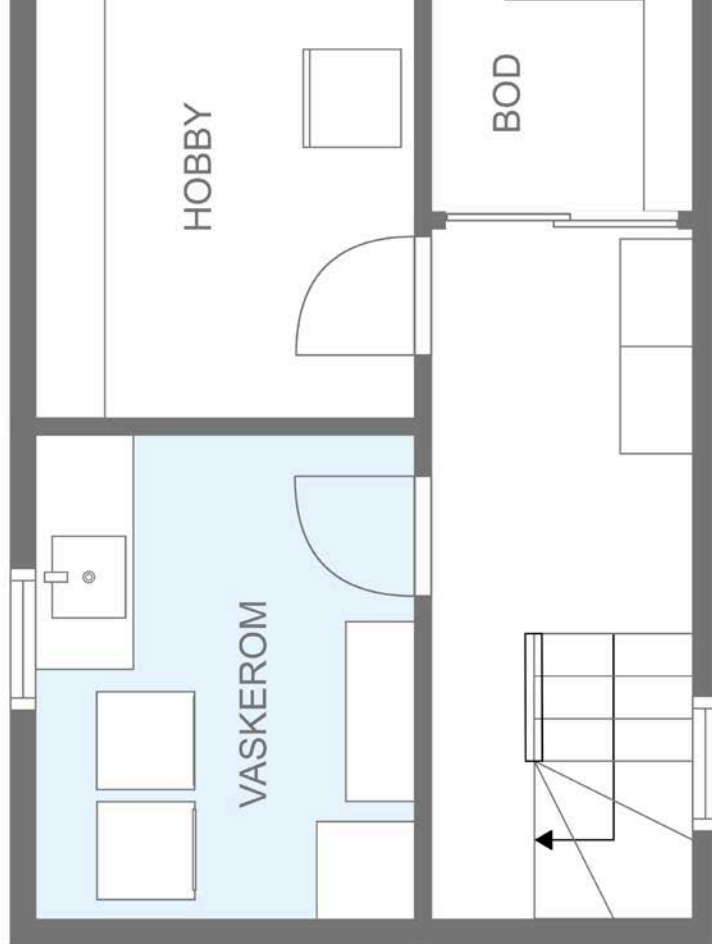








)



Vedlegg

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 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 • tilleggssbygg 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.

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 tekkt 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 balkongdør 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 eiketripp. 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 vegghengt 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 dusjone. 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 vegghengt 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 stålvaske.

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 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

[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. Sikringskap 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 begrenset muligheter å vurdere grunnmur da den hovedsakelig er nedgravd. Forstøtningsmur 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 byggemeldte tegninger.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

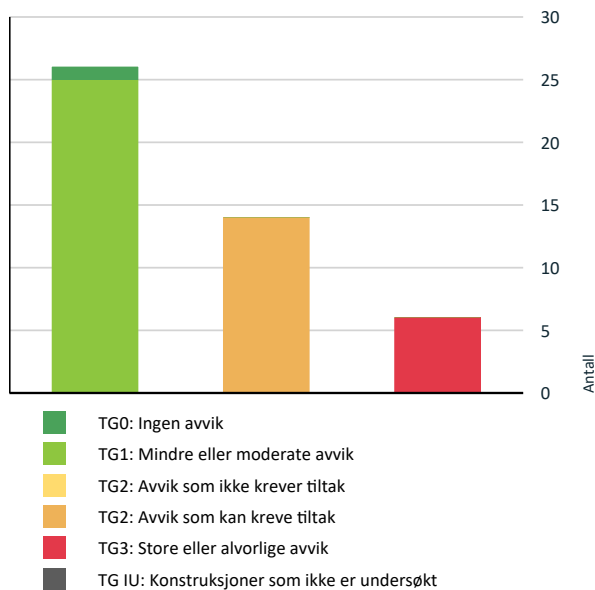
Det er opplyst om at boden ikke er godkjent eller byggemeldt hos kommunen.

Hagestue

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

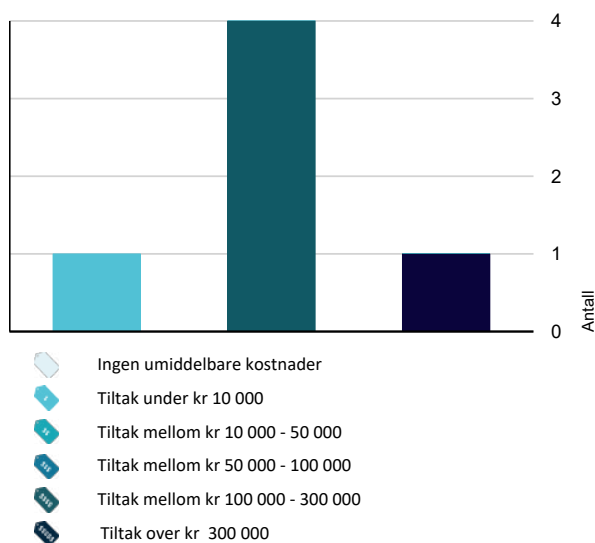
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Takteking [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 > Brann tekniske 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, 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. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslag har utettheter.

Det henvises til skaderapporter

Konsekvens/tiltak

- Utettheter 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 himlig

! 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 balkongdør 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

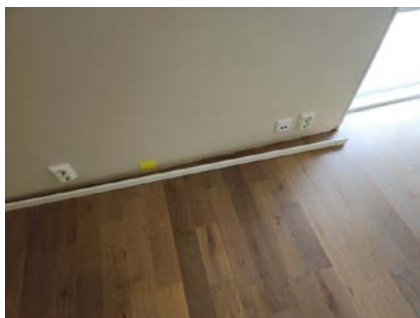


Fuktmerker i parkett



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

Tilstandsrapport



Fjernet gulvlister 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 utforede 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.

1 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.

1 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

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegg og bambus spiler i tak.

Vurdering av avvik:

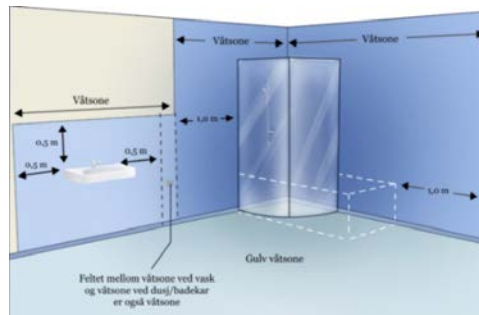
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Dør til badet står i våtzone.



Våtzone strekker seg 1 meter til side for dusj

LOFT > BAD

1 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 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.

Det er ingen ideel 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

TO 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

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

LOFT > BAD

TO 1 Ventilasjon

Avtrekk fra elektrisk styrt vifte med luftespalte ved dør.

LOFT > BAD

TO 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

TO 1 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegg og malte plater i tak.

ETASJE > BAD

TO 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 for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

ETASJE > BAD

TO 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

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med ovenpåliggende servant, dusjdører og vegghengt toalett

ETASJE > BAD

TO 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 luftspalte 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/frysenskap.

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, branntiløp 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? Sjekker 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. El 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.

TO 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 (brannslukningsapparat/ 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 brannslukningsutstyr 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.

TO 2 Fuksikring 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 fuksikring/drenering er i fra byggeår.

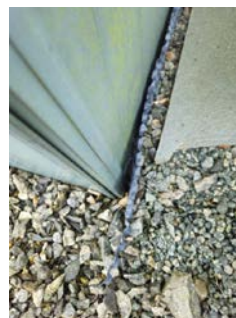
Vurdering av avvik:

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

Det mangler stedvis klemlist på grunnmursplast

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Synlig grunnmursplast uten klemlist

TO 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 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer 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.

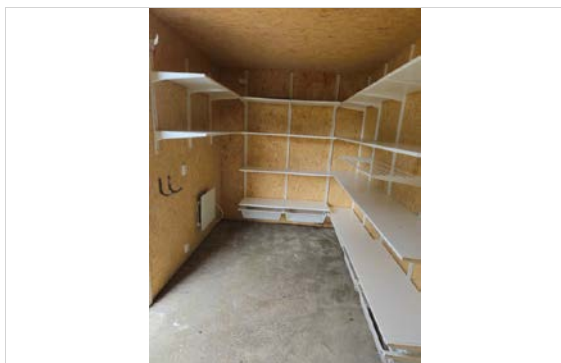
Beskrivelse

Utvendig bod oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig fasade av lerkespiler. 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

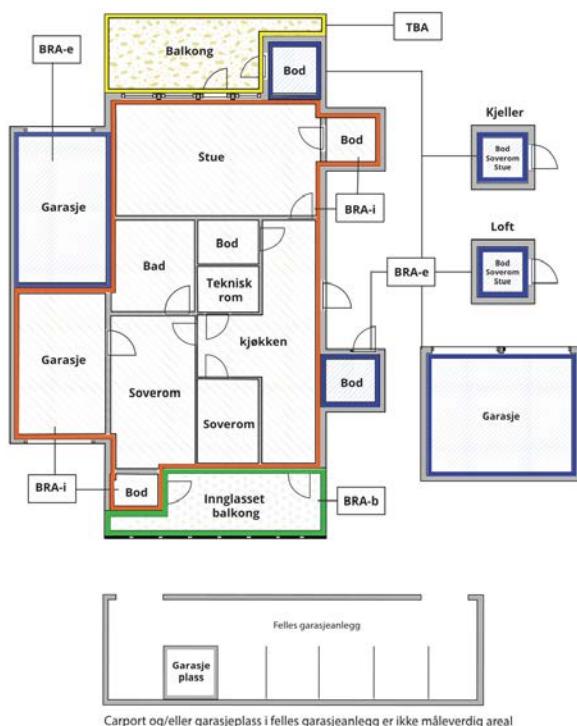
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsskonstruksjoner 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 byggt teknisk 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 byggemeldte tegninger.

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

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 takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			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 takhøyde?

☐ 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	Takstingeniør

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 tjenesteytere.

• 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 dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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 funksjonssprøving 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.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

•Normal slitasje: 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](#)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250243	
Selger 1 navn	
Adv. Christine Hegge Svalastog for Claims Link	
Gateadresse	
Ramsvikneset 33	
Poststed	Postnr
RØYKSUND	5546
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
xxx	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1509250243

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen er eid av tre forsikringselskaper. De har overtatt eiendommen som ledd i et hevingsoppgjør mellom tidligere selger og kjøper. Det er laget et skadehefte med alle sakens tekniske dokumenter. Alle interessenter må sette seg grundig inn i denne, samt gjennomgå eiendommen, gjerne i samråd med fagkyndige. Selger kjenner ikke til eiendommen utover det som fremkommer av skadehefte. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet/rengjort før salg og overtagelse.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse.

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1509250243

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christine Svalastog	e9d08b63084958f6bbf2 400c7b7c657513f73ffc	01.09.2025 13:18:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1509250243

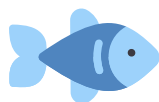
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

Nabolagsprofil

Ramsvikneset 33

Avstand til sjø

48 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	107 km
✈ Haugesund Karmøy	16 min 🚗
🚏 Ytre Røyksund Linje 226	6 min 🚶 0.5 km

Avstand til byer

Kopervik	18 min 🚗
Haugesund	20 min 🚗
Stavanger	3 t 54 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Uno-X Raglamyr	10 min 🚗
🚗 Obs Bygg Haugesund	10 min 🚗

Havner i området

- Røksund Mekaniske Verksted
Drivstoff
- Røyksund Gjestehavn
- Shell Kopervik - Gjestehavn
Drivstoff



Aktiviteter

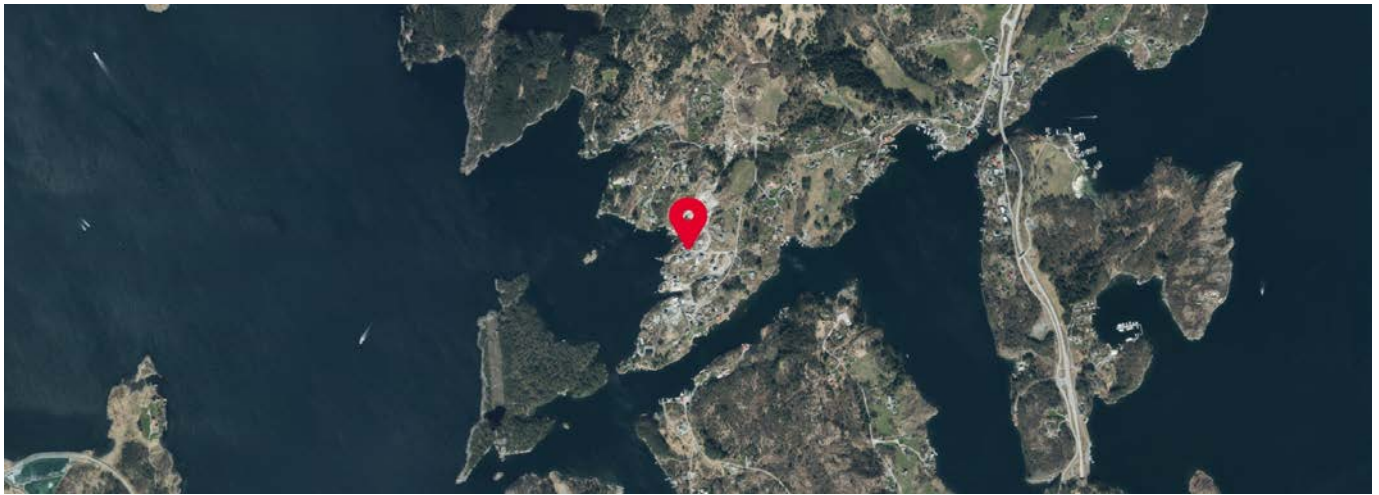
Solbakken Gard	9 min 🚗
Museumsgården på Ørpetveit	11 min 🚗
Haugesund Golfklubb	13 min 🚗
Sheiken bowling	16 min 🚗
Lucky Bowl Haugesund	16 min 🚗
Karmøy kino	17 min 🚗
Torvastad Ridesenter	19 min 🚗

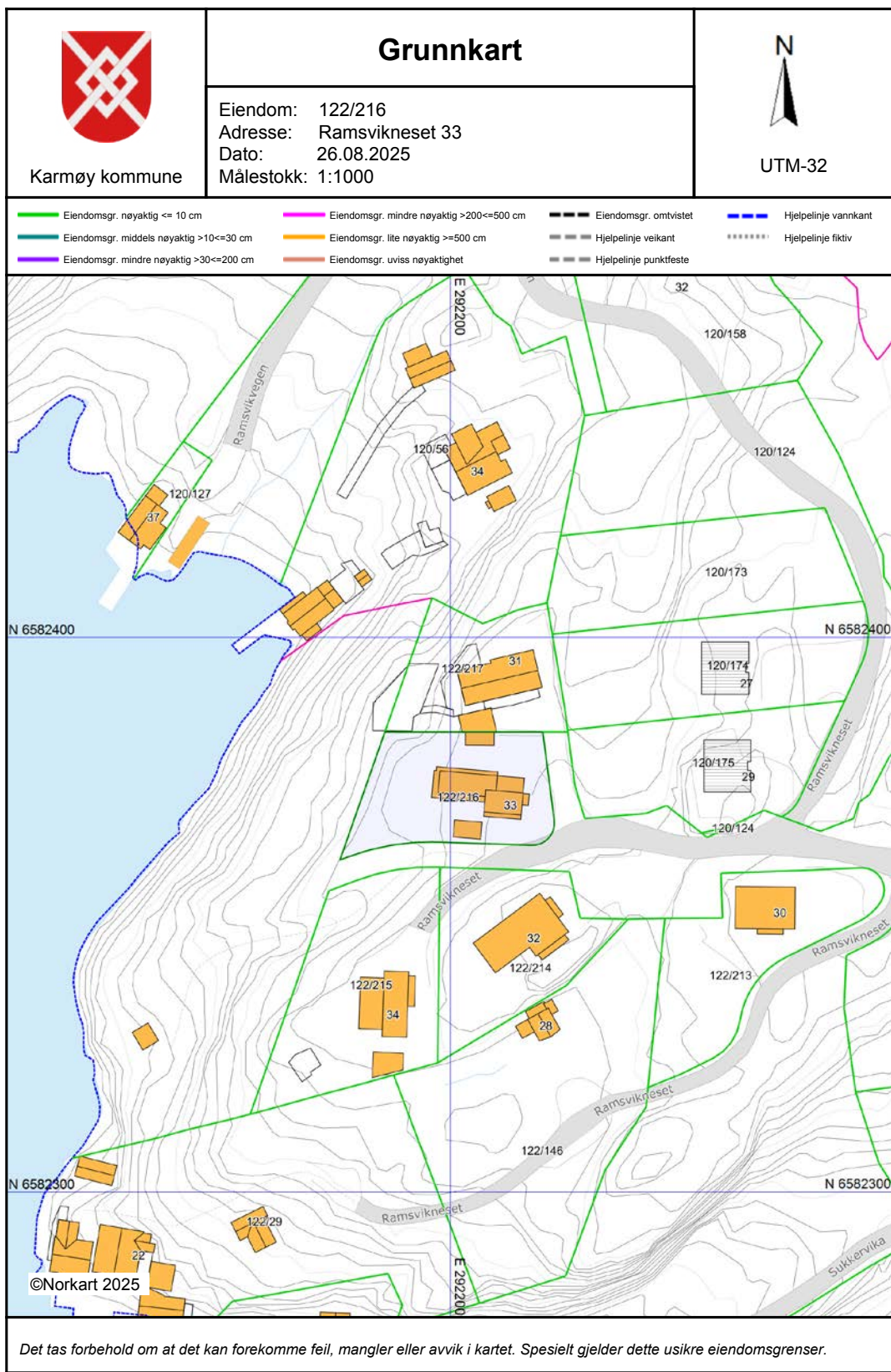
Sport

⚽ Mykjefeltet Balløkke Ballspill	7 min 🚗 5.5 km
⚽ Mykje flerbrukshall Aktivitetshall	9 min 🚗 6.2 km
🏊 Vormedal Trimclub	8 min 🚗
🏊 Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O..12 min	12 min 🚗

Dagligvare

Kiwi Vormedal PostNord	7 min 🚗 5.7 km
Coop Extra Moksheim Post i butikk, PostNord	10 min 🚗 7.2 km



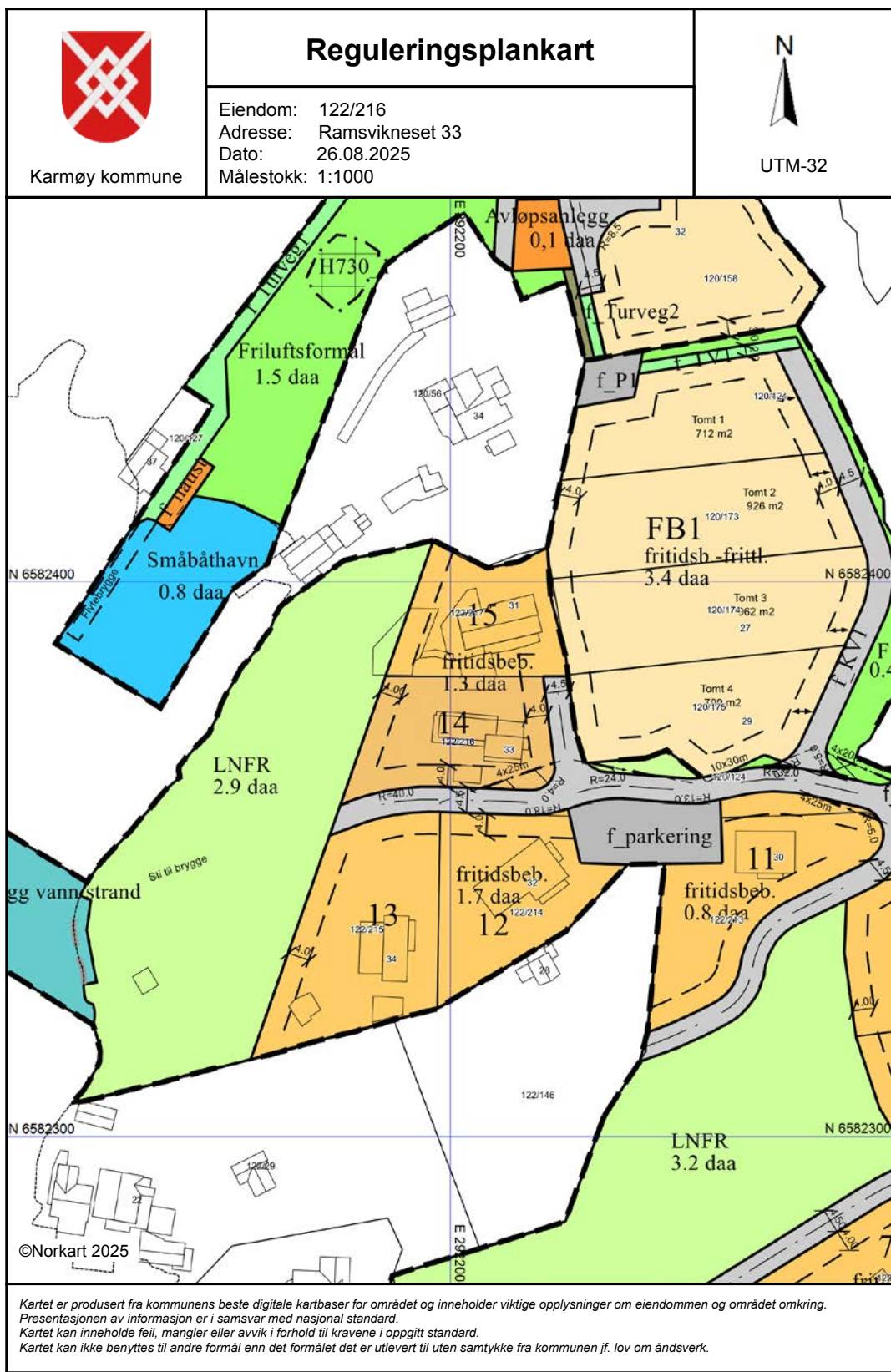




Oversiktskart for eiendom 1149 - 122/216//



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.





Atelier Oscar AS
Sorgenfrigata 2

0367 OSLO

Dato: 04.12.2015
Saksbeh: Hans Reidar Berentsen
Saksnr: 14/3795-15
Løpenr: 54967/15
Arkivkode: GNR 122/216
Deres ref:

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Gjelder:	Nybygg. Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)
Byggested:	Røyksund,
Gnr./Bnr.	122/216
Tiltakshaver:	Tor Finn Isaksen
Ansvarlig søker:	Atelier Oscar AS

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.

Avfallsplan og sluttrapport må foreligge for kontroll, jfr. TEK 10 §§ 9-6 og 9-9, om byggavfall.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

Hans Reidar Berentsen
bygningsskontrollør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

Kopi til: Tor Finn Isaksen, Severin Malminsveg 15, 5519 HAUGESUND



 KARMØY KOMMUNE		Ferdigattest Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2. JpID: 21/41564		
Ansvarlig søker Atelier Oscar AS		Tiltakshaver Sidsel Lokna og Tor Finn Isaksen Beverskaret 40 5532 HAUGESUND		
Ferdigattest er gitt for				
Adresse Ramsvikneset 33		Gårdsnr. 122	Bruksnr. 216	Festenr.
Seksjonsnr. 				
Type tiltak/bygning Nybygg / Hagestue				
Vedtaksdato 20.08.2021	Saksnr. 21/7675			
Dato for søknad om ferdigattest:		18. august 2021		
Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelsen for, jf. pbl § 20-3.				
Merknader Det er ikke gitt opplysninger om at det er gjort endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og merknader gitt i tillatelsen.				
Sted Kopervik	Dato 20.08.2021	Underskrift John Karsten Vedø <i>Dokumentet er godkjent elektronisk.</i>		

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Totalt gebyr å betale	2 300,-
------------------------------	----------------

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@karmøy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, Sektor areal og byggesak, 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.



ALLE MÅL I MILLIMETER
 HYTTE FOR FAM. LOKNA/ISAKSEN PÅ KJELLÅ GNR/BNR 122/4-14 PLAN 1.ETASJE MÅL 1:100 SEP. -14 ARKITEKT PER OSCAR HAALAND
 VEDLEGG E-04



Dokid: 17077066 (17/2978-1)
TEGNINGER

MOTTATT

04 JULI 2017



HAGESTUE FOR FAMILIEN LOKNA/ ISAKSEN GNR/BNR 122/216
FASADEOPPRISS EKSISTERENDE HYTTE OG NY HAGESTUE MOT TURVEG MÅL 1:100 ATELIER OSCAR AS JUNI -17

Vedlegg E-03

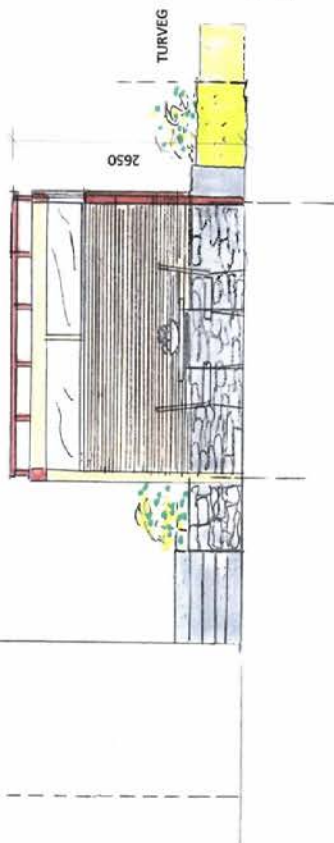
04 JUL 2017



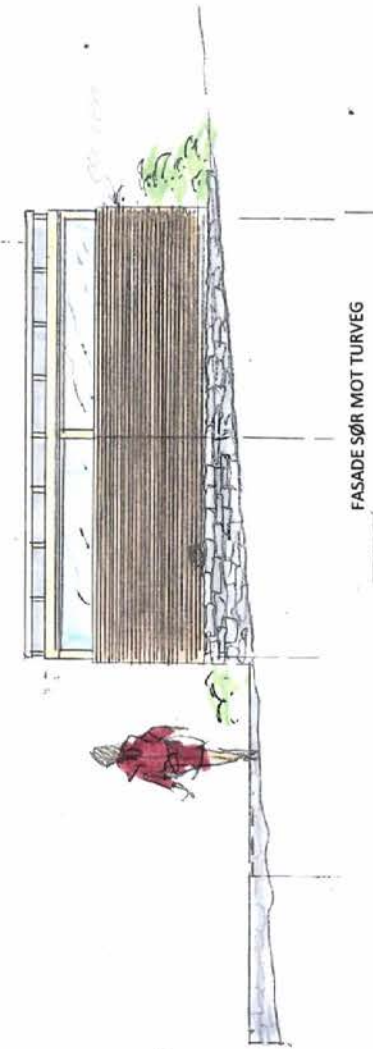
MOTTATT

04. JULI 2017

EKSISTERENDE HYTTE



SNITT A-A



FASADE SØR MOT TURVEG

a-a



GLASSFOLDEVEGG

GLASSFOLDEVEGG

TETT TRESPILLEVEGG

TETT TRESPILLEVEGG
PLAN 5X3M

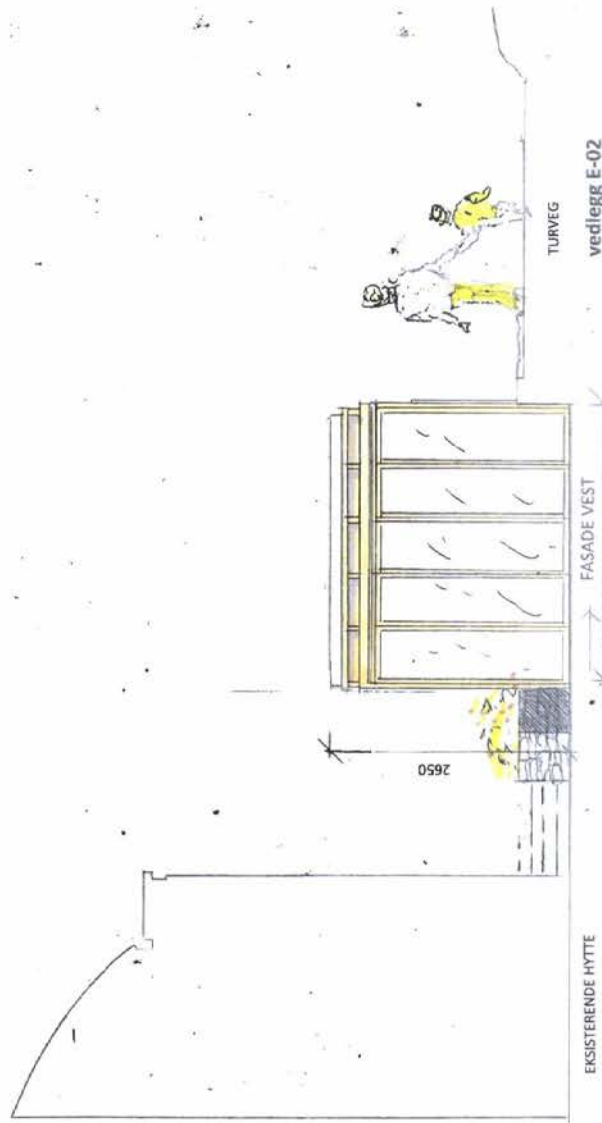
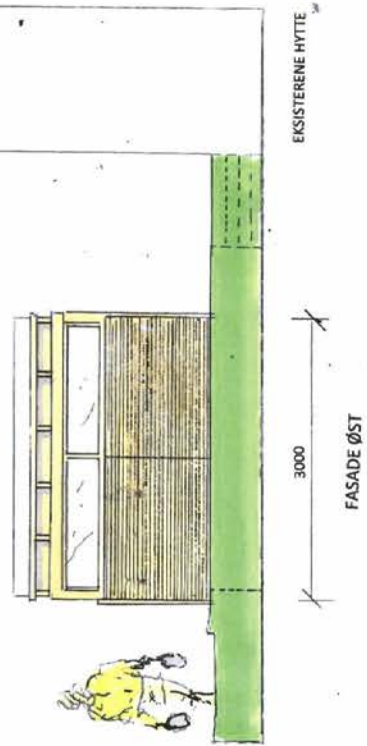
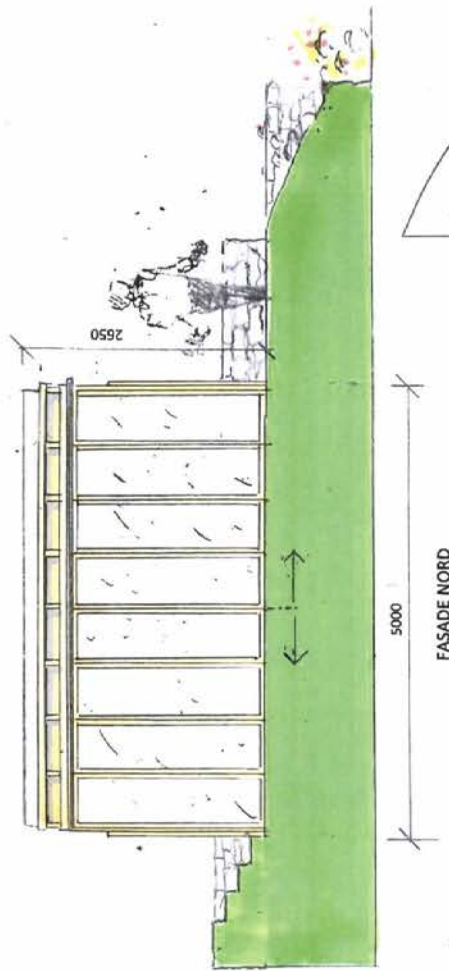
a-a

vedlegg E-01

HAGESTUE FOR FAMILIEN LOKNA/ ISAKSEN GNR/BNR 122/216

PLAN, SNITT OG FASADE SØR MÅL 1:50 ATELIER OSCAR AS JUNI -17

MOTTATT
04. JULI 2007

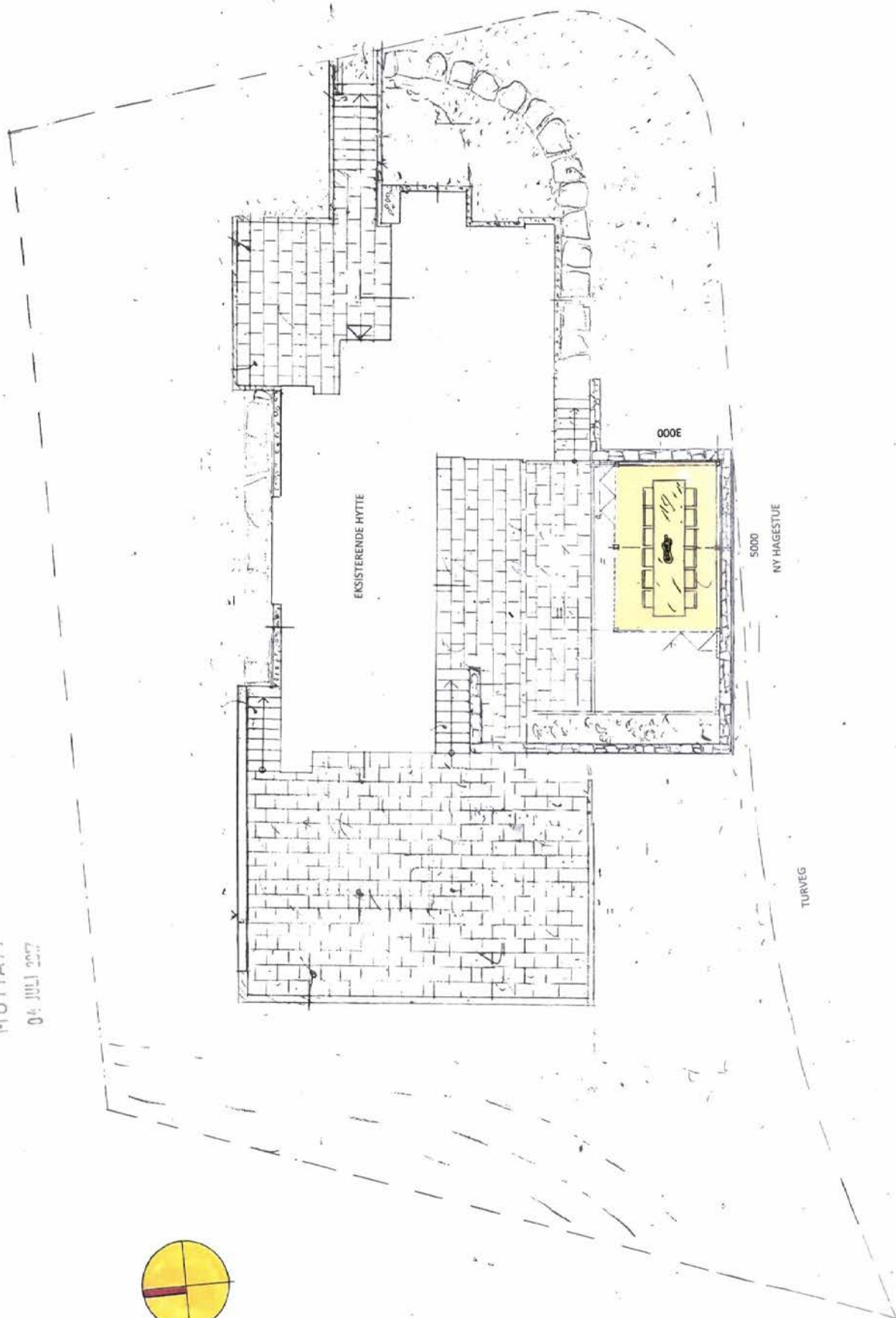


HAGESTUE FOR FAMILIEN LOKNA/ ISAKSEN GNR/BNR 122/216

FASADER MÅL 1:50 ATELIER OSCAR AS JUNI -17
vedlegg E-02

MOTTATT

04. JULI 2017



vedlegg E-04

HAGESTUE FOR FAMILIEN LOKNA/ ISAKSEN GNR/BNR 122/216

UTOMHUSPLAN MÅL 1:100 ATELIER OSCAR AS JUNI -17



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR

ALLE MÅL I MILLIMETER

HYTTE FOR FAM. LOKNA/ISAKSEN PÅ KJELLÅ GNR/BNR 122/4.-14 FASADE SØR + ØST MÅL 1:100 SEP.-14

VEDLEGG E-03

ARKITEKT PER OSCAR HAALAND



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

ALLEMÅL I MILLIMETER

VEDLEGG E-02

ARKITEKT PER OSCAR HAALAND

HYTTE FOR FAM. LOKNA/ ISAKSEN PÅ KJELLÅ GNR/BNR 122/4-14 FASADE NORD + VEST MÅL 1:100 SEP.-14



PLAN LOFT

PLAN KJELLER

ALLE MÅL I MILLIMETER

VEDLEGG E-05

HYTTE FOR FAM. LOKNA /ISAKSEN PÅ KJELLÅ GNR/BNR 122/4-14 PLAN KJELLER + LOFT MÅL1:100 SEP. -14

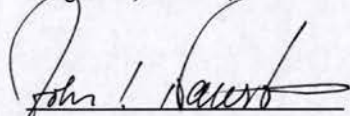
**AVTALE OM PLIKTIG MEDLEMSKAP I RAMSVIKSNESET VELFORENING**

Innsender (Rekvirent): Adv Knut Magnus Haavik
Adresse: Postboks 490, 5501 Haugesund
Org. Nr.: 971 341 629

Sak nr 10664/15

Undertegnede hjemmelshavere til **gnr 122 bnr 213, bnr 214, bnr 215, bnr 216 og bnr 217 i Karmøy kommune (kommunenr 1149)** bekrefter med dette at samtlige eiendommer skal være forpliktet til deltakelse i Ramsvikneset Velforening. Dette for på best mulig måte å ivareta felles parkeringsplass, samt bruksrett til disponering av areal, samt fremtidig bryggeanlegg på gnr 122 bnr 4.. Denne avtale om pliktig medlemskap i Ramsvikneset Velforening skal tinglyses på gnr 122 bnr 213, 214, 215, 216, 217.

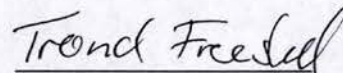
Haugesund, 31.03.15/


John Inge Naustvik – gnr 122 bnr 213Doknr: 516053 Tinglyst: 10.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

090347

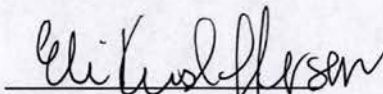


Per Froestad – gnr 122 bnr 214



Trond K. Froestad – gnr 122 bnr 214

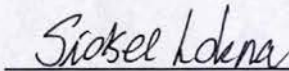
081150



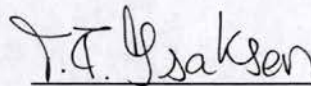
Eli Kristoffersen – gnr 122 bnr 215

270580

050659

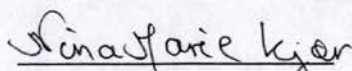


Sidsel Lokna – gnr 122 bnr 216



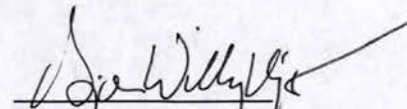
Torfinn Isaksen – gnr 122 bnr 216

180365



Nina Marie Kjær – gnr 122 bnr 217

230356



Bjørn Willy Kjær – gnr 122 bnr 217

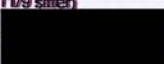
011160

030458

Advokaterne Lea, Haavik og Holland
Bekreftet kopi / Certified copy

**Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹**

Innsenders navn (rekvirent): KARMØY KOMMUNE-TEKNISK ETAT	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: STATSRÅD VINJESGATE 25	 Doknr: 929133 Tinglyst: 28.10.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Postnummer: 4250 Poststed: KOPERVIK	
Fødselsnr./Org.nr.: 974773813 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn John I. Naustorb	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 090347 

2. Eiendom (avgivers) *					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1149	Karmøy	122	4		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
Rettighet for fast eiendom (reell servitut) *						
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
A	(12)	1149 Karmøy	122	214		
	(13)	1149 "	122	215		
	(14)	1149 "	122	216		
	(15)	1149 "	122	217		
Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)						
B	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato 18.6.2014	Hjemmelshavers underskrift ³ John I. Naustorb
Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom	

4. Beskrivelse av rettigheten⁶	
Eiendomsrett følger tomten som vist i reguleringsplan datert 29/9 2014 1 målestokk 1/500	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Rygghusund 16. 2014	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift⁸ Jon I. Naust

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk, Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

SITUASJONSKART

MED REGULERINGSPLAN

Reg.plannr.:

Adresse:

Gnr/Bnr:

Tiltakshaver:

Vedlegg D:

KARMØY KOMMUNE

FORVALTNINGS-AVDELINGEN

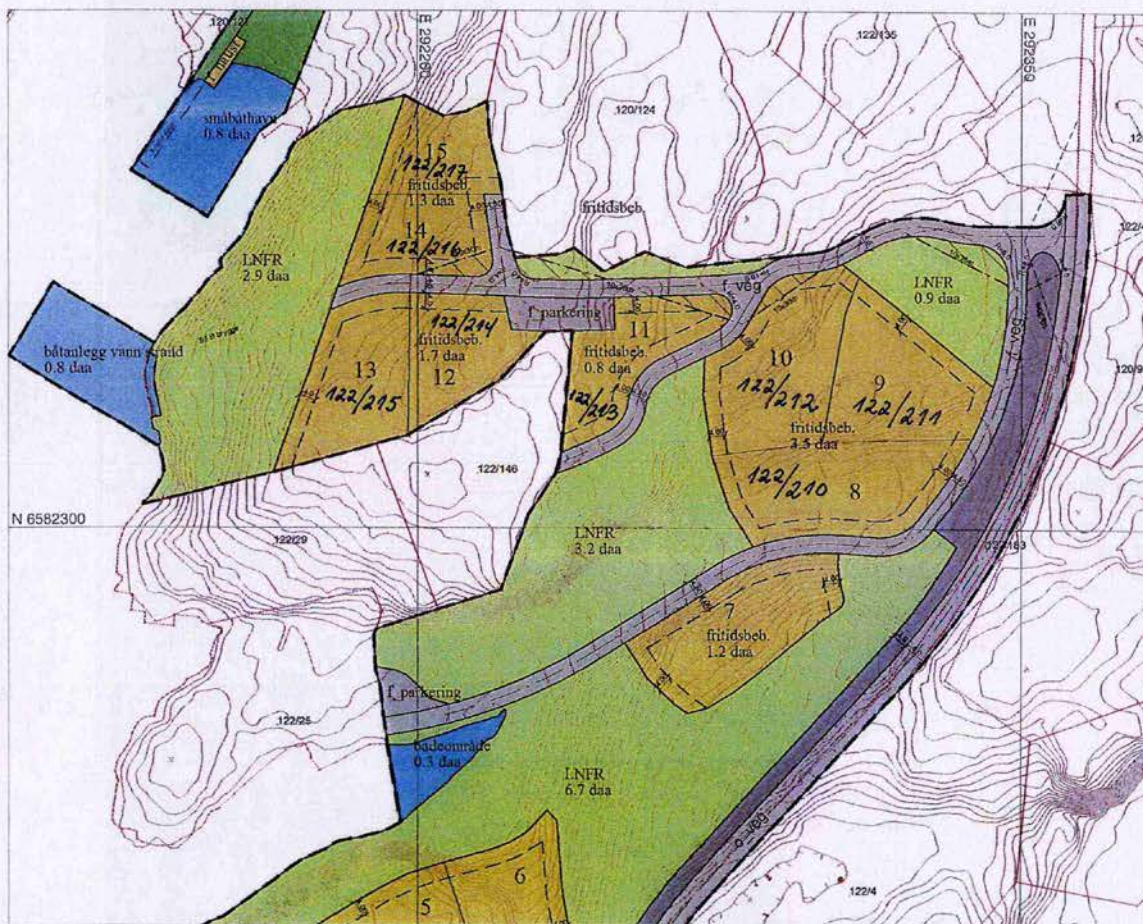


Målestokk: 1:1500

Datum: Euref 89/UTM 32 Dato: 29.09.2014

Kartet kan inneholde feil, noen grenser er usikre.

Fargelagt kart må innsendes ved søknad eller melding.



Tegnforklaring:

Vegkant	—
Høydekurve	—
Eiendomsgrense målt	—
Eiendomsgrense usikker	- - -
Bygg -takflate	⊗
Bygg -planlagt	⊗
Høyspent, stolper	—●—
Kommunale VA-ledninger	—●—

Reguleringsformål:

Boliger
Offentlig bebyggelse
Forretning
Naustbebyggelse
Allmennytlig formål
Industri/lager
Frømråde
Garasjeanl./bensinst.
Trafikkområde

SKRAVERTE OMRÅDER
Fare
Felles
Spesialområde
LINJER
Frisiktlinje
Byggegrense
Planens begrensning

Dokumentsamling til salgsoppgave

Ramsvikneset 33, 5546 Røyksund

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Tidligere har reklamert på flyvemaure og andre insekter (ukjent hva), forholdet er ikke fulgt opp eller dokumentert nærmere.

Eiendommen vil *ikke* bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Eiendommen har førsterisiko bygningsforsikring inntil 60% av verdi.

Dokumentliste:

1. Spyletest
2. Befaringsrapport, Kvala Takst, 12.04.2023
3. Kommentar fra utbygger
4. Reklamasjonrapport, Sandnes Bygg Kontroll AS, 27.06.2023
5. Bilder fuktgjennomslag kjeller
6. Bilder lekkasje
7. Bilder etter åpning
8. Flere bilder + oversiktsbilde
9. Rapport - Bildegalleri Boligleverandøren Karmøy AS
10. Tilleggsnotat Sandnes Bygg Kontroll AS, 19.08.2024
11. E-post fra Boligleverandøren Karmøy AS, 27.09.2024
12. Vedlagte bilder til e-post fra Boligleverandøren Karmøy AS, 27.09.2024
13. Rapport, Taskhuset Vest AS, 26.11.2024
14. Rapport Boligleverandøren Karmøy AS
15. Mursenteret pristilbud
16. Befaringsrapport, Inspect 11.03.2025
17. E-post fra Boligleverandøren Karmøy AS, 03.04.2025
18. Befaringsrapport Kaph (ingen dekning for ny kjøper)

Utklipp av relevant informasjon fra tidligere salgsoppgave:

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Flytebrygge for inntil 10 båter og pumpehus/lager er godkjent, tinglyst og eies av vårt sameie bestående av 5 hytter. Utebod er ikke søkt om da areal er ca 11 m².

Hagestue utgjør 13 kvm.
Frittstående bod (ikke byggemeldt/godkjent) utgjør 10
kvm.

Ny hytteutbygging pågår nordøst for vår hytte,
påvirker ikke bruken av eiendommen, men løfter
eiendommens omgivelser.

Oversikt vegg mot SØR



Området hvor det er opplyst at det tidligere er forsøkt utbedring. Samme området hvor det nå er kraftigst lekkasje





Vannet rant korteste veg langs skyvedør. Bunn av innkassing (innføring av dragere m.v) over skyvedør er imidlertid nå fjernet. Normalt ville vannet spredt seg i bunn av kassen før det tilslett (når vannmengdene ble store nok) har begynt å dryppe ned på gulvet utover et større område.

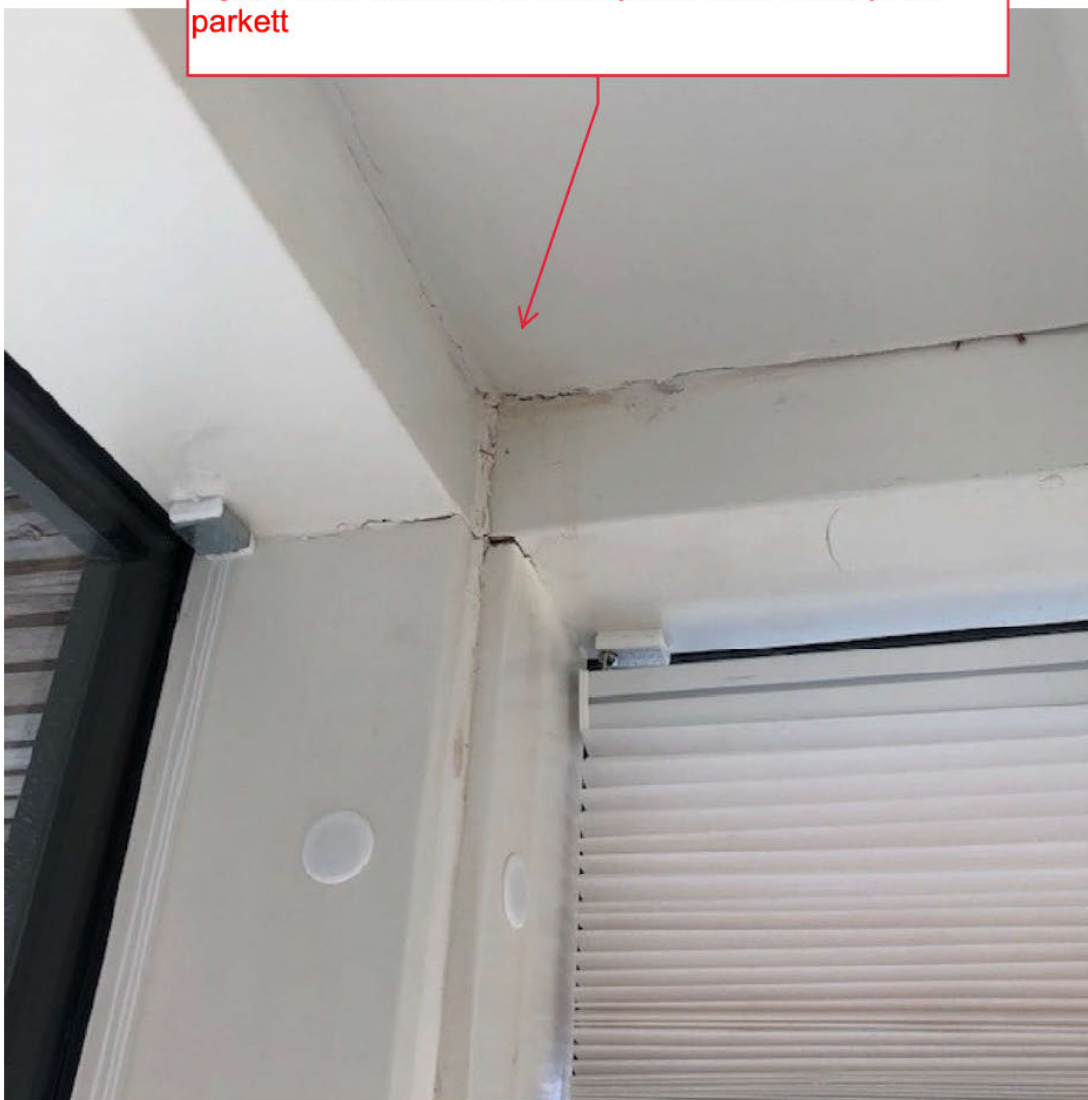


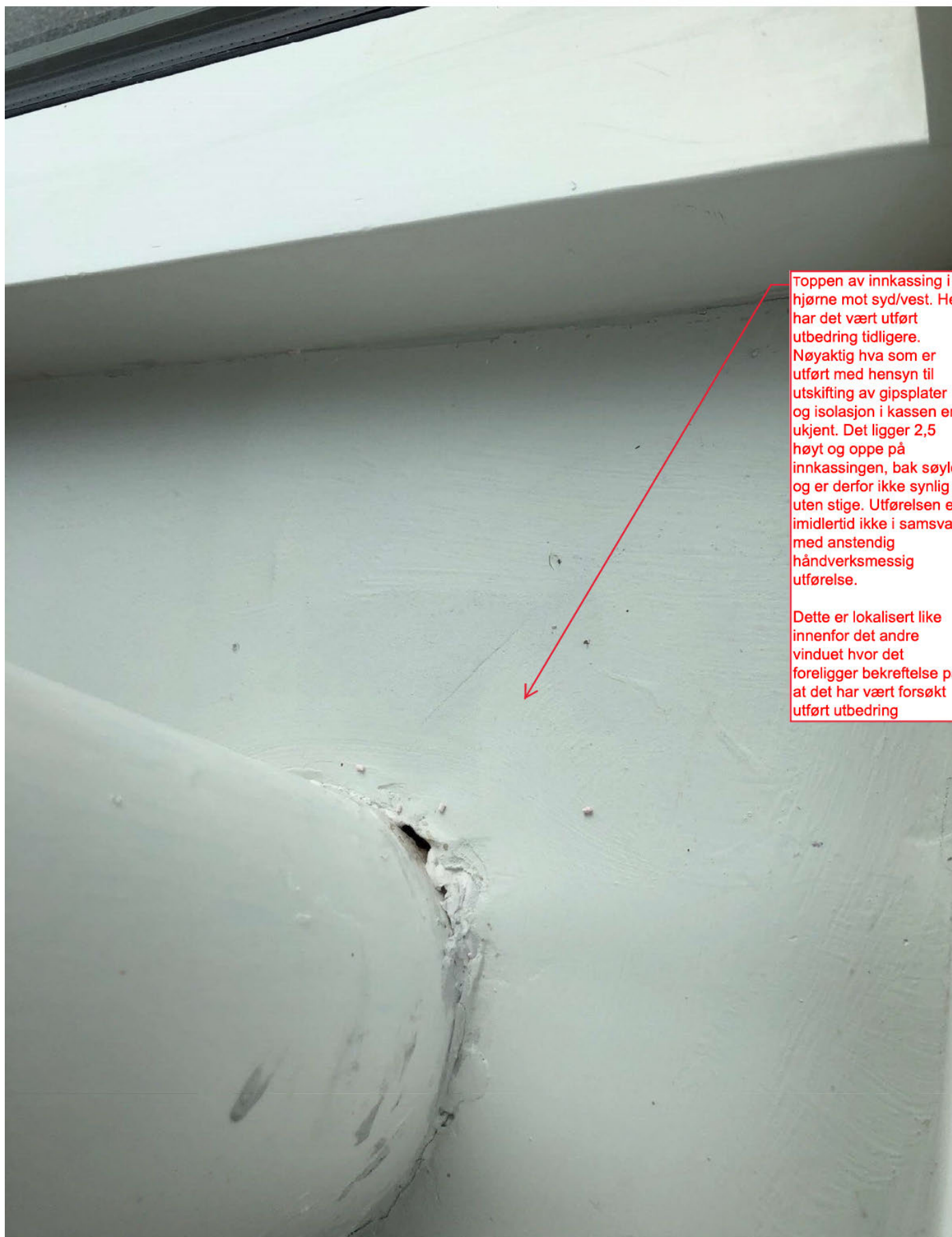


Topplate på søyle til høyre for
skyvedør. Sterkt korrodert -
inkludert festskruer



Bunn av innkassing i hjørne mot sør/vest under øvre vindusrekke hvor det tidligere er forsøkt utbedring. Gips er fuktig og hele innkassingen er gjennomgående fuktig. Også i dette området er det skjolder etter lekkasje på parkett





Toppen av innkassing i hjørne mot syd/vest. Her har det vært utført utbedring tidligere. Nøyaktig hva som er utført med hensyn til utskifting av gipsplater og isolasjon i kassen er ukjent. Det ligger 2,5 høyt og oppe på innkassing, bak søyle og er derfor ikke synlig uten stige. Utførelsen er imidlertid ikke i samsvar med anstendig håndverksmessig utførelse.

Dette er lokalisert like innenfor det andre vinduet hvor det foreligger bekreftelse på at det har vært forsøkt utført utbedring



Dette er overgangen mellom innkassing og øvre vindusrekke mot vest (til høyre for hjørnet hvor det tidligere er forsøkt utført utbedring. Gipsen i hele kassen er målt med fuktighet. Overgangen mot vindu sprekker opp og åpenbare fuktskader



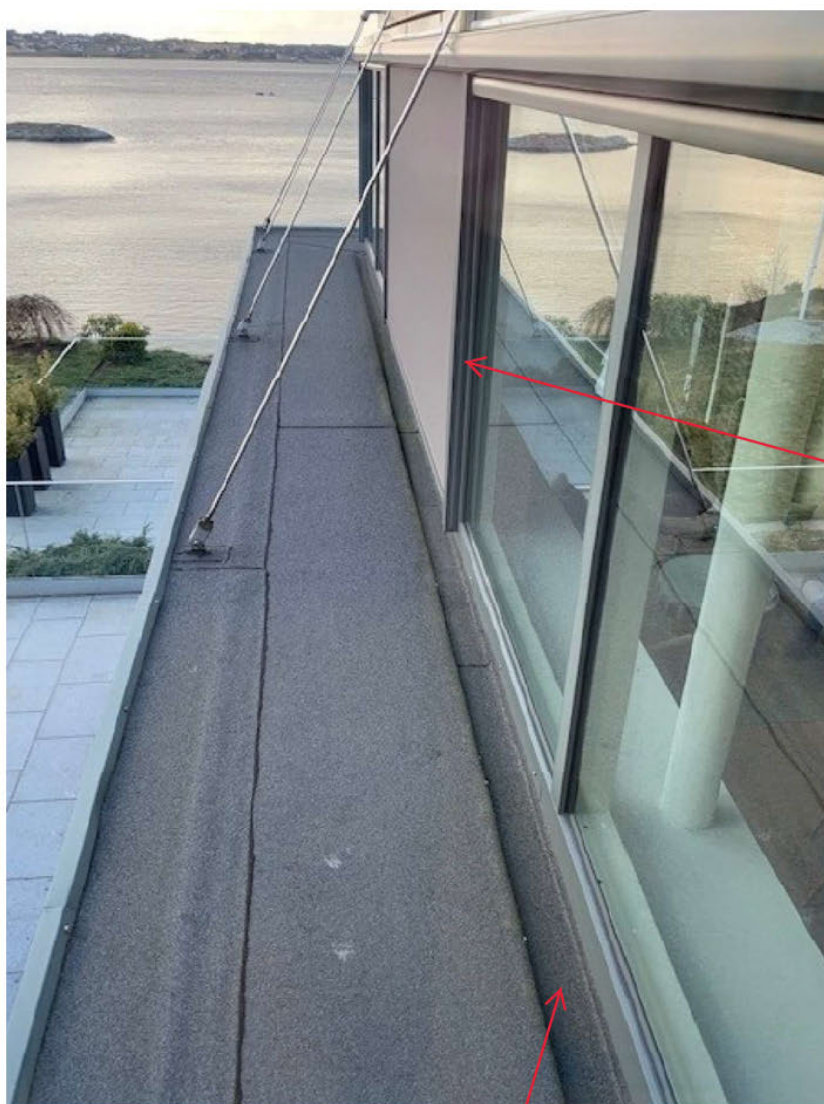
Tilsvarende som forrige
bilde. Mot vest. I tillegg
til oppsprekking er det
synlige "buler" og
"bølger" i gipsplatene
som skyldes
fuktskader

Illustrasjonsbilde tatt ved annen
anledning.

Formål bare å vise utvendig
område for tidligere
utbedringsforsøk

Fasade mot VEST





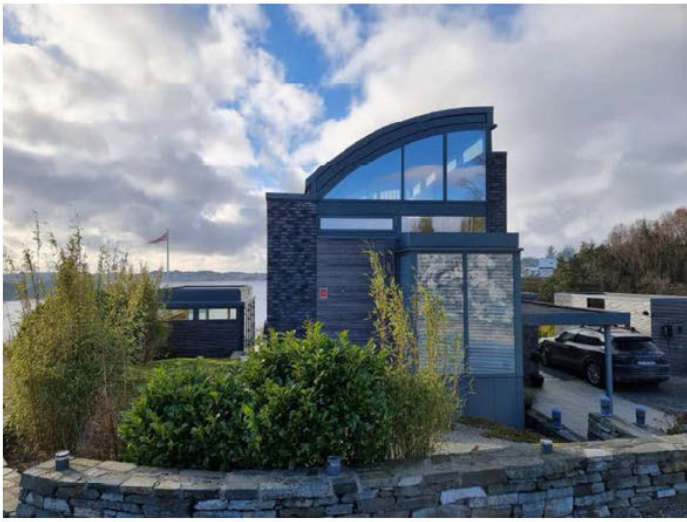
Vindusstolpe øvre vindusrekke (Overgang mellom to vindusseksjoner) over skyvedør. Solskjerm er nede på et av vinduene på dette bildet

Renne for avrenning av vann på baldakin. Nedløp i begge ender. Tekket.



Detalj fra skjøt i renne på baldakin. Ingen skade i overlapp/skjøt. Heller ingen annen perforering. Tekkingen er tett. Ble fylt med store mengder vann uten at det førte til vann i innkassingen på innsiden. Spyletesten viser at vannets løp går gjennom sammenføyingene til vinduene og ned bak både taktekking og fasadeledning/ beslaget

Befaringsrapport

Oppdragstype	Reklamasjon	
Oppdragsgiver	Privat kunde	
Kunde / adresse	[REDACTED]	
Objektets adresse	Ramsvikneset 33 5546 Røyksund	
Matrikkel	1149-122/216	
Kontaktperson	[REDACTED]	
Overtagelsesdato	12.08.2021	
Oppdrag mottatt	03.03.2023	
Besiktet dato	04.03.2023	
Selger	[REDACTED]	
Megler	Eiendomsmegler Vest [REDACTED]	

Personer til stede:

Navn:	Rolle:	Mobil:	E-post:
[REDACTED]	Kunde		
Henrik Blikra	Uavhengig takstmann	951 70 566	henrik@kvala.no

Beskrivelse av bygning/objekt

Bygningstype:	Byggeår:	Gjennomførte oppgraderinger/oppussing:
Fritidsbolig	2015	Ingen

Øvrig informasjon om objektet:

Frittliggende arkitekttegnet fritidsbolig oppført i to etasjer pluss kjeller.

Yttervegger i trekonstruksjon og stål. Vindusfasader i tre, med metallbeslag.
Fasader kledd med kledning, teglstein og metallbeslag.
Buet tak og baldakin tekket med takpapp.

Påregnelig tilstand: (konklusjon i tilstandsrapport)

Våtromsrapport for frittliggende hytte fra 2015.

Det ble ikke registrert fuktproblem i forbindelse med våtrom eller kjøkken på befaring.

Følgende anmerkninger i rapport vurderes sentrale:

a. Bad 2. etg: Dusjdør med subbelist (med mindre åpning) kan hindre evt. lekkasjevann fra øvrige installasjoner noe å bli ledet til sluk.

Generelt vurderes innredning og utstyr som påkostet, med lav slitasjegrad.

Rapporten bør leses helhetlig.

Beskrivelse av oppdraget:

Eier av bolig med gnr:122 bnr:216 i Karmøy kommune har oppdaget feil/skader på boligen. Undertegnede takstmann har fått i oppdrag å besikte de påpekte forhold og beskrive disse. Kunden har meldt inn lekkasje til forsikringsselskap som har engasjert Kaph Entreprenør for å inspisere skaden.

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt ved besiktigelsen, egne observasjoner på stedet, normale levetidsbetraktninger for aktuelle bygningsdeler, samt informasjon fra mottatte dokumenter.

Rapporten tar ikke hensyn til ansvarsspørsmålet.

Mottatte dokumenter:

Dokumenter / kilder:	Status:	Dato:
Salgsoppgave med egenerklæring	Tilsendt	11.03.2021
Våtromsrapport Schive Takst	Tilsendt	25.01.2021
Skaderapport Kaph Entreprenør v/Michael Meland	Tilsendt	14.02.2023
Epostkorrespondanse mellom selger og Kalstveit og Vik	Tilsendt	sept. 2019

Rapportsammendrag

Post:	Tittel:	Beskrivelse:	Utbedringskostnader:
1	Lekkasje vindu	Utbedring av vannlekkasje ved vinduer, inkl. gulv	400 000,-
2	Lekkasje pipe	Utbedring av vanninntrenging ved pipe	10 000,-
3	Overgang tak	Utbedring av lekkasje ved overgang tak/vegg	50 000,-

Total sum utbedring inkl. mva.:

460 000,-

Spesielle betingelser:

Grovt kalkulerte priser. Noe ukjent omfang/årsak.

Påberopte forhold

Vanninntrenging over terreng. (referansenivå 2015)

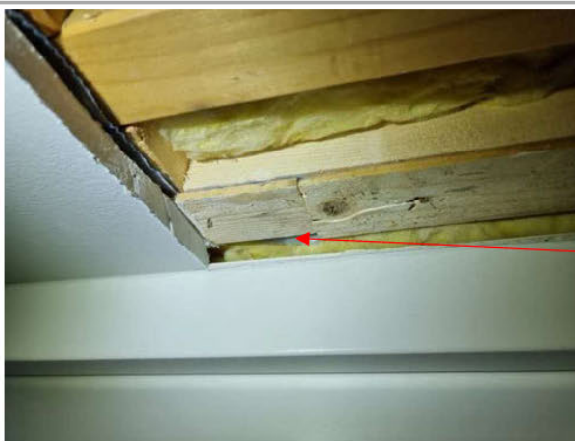


Bildet viser innkassing ved glassfasader i stue. Baldakin på utsiden av bygningen på denne siden.

Det er påvist vannlekkasje i dette området. Kunden har utført lekkasjesøk ved spyling. Årsaken til lekkasjen er mangelfull tetting mellom vindusfelter i fasaden. Videre avdekkes det flere svake løsninger i fasaden. Det er registrert lekkasjer langs hele innkassingen.

Det er også registrert svakt montert dampsperre i området, som mangler tilstrekkelig tetting mot vinduer. Dampspærren stopper ca en cm fra vinduet. Dette kan medføre økte problemer med fukt som følge av kondens.

Dampsperre skal være omhyggelig tettet i skjøter og langs tilslutninger for vinduer og lignende.



Bildet viser dårlig tilslutning mellom dampsperre og vinduer i fasaden.

Dampsperre er avsluttet her.



Bildet viser en svak løsning ved innfesting av festestag til baldakin utenfor glassfasadene.

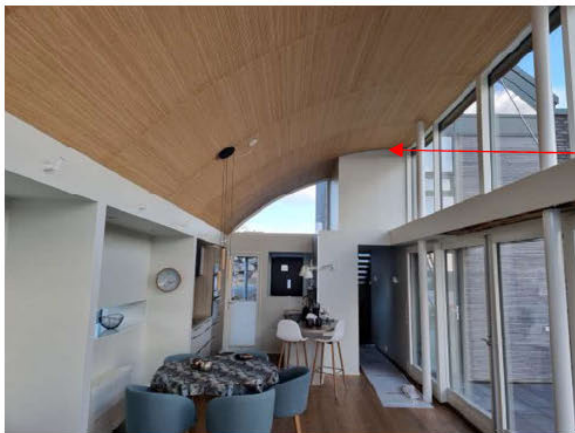
Treverket på innsiden av dette punktet ser ut for å være råteskadet. (dårlig tilkomst for billedtaking)

	Bildet viser dårlig tetting mellom to vinduer i andre etasje. Beslagene som er montert utenpå er rammene til utvendig solskjerming. Ved utført spyletest/lekkasjesøk i området kom det vann inn kort tid etter det ble spylt i området, som tilsvarer drivende regnvær.
---	--

Vanninntrenging ved pipe (referansenivå 2015)

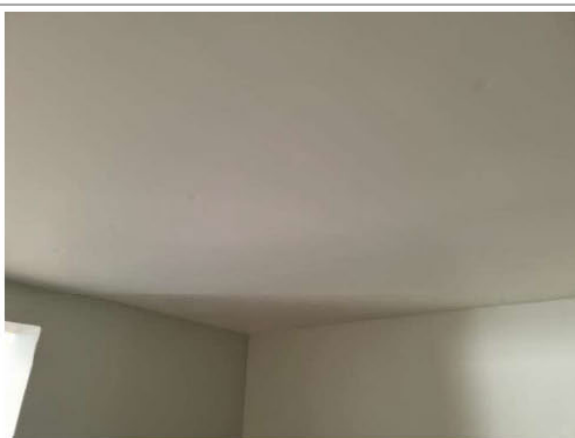
	Bildet viser saltutslag ved pipe. Det trenger vann inn i pipa. Pipa er ikke tekket med beslag eller puss på utsiden, og det er ukjent om pipa er tilstrekkelig behandlet for fuktsikring på utsiden. Det er vannansamling nede ved lufteventilen.
--	---

Vanninntrenging ved overgang tak/vegg (referansenivå 2015)



Det ser ut for å være en mindre lekkasje ved overgangen tak/vegg i dette området.

Det er registret fuktrosen i treverket i dette området.



Bildet viser flat himling ved inngang. Inn under kortvegg på forrige bilde.

Synlige skruer bærer preg av at det har vært påkjenning av fukt.

På befaringsdagen gir ikke fuktsøk utslag.

Utdrag fra egenerklæring om utvendige fasader:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Hovedentreprenør og hytteansvarlig utbygger, Kalstvedt & Vik har utført garantiarbeid på øvre vindusfasade i stue

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

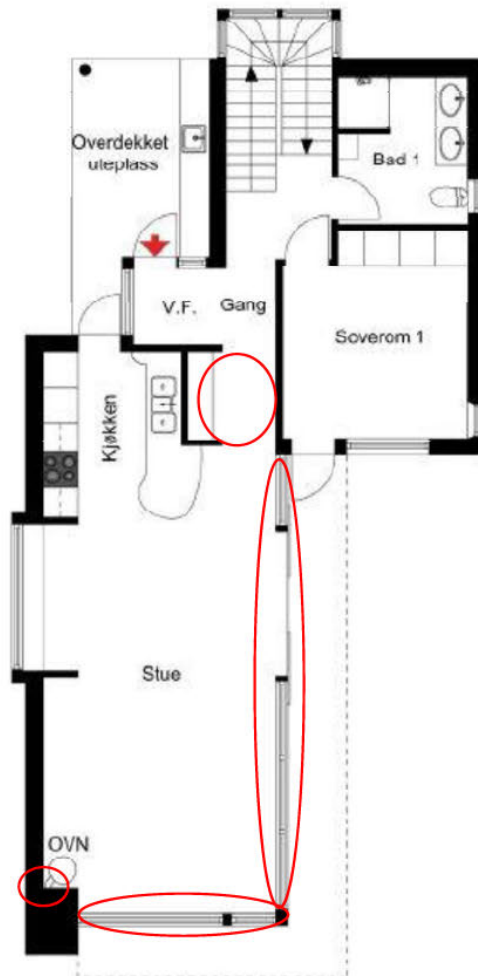
Firmanavn

1) Fasadaprodukter 2) Kalland AS 3) Kalstvedt & Vik

Redegjør for hva som er gjort og når

1) Montert persienner/øvre vindusfasade i stue. 2) Montert varmepumpe 3) Utført garantiarbeid på innvendige malte flater samt øvre vindusfasade i stue. Endret tetninger rundt enkelte av vinduene i øvre vindusfasade i stue. 2016 - 2019

Plantegning med markerte fuktskader:



Konklusjon:

Fritidsboligen er skadet som følge av fukt som strekker seg over hele innkassing rundt glassfasade i stua, parketten er skadet og det er registrert spor etter vannlekkasje inn mot gangen.

Årsaken til lekkasjen kan skyldes flere forhold. Hovedårsaken og hvor skaden er mest fremtredende gjelder skjøt mellom to vinduer. Skjøten er ikke tilstrekkelig tett. Det er spor etter noe fugemasse eller lignende mellom vinduene, men det er ikke tett.

Overgangen mellom innkassing og vinduer er svakt utført med tanke på dampsperre. Lekkasje er mest fremtredende i kuldeperioder, som kan tyde på problemer med kondens og utett dampsperre. På vår befaringsdag er duggpunktet inne i boligen målt til 12,7°C som er alt for høyt gitt årstiden befaringen ble utført.

Det er registrert flere svake løsninger og gjennomføringer i fasaden/taket. Beslag rundt innfesting til baldakin er svakt utført, og tekkingen rundt innfesting er vanskelig å få tilstrekkelig tett. Det er brukt skruer med pakning ned mot tekking. Pakningen på skruen er allerede svært slitt. Disse pakningene har redusert levetid.

Utbedring:

Mellomrom mellom vindusfelt må tettes tilstrekkelig.

Dette medfører de/remontering av utvendig solskjerming. Overgangen mellom tak og vegg må undersøkes ytterligere, og eventuelt utbedres. Konstruksjonen bak fasadebeslag er ukjent. Gjennomføringer på innfestinger til baldakin må utbedres

Innvendig er omfanget hele innkassingene som må rives opp og gipsen byttes ut. Dampsperre må føres inn på vinduet og tettes tilstrekkelig. Kassene må gipses, sparkles og males på nytt.

Parketten må skiftes. Det er montert en parkett med v-fuge, som vil bli annerledes ved sliping/behandling av gulvet. Dette medfører også innbo og løsøre håndtering for tilkomst gulvet.

I gangen må himling åpnes, og kles på nytt, sparkles og males.

Øvrige bilder av stedet:



Bildet viser fuktskadet parkett og vannmerker i vinduskarmer.



Bildet viser fuktskader i ytterhjørne i stue.



Bildet viser korrodert stølsøyle



Bildet viser tekking rundt innfesting til baldakin. Det er utvendig rom under.



Bildet viser overgangen mellom tak/vegg hvor det er registrert fuktroser på innsiden.

Karmøy, 12.04.2023

Kvala Takst AS

Henrik Blikra
Byggmester/takstmann MNT

Kommentarer til befaringsrapport

Innledning

Som nevnt i forrige brev er vårt ansvar begrenset til tidligere utførte reklamasjonsarbeider, og eventuelle vedvarende feil ved disse utbedringene.

Dette svaret knytter seg til befaringsrapporten fra Kvala takst.

Vi kommenterer de påpekte forholdene kronologisk slik de fremgår av takstrappen. Innledningsvis vil vi likevel påpeke at den anførte hovedårsaken til vanninntrengingen er på et vindu hvor det ikke har blitt utført utbedringsarbeid.

Montering av dampsperre

Dampspærren som påpekes i befaringsrapporten er ikke mangelfull. Montering av dampspærren er et resultat av et bevisst valg for å unngå kondens.

Dersom dampspærren hadde blitt etablert slik takstrappen forutsatte, ville det oppstått en dobbel tetting i innkassingen. I og med at hytten skulle brukes bare deler av året, ville en dobbel tetting medført økt risiko for fukt/mugg i kassen.

Dette området har ikke blitt tatt opp etter overtakelsen i 2015, og har ikke sammenheng med tidligere utbedringsarbeider.

Innfesting av festestag

Heller ikke innfesting av festestag har blitt berørt siden overtakelsen i 2015.

Vi mener også det er totrinns tetting her med drenerende sjikt bak. Uansett virker ikke dette å være et lekkasjepunkt for vanninntregning inn i hytten per i dag.

Dårlig tetting mellom to vindu

Det er denne tettingen som etter takstrappen er hovedårsaken. Dette vinduet har ikke blitt berørt av oss i reklamasjonstiden, og vi avviser ansvar knyttet til disse vinduene. Vinduene er også montert i henhold til leverandørens anbefalinger, og vi kan ikke se at det på noe tidspunkt har vært feil ved vår leveranse.

I etterkant av overtakelsen har selgerne ettermontert solskjerming på vinduene. Det vedlegges her bilder av vinduene i 2015 (t.v.), og vinduene nå i 2023 (t.h.):



Vi har ikke hatt noe med monteringen av solskjermingen å gjøre, og ser det som sannsynlig at en eventuell vannlekkasje kan ha årsak i monteringen av solskjermingen, eller relatert til solskjermingen.

Påstått lekkasjeskader – himling stue/inngang

Fuktroser og tegn til fuktpåkjenning i dette området må etter vårt syn relateres til fukt ved vindu til loftstue som ble utbedret i 2019.

Som beskrevet i forrige svar ble det oppdaget fuktflekk på vegg over inngang til stue fra gang i 2019, som da ble utbedret av vindusprodusent. Det er derfor mest sannsynlig at det fortsatt kan være tegn til fuktpåkjenning fra den skaden som da ble oppdaget.

Som beskrevet i takstrappen var det ikke utslag på fuktsøk. Dette tas til inntekt for at det ikke er tale om en pågående lekkasje i dette området.

Bildet på takstrappen s. 9 viser heller ikke feil utførelse utvendig. For ordens skyld har det som er avbildet ikke vært berørt av utbedring siden overtakelsen i 2015.

Slik vi ser det har fuktroser i taket og eventuelle tegn til påkjenning av fukt vært til stede siden 2019. Siden vi ikke har fått noen reklamasjoner på slik fuktpåkjenning siden 2019, kan vi ikke se at vi er ansvarlig her.

Fuktskader i ytterhjørne

Det har vært utført utbedringer i ytterhjørne, og vi påtar eventuelt ansvar hvis det er en pågående lekkasje i tilknytning denne utbedringen.

Imidlertid er fuktskadene avbildet i rapporten kun innkassingen i stuen. Denne innkassingen er gjennomgående langs hele vindusrekken der det er påvist lekkasje. Det som omtales som dårlig tetting mellom to vindu kan ha ført til økt fukt i kassen, og vann kan ha blitt ledet bort fra lekkasjepunktet til hjørnet som er avbildet.

Det er per nå umulig å fastslå om det er lekkasje på tidligere utførte utbedringsarbeider. Innkassingen må i tilfelle åpnes og ytterhjørnet må inspiseres nærmere.

Oppsummert

Vannlekkasjen har ifølge takstrappen hovedårsak i skjøt mellom to vinduer. Disse vinduene er ikke berørt siden 2015 av oss, og det har ikke vært utført reklamasjonsarbeid på denne vindusrekken. Vinduene er også montert fagmessig.

Selgerne har imidlertid etablert solskjerming selv gjennom firmaet Fasadeprodukter. Etter vårt syn er det sannsynlig at solskjermingen har hatt innvirkning på vinduenes tetthet. Den sannsynlige årsaken ligger da enten i monteringen av solskjermingen, eller at vinduene har blitt utsatt for krefter/påkjenninger fra solskjermingen som vinduene ikke har tålt.

De andre punktene som nevnes i rapporten kan vi verken se at vi er ansvarlig, eller se at det er påvist noe lekkasjepunkt.

Oppsummert kan vi ikke se at denne takstrappen peker på noen punkter hvor vi er ansvarlige. Vi gjentar likevel at hvis lekkasjene mot formodning skyldes utbedringsarbeidene, vil vi påberope oss utbedringsrett.

MVH

For GKV1 AS org.nr. 954 674 584 (tidl. Kalstveit & Vik AS)

Daglig leder

Sigmund Langeland

Notat



**Sandnes
Bygg Kontroll AS**
Org.nr. 919 035 285 MVA

Ramsvikneset 33, 5546 RØYKSUND

Rekvirent Claims Link v/
Christine Hegge Svalastog

Befaring 11.05.2023

Til stede [REDACTED] (Boligkjøper)
Bjørn Frode Hustoft (GKV1)
Sigmond Langeland (GKV1)
Steinar Klungtveit (SBK)
Bjørn Olav Horn (SBK)

Skadeadresse Ramsvikneset 33, 5546 RØYKSUND

Hjemmelshaver(e) [REDACTED]

Link til 3D skann [LINK til 3D-skanning.](#)
Passord E2051932



Ramsvikneset 33, 5546 RØYKSUND

Informasjon Dette er en fritidsbolig hovedsakelig oppført i mur, stål og tre konstruksjoner. Boligen er opplyst oppført i 2015. Boligen har blitt solgt og overtatt av nye eiere [REDACTED] med tinglyst dato 26.08.2021.
Nye eiere oppdaget blant annet lekkasjer/fuktinntrengning i forbindelser med vinduer og har rekvirert Kvala Takst AS til å foreta besiktigelse. Kvala takst har utarbeidet en rapport datert 12.04.2023. Boligkjøpere har fremmet krav til Claims Link for feil og mangler og Claims Link har rekvirert Sandnes Bygg Kontroll AS til å foreta besiktigelse og utarbeide rapport på forhold som fremgår av rapport av Kvala Takst.

Dokumenter Dokumenter mottatt:
Prospekt fra Eiendomsmegler vest (60 sider) [LINK](#)
Befaringsrapport fra Kvala Takst datert 12.04.2023 (9 sider) [LINK](#)
Bilder fra spytest (13 sider) [LINK](#)
Svar på reklamasjonstakst datert 29.03.2023 (10 sider) [LINK](#)
Kommentar fra tidligere Kalstveit & vik mottatt den 25.05 (2 sider) [LINK](#)

Mandat Takstmann skal foreta befaring og besiktige forholdet samt vurdere forholdene som fremgår av rapport til Kvala Takst.
Oppdraget er utført av uavhengig sertifisert takstmann fra Norsk Takst, som følger de etiske regler fastsatt for medlemmer av Norsk Takst.

Vedlegg Vedlegg 1 Foto nr. 1 – 17 Side 6 – 14

Kort oppsummering Hovedkonklusjon er at det har oppstått fuktskader via vinduene i fasaden sør og vest, det er avdekket en svakhet rundt tettingen mellom vinduene. Det er i tillegg til svakheten mellom vindusfeltene avdekket en generell svakhet under vinduene som gjelder tettingen i overgangen mellom vinduskarmen og vegg. Det er tidligere blitt utført reklamasjonsarbeid og utbedringer som gjelder lekkasjer og råteskade tilknyttet vinduer i fasaden, og enkelte innvendige synlige forhold relateres til disse.

Rapport utarbeidet av og presiseringer Undertegnende vurderer ikke hvorvidt utbedringen som er kalkulert dekkes av eierskifteforsikringen eller annen forsikringsordning. Kostnadskalkylen som er utarbeidet må sees på som et grovt overslag, avvik kan forekomme.

Sandnes, den 27. juni 2023

Bjørn Olav Horn v/ Sandnes Bygg Kontroll AS
Mobil 484 22 299

1. Vanninntrenging via glassfasader i stue

Våre registreringer og kommentarer:

- Se foto nr. 1 – 9.
- SINTEF Byggforsk 523.701 Innsetting av vindu i vegger av vindingsverk.

Det er foretatt fuktmålinger uten at fukt er påvist i åpen inn-kassing i stue, det er registrert fuktskjolder, noe misfarging på parkett pga. vann samt en liten sprekk i parketten bak søylen.

Åpningen i innkassingen har en noe svak løsning som gjelder dampsperre i avslutninger mot skyvedør, det er som Kvala Takst beskriver en glippe på ca. 1 cm mot skyvedøren som ikke har 0,15 mm PE-folie (polyetylenfolie/dampsperre).

Normalt avsluttes dampsperran med teip til vinduskarmen mm. Fuktransport ved luftlekkasjer gjennom utette skjøter og hull i dampsperra utgjør den største faren for oppfukning innenfra.

Når varm inneluft strømmer ut gjennom utettheter til de kaldere delene av konstruksjonene, avkjøles lufta, som da kan avgi fukt i form av kondens. De øvre delene av bygningen og spesielt taket er mest utsatt. Det skyldes at overtrykket som presser lufta utover, er størst her.

Undertegnende er av den oppfatningen at avviket med PE-folien nødvendigvis ikke er så alvorlig som Kvala Takst har beskrevet.

Hadde denne feilen vært registrert høyt opp under taket hadde faren for fuktskader pga. anblåsing vært vesentlig større pga. trykket.

Det påpekes at det ikke er avdekket fuktskader/kondensskader som følge av feil montering av PE-folie men kun som følge av vanninntrenginger fra utsiden.

Parkettgulv antas å være hellimt til undergulvet basert på banke-test. Gulvet i denne fritidsboligen er generelt utsatt for mye sollys igjennom de store fasadene med vinduer og bærer dermed noe preg av dette.

Parketten er generelt i god stand med enkelte fuktmerker lokalt ved skyvedøren. Det er som hovedregel 2 metoder man kan utbedre parkettgulv med.

1. Gulvsliping og lakking.
2. Riving samt legge ny parkett.

Gulvsliping vil være en utbedringsmetode som vil kunne gi svært gode resultater, resultatet etter sliping er ofte penere enn standard lagt gulv da klarlakken fyller over hele gulvet. Fordel med sliping er blant annet et produkt som tåler vesentlig mer, både mekaniske belastning og fuktbelastning som vannsøl enn parkett som ikke er slipt og overflatebehandlet. En ulempe er at man selvsagt vil få et noe annerledes uttrykk og glansforskjell, man vil heller ikke kunne kjenne strukturen i parketten etter lakking på samme måte som tidligere. V-fugen mellom bordene vil med sliping også bli noe redusert og dermed forandres utseende noe her også.

Ved nylegging vil man få et tilsvarende likt resultat, men man må forvente at enkelte entreprenører ikke ønsker å montere gulvet så lenge det skal legges uten bevegelsesfuger mellom trange passasjer og inn i soverom.

I vindusfelt mot sør (mot hagestue og skyvedør) er det i øvre del av fasaden montert 3 vindusfelt med 2 glass i hvert felt, det er i sammenføyningene mellom feltene som det antas at vanninntrengingen skjer.

Ved lystest og blad mål dybdesjekk ble det registrert at det er fuget mellom vindusseksjonene, fugen ligger ikke i ytterkant av vinduskarm, men ca. 2-3 cm inntrukket.

Ingen direkte utettheter ved gjennomlysning mellom vindusseksjonene ble oppdaget.

Det er ifølge egenerklæring og korrespondanse mellom GKV1 og Claims Link etter-montert sol screens på disse vindusfeltene, vi anser ikke at monteringen av disse har påvirket selve tettheten rundt vinduene.

Utvendig på baldakin ble beslag under vindu de- og remontert, og det ble registrert utettheter/åpning mellom vinduskarm og gipsplater. Det ble i tillegg registrert vann bak takteking, og i utettheten ved gipsplater og vindu.

Fugetettingen som sitter mellom topp gipsplate på vegg under vinduet og opp mot vinduskarm har løsnet. Det påpekes at fugemasse på eksponert/avkappet gipsplater ikke vil kunne oppnå tilfredsstillende holdbar tetting da kappflater på gipsplater består av porøs gips. Her må man i tillegg benytte primer og teip for å oppnå tilfredsstillende tetting mot vinduskarm.

Enkelte gjennomføringer som gjelder festestag i tekking og inn til fasaden bør undersøkes nærmere, ikke mulig å kontrollere hvordan løsningen er på befaring. Disse gjennomføringene er så vidt meg bekjent ikke relatert til fuktskade.

Ramsvikneset 33, 5546 RØYKSUND

Er forholdet nevnt i salgsdokumenter?

Undertegnede har ikke funnet forholdet nevnt i salgsdokumenter annet enn det som kommer frem i egenerklæringen under punkt 10 og 11.

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hvis ja, beskrivelse	Hovedentreprenør og hytteansvarlig utbygger, Kalstvedt & Vik har utført garantiarbeid på øvre vindusfasade i stue.
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?	
☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad	
Firmanavn	1) Fasadaprodukter 2) Kalland AS 3) Kalstvedt & Vik
Redegjør for hva som er gjort og når	1) Montert persiener/øvre vindusfasade i stue. 2) Montert varmepumpe 3) Utført garantiarbeid på innvendige malte flater samt øvre vindusfasade i stue. Endret tetting rundt enkelte av vinduene i øvre vindusfasade i stue. 2016 - 2019

Basert på registreringer har jeg følgende konklusjon:

Utvendig er det en veldig svak oppbygging og tetting mellom vindusfelt og baldakin, det er helt tydelig at vann har drevet inn imellom de to vindusfeltene og forårsaket vanninntrenging med vannskade i kasse og på parkett som følge av dette.

For å utbedre forholdet er våre anbefalinger at utvendig beslag under vindu demonteres der det er baldakin både på sørside og mot vest for å komme til for å tette med teip el. lignende iht. SINTEF Byggforsk blad 523.701.

Fugetetting mellom vinduene må utbedres med tilstrekkelig nøyaktighet slik at hulrommet blir tett helt i ytre kant av vinduskarmen.

Innvendig må kassen der åpnet tettes igjen med gipsplater og sparkle- og male behandles, forholdet vedrørende dampspærren anses ikke som et problem og medregnes ikke.

Parketten må utbedres pga. synlige fukt-skjolder i overflaten, det er i kalkylen lagt til grunn sliping og lakkering, men redegjort for ekstra kostnader ved ev. nylegging.

- Innvendige følgeskader dekkes normalt sett under villa-/hus forsikring.

Kostnad til nødvendig utbedring:

For å utbedre ovennevnte forhold har undertegnende kalkulert kostnader for utbedringer iht. erfaringstall. Kalkylen må sees på som et estimat og ikke som et pristilbud. Kostnadene er estimert til 150 927 kroner inkl. mva.

Ramsvikneset 33, 5546 Røyksund											
Post	Beskrivelse	Enh.	Ant.	Faktor	Enh. Pris	Timer	Pris Timer	Pris Enhet	Arbeid	Ekskl. mva	Inkl. mva.
1.00	Vannskade gulv og kasse via vindusfasade										
1.01	Utv. Tømmer, Leie + Mont.-demonst. Stillas ca. 15 m	rs	1	1	5 000	9	700	5 000	6 300	11 300	14 125
1.02	Utv. Fasadeprodukter, De-remontere 3 stk solscreen, 2 turer.	rs	1	1	1 840	3	960	1 840	2 880	4 720	5 900
1.03	Utv. Tømmer, Demontere beslagløsning under vindusseksjoner sør og vest side	m	12	1	175			2 100	-	2 100	2 625
1.04	Utv. Tømmer, Kutte av noe av asfalttaktekking mot vindu for tilkomst gipsplate.	m	12	1	175			2 100	-	2 100	2 625
1.05	Utv. Tømmer, Prime og teipe i overgang underkant vinduskarm til GU-gipsplater	m	12	1	200			2 400	-	2 400	3 000
	1.05 fortsetter: Prime og teipe i overgang asfalttaktekking til teip.										
1.06	Utv. Tømmer, Montere beslagløsning under vindusseksjoner sør og vest side	m	12	1	175			2 100	-	2 100	2 625
1.07	Utv. Tømmer, Fugetette helt i ytterkant i mellom vindusfeltene flere ganger.	rs	1	1	200	0,5	700	200	350	550	688
1.08	Innv. Innbo håndtering	rs	1	1	20 000			20 000	-	20 000	25 000
1.09	Innv. Demontere gulvlister stue, kjøkken, gang og soverom ca. 25 meter	m	25	1	88			2 188	-	2 188	2 734
1.10	Innv. Demontere sokkellister til kjøkken + endeforing ca. 6 meter	m	6	1	88			525	-	525	656
1.11	Innv. Slipe og lakkere innvendig gulv, Ca. 48 m²	m²	48	1	420			20 160	-	20 160	25 200
1.12	Innv. Remontere gulvlister stue, kjøkken, gang og soverom ca. 25 meter	m	25	1	120			3 000	-	3 000	3 750
1.13	Innv. Male over innvendige gulvlister etter montering. Ca. 25 meter.	m	25	1	140			3 500	-	3 500	4 375
1.14	Innv. Remontere sokkellister til kjøkken + endeforing ca. 6 meter	m	6	1	175			1 050	-	1 050	1 313
1.15	Innv. innkassing, Montere gipsplater	rs	1	1	250	4	700	250	2 800	3 050	3 813
1.16	Innv. innkassing, Sparke og male hele kassen i stuen inkl. maling og sparkle.	t	1	1	2 000	25	650	2 000	16 250	18 250	22 813
1.17	Byggvask	rs	1	1	8 000			8 000	-	8 000	10 000
1.18	Kjøring, rigg og drift, administrasjon (15% av sum arbeid og material)	rs	1	0,15	104 993			15 749	-	15 749	19 686
	Sum								92 161	28 580	120 741
											150 927

Ny parkett istedenfor slipt og lakkert gulv vil koste ca. 60.000,- inkl. mva. mer enn estimatet ovenfor.

2. Saltutslag ved pipe

- Se foto nr. 10 – 13.
- SINTEF Byggforsk 723.235 Murte fasader. Skader og utbedringsalternativer.

Våre registreringer og kommentarer:

I det nordvestlige hjørnet er det montert dobbelt pipeløp oppført i teglstein som ved øvrig fasade. Det er for undertegnende ukjent hvordan oppbygning bak teglfasaden er.

Innvendig er det registrert noe saltutslag i nedre delen av pipen.

Saltutslag forekommer oftest fra salter som finnes i mørtelen og eller i steiner (interne kilder). Men det kan tilføres salter fra eksterne kilder som i sjøsprøyt i kystnære områder. I denne konstruksjonen som er her er det sannsynlig at vann i trenger inn direkte i åpningene i dremsfuger som er registrert i teglforblendingen over tak.



Disse dremsåpningene er den mest sannsynlige årsaken til vann trekker inn og videre ned til bunnen av pipeløpet helt mot gulvet, i dette område vil regnvann/fuktigheten stoppe opp og samle seg. Fuktigheten med oppløste salter vil vandre ut mot tørrere (kapillært). Når fuktigheten tørker ut, vil saltene ofte bli igjen på overflaten og danne saltutslag. Saltutslag kan børstes og vaskes vekk med mildt rengjøringsmiddel, men saltutslag vil ofte være gjentakende hvis ikke selve årsaken til fuktvandringen utbedres.

Er forholdet nevnt i salgsdokumenter?

Undertegnede har ikke funnet forhold vedrørende saltutslag.

Basert på registreringer har jeg følgende konklusjon:

Saltutslag anses som mest sannsynlig å komme pga. åpningene i fuger i pipeløpet over taket. Det anbefales at samtlige fuger over tak børstes rene for mosedannelse o.l., og at fuger med sprekker, riss eller manglende fuge etterfylles med ny fugemasse.

I tillegg så anbefales det at utvendig teglfasade på selve pipeløp impregneres med fargeløs impregneringsmidler for å redusere vannopptaket, dette anses som et ekstra tiltak for å være sikrere på at fuktopptaket i teglfasaden ved pipen reduseres til et minimum da boligen er i et kystnært strøk med tilførsel av saltvann fra sjøsprøyt.

Kostnad til nødvendig utbedring:

For å utbedre ovennevnte forhold har undertegnende kalkulert kostnader for utbedringer iht. erfaringstall. Kalkylen må sees på som et estimat og ikke som et pristilbud. Kostnaden er estimert til 14 663 kroner inkl. mva.

Post	Beskrivelse	Enh.	Ant.	Faktor	Enh. Pris	Timer	Pris Timer	Pris Enhet	Arbeid	Ekskl. mva	Inkl. mva.
2.00	Saltutslag ved pipe										
2.01	Utv. Murer. Skrape fuger mot mose, pusse i luftespalter i øvre pipesjikt.	rs	1	1	400	7,5	700	400	5 250	5 650	7 063
2.02	Utv. Murer. Rengjøre/spyle, påføre impregnering med lavtryksprøyte.	rs		1	2 000	5	700	-	3 500	3 500	4 375
2.03	Innv. Murer. Børste og vaske vekk synlig saltutslag i nedre del av pipen.	rs		1		1,5	700	-	1 050	1 050	1 313
2.04	Kjøring, rigg og drift, administrasjon (15% av sum arbeid og material)	rs	1	0,15	10 200			1 530	-	1 530	1 913
	Sum							1 930	9 800	11 730	14 663

Ramsvikneset 33, 5546 RØYKSUND

3. Synlige gipsskruer i taket i gangen og fuktrose i tak/himling stue.

- Se foto nr. 14 – 17.

Våre registreringer og kommentarer:

I det østlige området i gangen er det registrert noen synlige gipsskruer i gipshimlingen like ved åpningen inn mot stuen. Det er også registrert fuktrose i bambus spilene i taket. Bambus spilene er delt opp i fakk på ca. 1,4 meter bredde. Slike bambusspiler er ofte levert som ferdig tapet med spiler på rull, om dette gjelder dette taket er ikke undersøkt her pga. høyden. Link til et eksempelprodukt av bambus spiler på rull som tapet. [\(link\)](#)
 Fuktmålinger er gjort i taket i gangen uten anmerkninger, det er ikke gjort fuktmålinger i taket i stuen pga. høyden.

I mottatt dokumentasjon fremkommer det at vindu over dette område er utbedret pga. lekkasje og fukt/råteskade. I tillegg er deler av veggen utbedret med blant annet nye gipsplater, ref. foto. I svar fra GKV1. Link til dokument: [\(Link\)](#)
 Reparasjoner er angivelig utført i 2019.

Ang. synlige gipsskruer er det nærliggende å tro at det har vært bevegelser i materialer i en tørkeprosess etter fuktskade fra vindu over dette område.

Dette har sannsynligvis forårsaket at gipsskruer har beveget seg noe. Utbedres normalt med at man monterer nye skruer i området for så å fjerne de synlige skruene med innsynk. Område må så sparkles ut og male behandles.

Ang. fuktrose i bambus spiler i taket så er det svært nærliggende å tro at vi også her snakker om en følgeskade av lekkasjen i vinduet som var utbedret i 2019.

Det er ikke avdekket feil eller pågående lekkasjer i dette område av undertegnende.

Basert på registreringer er det ikke tegn på en pågående lekkasjesak i dette området. Fuktrosen virker å være synlig på foto nr. 5 datert 31. okt. 2019 vedlagt GKV1 sitt svar på reklamasjonskrav. Link til dokument: [\(Link\)](#)

Er forholdet nevnt i salgsdokumenter?

Undertegnede har ikke funnet forhold vedrørende fukt, synlige gipsskruer eller fuktmerker i taket i salgsdokumenter.

Basert på registreringer har jeg følgende konklusjon:

Det som er oppdaget av synlige gipsskruer og fuktrose antas å være i direkte forbindelse med den fuktskaden som tidligere er utbedret. Det er sannsynlig at forholdet har vært slik siden utbedringen skjedde i 2019.

På befæringsdato var det ingen tegn på en pågående lekkasje i nevnt område.

Undertegnende har grovt estimert hva innvendige utbedringer av gipstaket og bambus taket vil koste.

Kostnad til nødvendig utbedring:

For å utbedre ovennevnte forhold har undertegnende kalkulert kostnader for utbedringer iht. erfaringstall. Kalkylen må sees på som et estimat og ikke som et pristilbud. Kostnaden er estimert til 27 780 kroner inkl. mva.

Post	Beskrivelse	Enh.	Ant.	Faktor	Enh. Pris	Timer	Pris Timer	Pris Enhet	Arbeid	Ekskl. mva	Inkl. mva.
3.00	Synlige gipsskruer i gang og fuktrose i bambus himling.										
3.01	Innv. Maler. Nye skruer, fjerne de synlige, sparke og pusse disse, male over pariet med sparkel + toppstrøk over hele taket i gangen. Inkl. sparkel og maling.	rs	1	1	2 000	6	650	2 000	3 900	5 900	7 375
3.02	Innv. Elektriker. De- og remontere 4 spotter og 1 røykvarsler.	rs	1	1	400	4	750	400	3 000	3 400	4 250
3.03	Innv. Tømrer. Leie + montere stillas i hjørnet for tilkomst til bambus tak.	rs	1	1	2 000	4	700	2 000	2 800	4 800	6 000
3.04	Innv. Tømrer. Fjerne skadet bambusspiler i område helt til skjøten. Ca. 1,4 m².	rs		1		3,5	700	-	2 450	2 450	3 063
3.05	Innv. Tømrer. Kutte / tilpasse ny bambusspiler samt montere dette. Ca. 1,4 m².	rs	1	1	1 500	5	700	1 500	3 500	5 000	6 250
3.06	Innv. Maler. Fugtetilpasninger mellom bambusspiler og omkringliggende vegger	rs	1	1	200	1,5	650	200	975	1 175	1 469
3.07	Kjøring, rigg og drift, administrasjon (15% av sum arbeid og material)	rs	1	0,15	22 725			3 409	-	3 409	4 261
	Sum							9 509	16 625	26 134	32 667

Ramsvikneset 33, 5546 RØYKSUND

**Vedlegg 1 - Foto 1.
Oversikt fasade**



**Vedlegg 1 - Foto 2.
Oversiktsfoto vann-inntrenging ved vindusfasade.**



Ramsvikneset 33, 5546 RØYKSUND

Vedlegg 1 - Foto 3.

Lokasjon nr. 1 på oversiktsfoto. Bladmåling av hvor fugetetting er imellom vinduskarm.



Vedlegg 1 - Foto 4.

Lokasjon nr. 1 på oversiktsfoto, bare utvendig. Beslag under vindu er demontert.

Utettheter mellom vindu og vegg-gips.

Tegn på fuktighet på gipskartong, fugemasse har også sluppet - se rød pil.

Fuktighet bak takteking, se vanndråper.

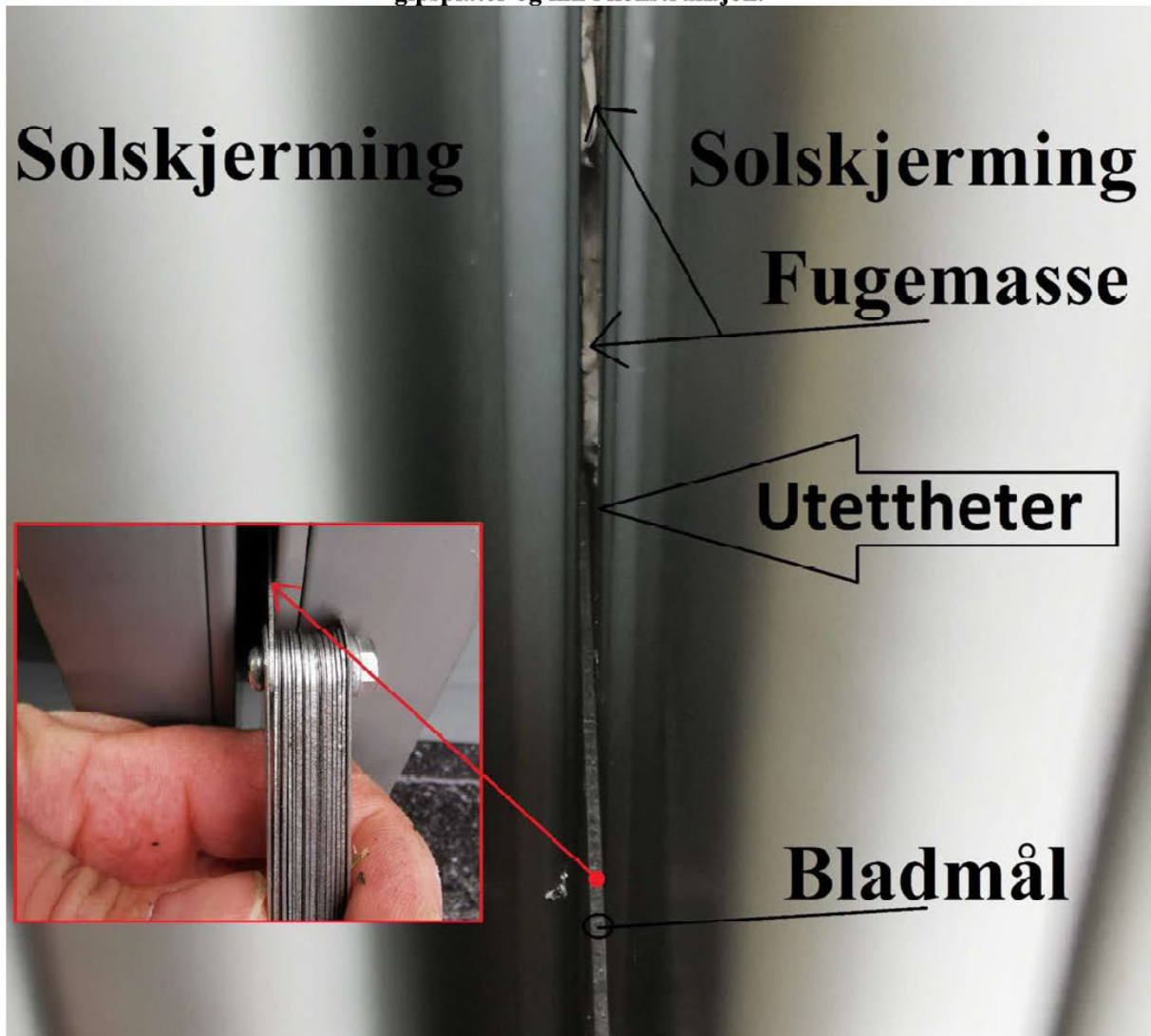


Vedlegg 1 - Foto 5.

Lokasjon nr. 1 på oversiktsfoto, bare utvendig. Viser nærbilde mellom 2 vindusfelt over skyvedør.

Det er registrert utettheter ved fugemasse som er montert mellom vinduene.

Vann kan trenge inn mellom screens kassetene og inn mellom vindusfelt og renne ned bak tekking og gipsplater og inn i konstruksjon.



Ramsvikneset 33, 5546 RØYKSUND

Vedlegg 1 - Foto 6.

Lokasjon nr. 2 på oversiktsfoto. Viser at det er tørt i konstruksjonen hvor vi foretok fuktmåling.



Vedlegg 1 - Foto 7.

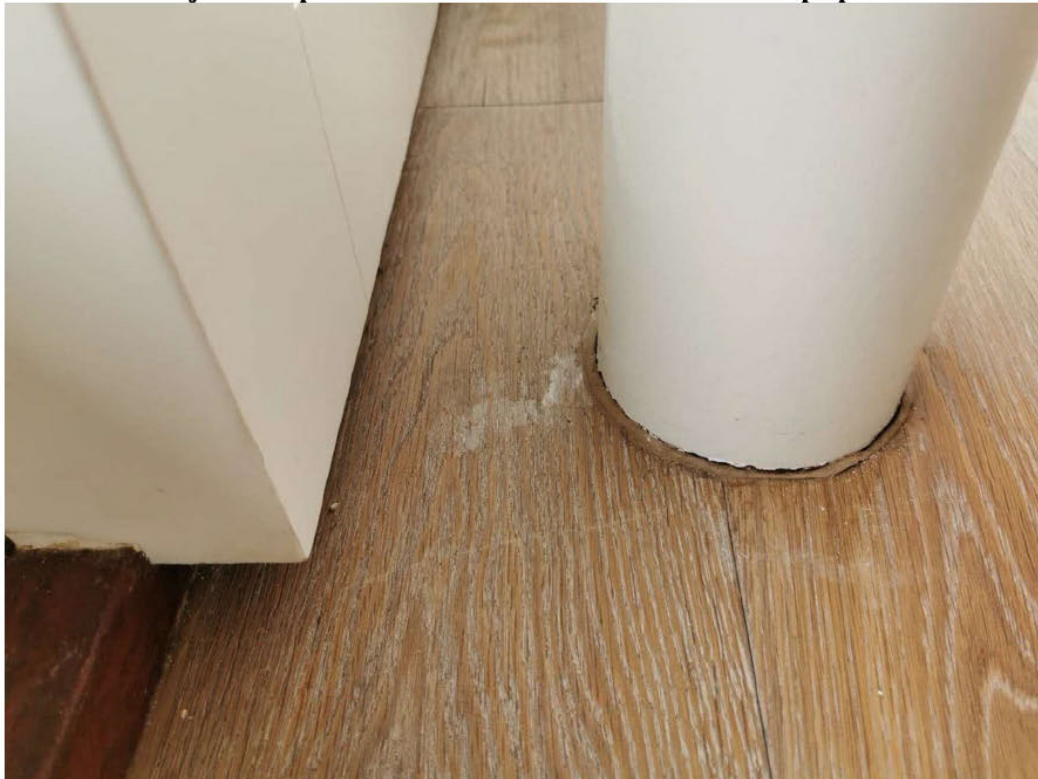
Lokasjon nr. 3 på oversiktsfoto. Viser merker etter vann på parkett. Liten sprekk i kortskjøt.



Ramsvikneset 33, 5546 RØYKSUND

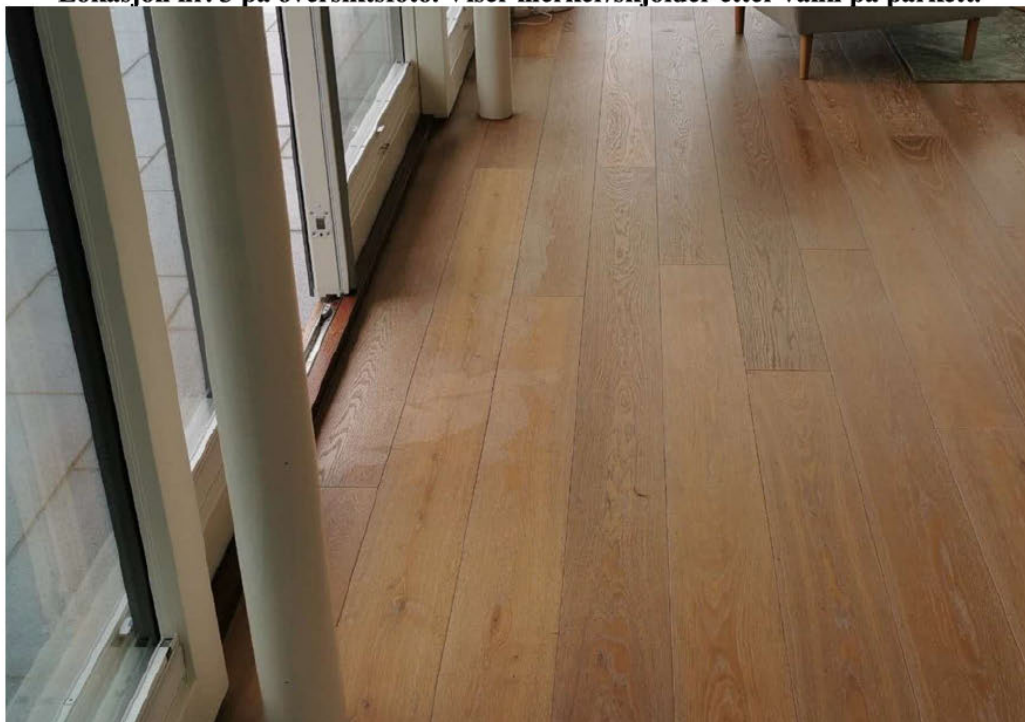
Vedlegg 1 - Foto 8.

Lokasjon nr. 3 på oversiktsfoto. Viser merker etter vann på parkett.



Vedlegg 1 - Foto 9.

Lokasjon nr. 3 på oversiktsfoto. Viser merker/skjolder etter vann på parkett.



Ramsvikneset 33, 5546 RØYKSUND

Vedlegg 1 - Foto 10.
Oversikt pipe, vises til venstre i foto.



Vedlegg 1 - Foto 11.
Innvendig saltutslag pipe



Ramsvikneset 33, 5546 RØYKSUND

**Vedlegg 1 - Foto 12.
Innvendig saltutslag pipe**



**Vedlegg 1 - Foto 13.
Utvendig pipe over tak. 4 slike hull er observert på 2 av sidene i pipeløp som går ned til stue.**

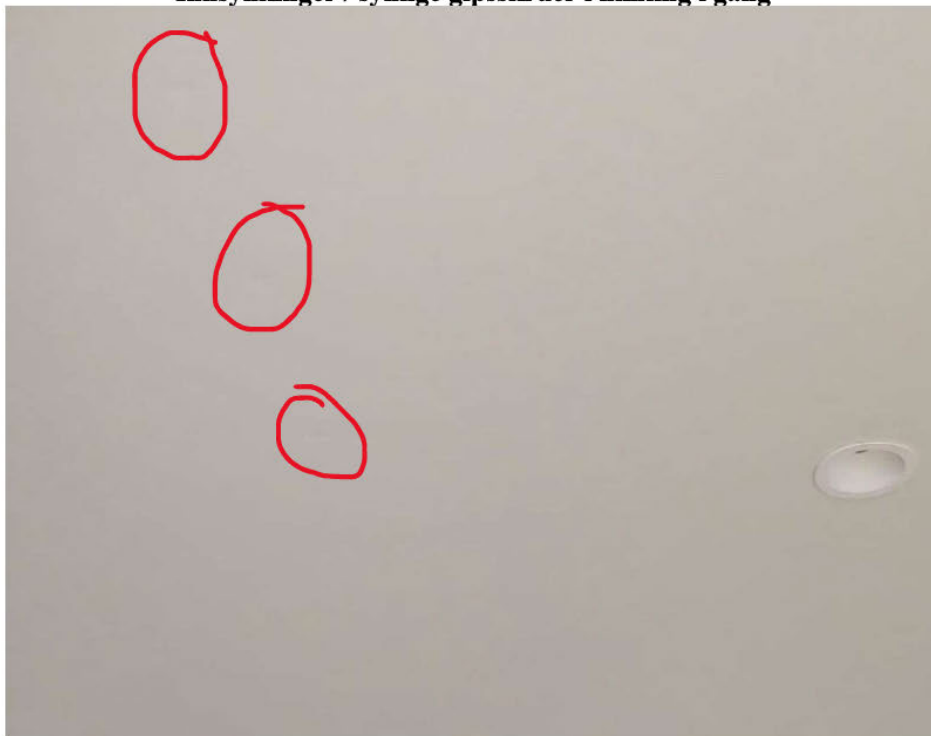


Ramsvikneset 33, 5546 RØYKSUND

Vedlegg 1 - Foto 14.
Innsynkinger / synlige gipsskruer i himling i gang

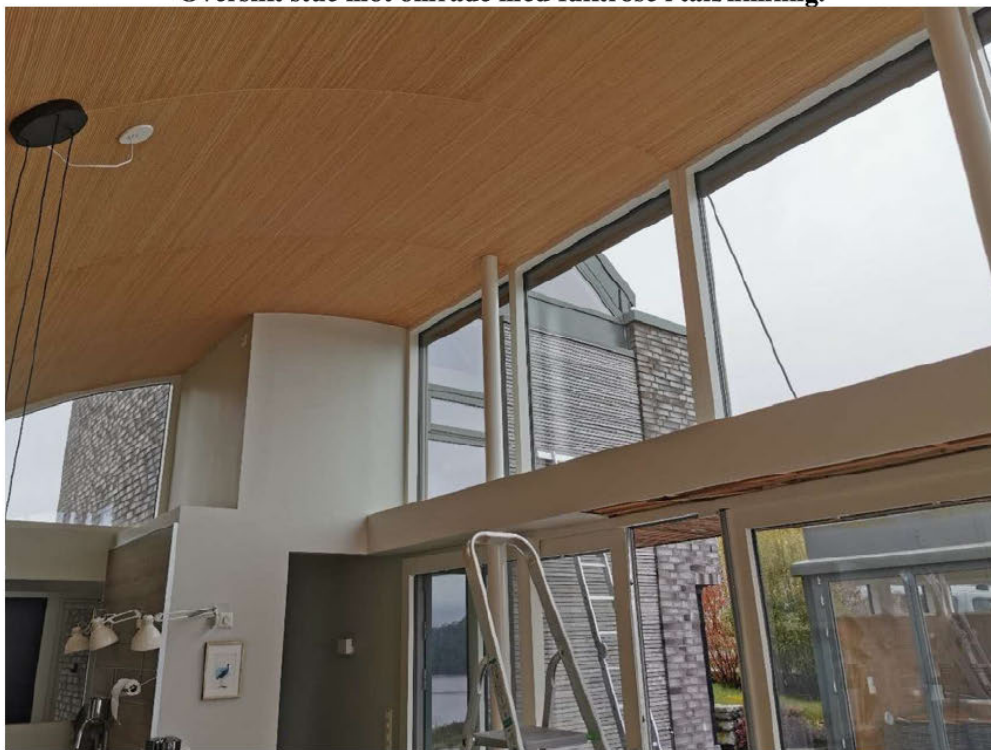


Vedlegg 1 - Foto 15.
Innsynkinger / synlige gipsskruer i himling i gang



Ramsvikneset 33, 5546 RØYKSUND

Vedlegg 1 - Foto 16.
Oversikt stue mot område med fuktrose i tak/himling.



Vedlegg 1 - Foto 17.
Område med fuktrose i tak/himling.



Bilde 1



Bilde 2



Bilde 3



Bilde 4



Vedlegg til brev til Claims Link 27.7.2023

Bilde 1



Bilde 2



Bilde 3



Bilde 4



Bilde 5



Bilde 7



Bilde 8



Topp av "innkassing" i sør/vestre hjørne
etter fjerning av gipsplate

1



Topp av "innkassing" i sør/vestre hjørne
etter fjerning av gipsplate og underplate

2



3



4



Topp av "innkassing" under vindu mot vest (mot Karmsundet) etter fjerning av fuktskadet gipsplate og underplate (tatt til høyre for bilde nr 3)

5



Topp av "innkassing" under vindu mot vest (mot Karmsundet) etter fjerning av fuktskadet gipsplate. Viser underplate i "oppløsning" (tatt til høyre for bilde nr 4)

6 a

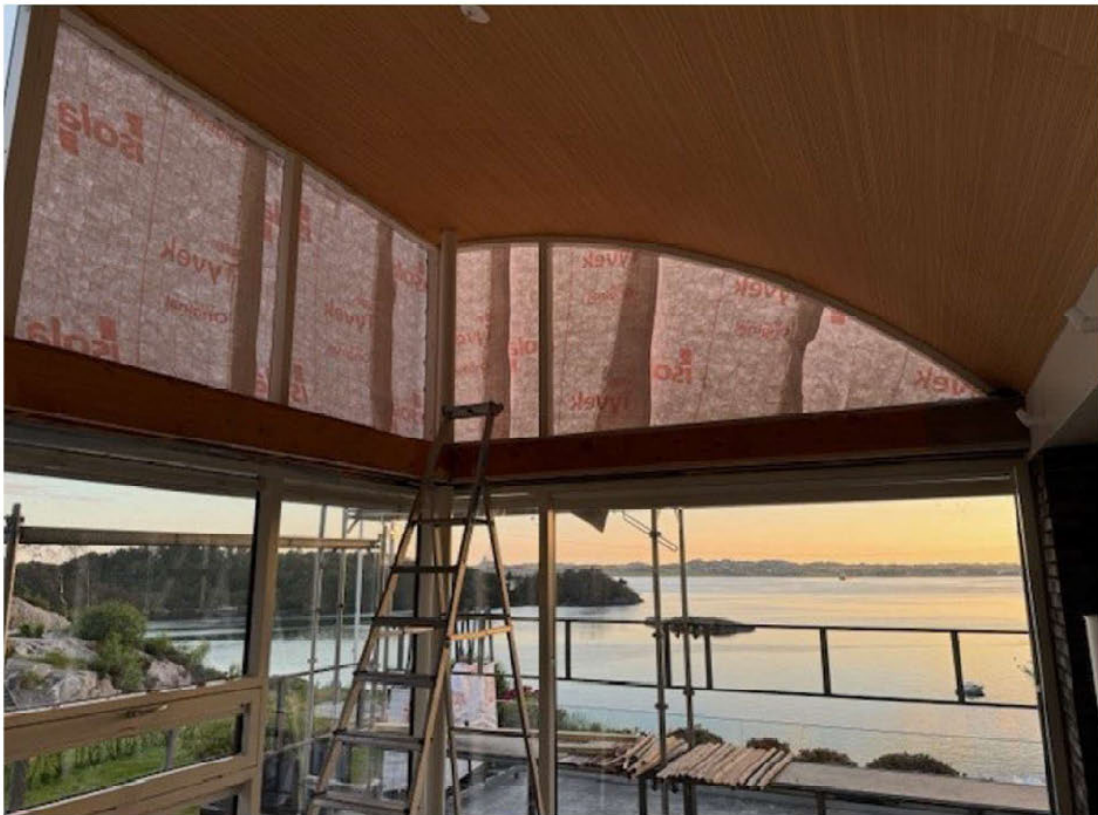


6 b



Fasade mot syd (6 a) og vest (6 b). Demonterte vindusflater

7



Innvendig. Viser vindusflater som er demontert for sanering og utskifting av fukt- og råteskader i underliggende konstruksjon

8



Vann- og råteskadede deler av konstruksjon
under vinduer

9



Vann- og råteskadede deler av konstruksjon under vinduer - samt vannskadede plater under gips i innkassingen

10 a



10 b



Vann- og råteskadede deler av konstruksjon
under vinduer - samt vannskadede plater under
gips i innkassingen

11



Vann- og råteskadede deler av konstruksjon
under vinduer - samt vannskadede plater under
gips i innkassingen

12



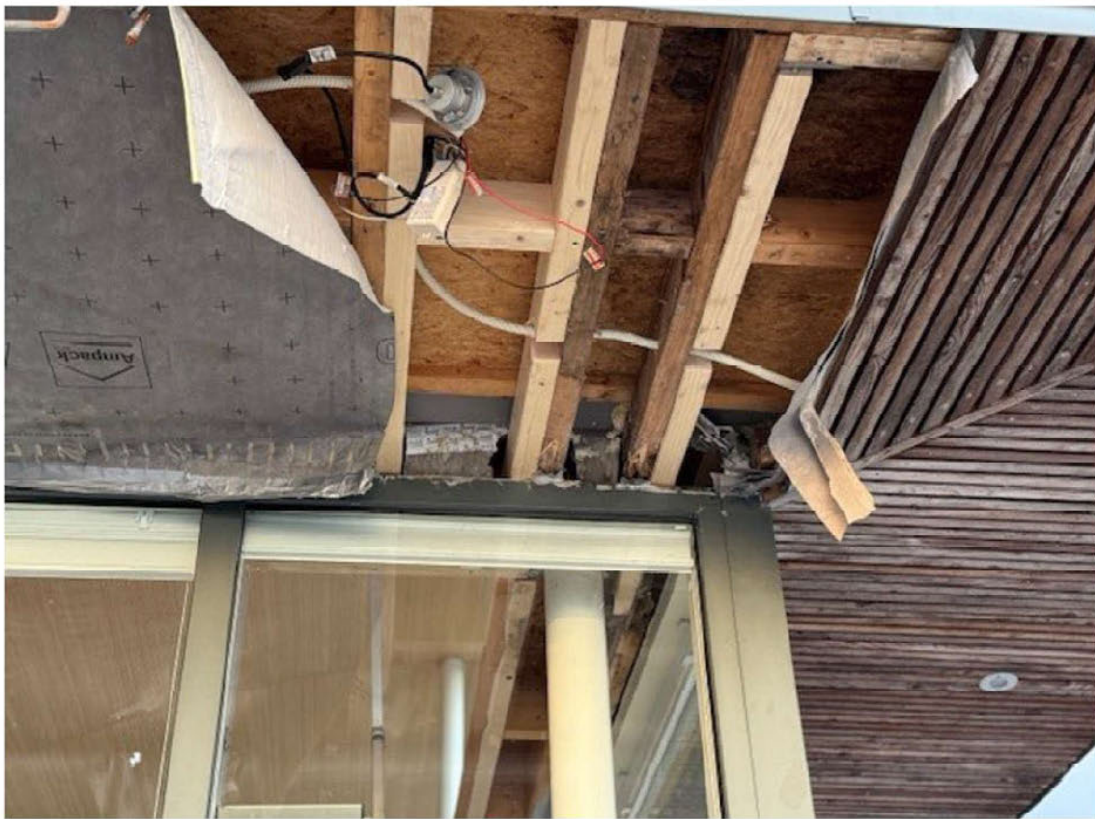
Vann- og råteskadede deler av konstruksjon
under vinduer

13



Vann- og råteskadede deler av konstruksjon under vinduer.

14



Vann- og råteskadede deler av konstruksjon under vinduer. Viser delvis nye gjennomgående dragere/bjelkelag under vindu (mot vest)

15



Vann- og råteskadede deler av konstruksjon i
innkassing over skyvedør mot syd

16



Vann- og råteskadede deler av konstruksjon i sør/ vestre hjørne. Viser underside av innkassing etter fjerning av vannskadede gipsplater. Delvis nytt konstruksjonsvirke (plank) satt inn.

17



Vann- og råteskadede deler av konstruksjon i sør/ vestre hjørne. Viser underside av innkassing etter fjerning av vannskadede gipsplater. Delvis nytt konstruksjonsvirke (plank) satt inn. (samme som bilde nr 16)

1994

17



18 a



18 b

Vann- og råteskadede deler av konstruksjon i sør/ vestre hjørne. Bilde tatt fra utsiden. Delvis nytt konstruksjonsvirke (plank) satt inn. (Motsatt side av bilde nr 16 og 17)

19



Vannskader under gipsplatene på topp av "innkassing" mot syd (etter fjerning av fuktskadede gipsplater).

20 a



20 b



Vannskader under gipsplatene på topp av "innkassing" mot syd (etter fjerning av fuktskadede gipsplater). Utskjæring av mest vannskadet del av plate under gips

Oversiktsbilde



Bilde 1.



Bilde 2.



Bilde 3.



Bilde 4.



Bilde 5.



Bilde 6.



Bilde 7.



Rapport

Bedrift: BOLIGLEVERANDØREN KARMØY AS

Prosjektnavn: Ramsvikneset 33

Prosjektnummer: 224064

Bildegalleri

Tittel Ramsvikneset 33
Beskrivelse Som tetting under vinduene er det brukt fugemasse mellom takdekke og vinduskarmen, Fugemassen er løsnet flere plasser og dette har ført til lekkasjen.
Opprettet 2024-05-15 10:54:21
Geolokasjon 5.347014, 59.32877



Tittel Ramsvikneset 33 3
Beskrivelse
Opprettet 2024-05-15 10:56:06
Geolokasjon 5.346881, 59.328575



Tittel Ramsvikneset 33 2
Beskrivelse Maur
Opprettet 2024-05-15 13:03:56
Geolokasjon 5.3470473, 59.328793



Tittel Ramsvikneset 33 5
Beskrivelse Maur
Opprettet 2024-05-15 13:04:27
Geolokasjon 5.347061, 59.328842



Tittel Ramsvikneset 33 4
Beskrivelse 100% fukt
Opprettet 2024-05-16 10:03:18
Geolokasjon 5.347111, 59.328915



Tittel Ramsvikneset 33 7
Beskrivelse
Opprettet 2024-05-16 10:03:39
Geolokasjon 5.34695, 59.328976



Tittel
Beskrivelse
Opprettet
Geolokasjon

Ramsvikneset 33 6

2024-05-16 14:00:50

5.3470473, 59.328983



Tittel Ramsvikneset 33 9
Beskrivelse Ny sarnafil er montert under vinduene.
Opprettet 2024-05-16 14:00:51
Geolokasjon 5.3470726, 59.328766



Tittel Ramsvikneset 33 8
Beskrivelse Ny sarnafil er montert under vinduene.
Opprettet 2024-05-16 14:00:59
Geolokasjon 5.3471556, 59.32885



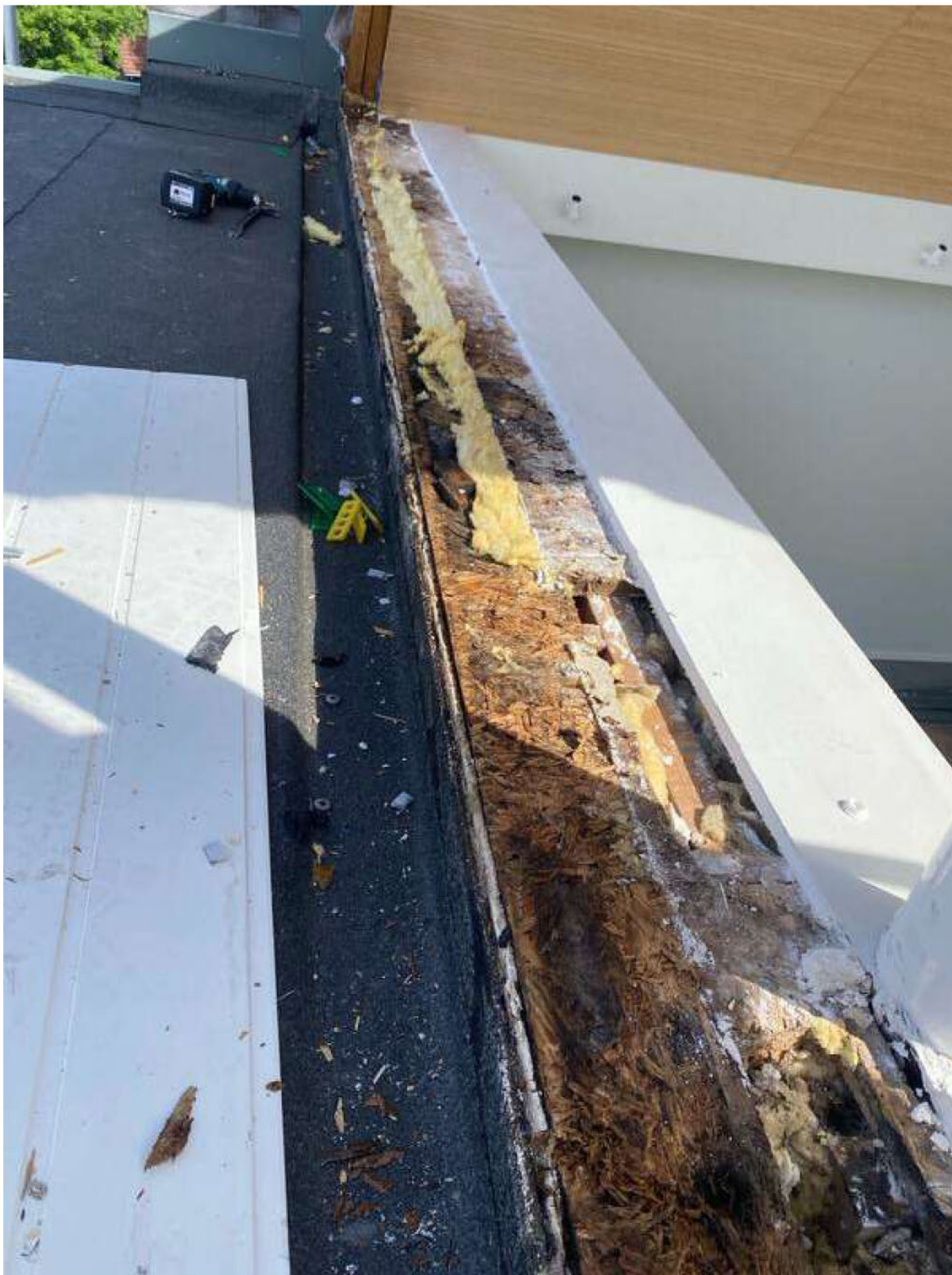
Tittel Ramsvikneset 33 11
Beskrivelse På gammel papp var det limt beslag rett på.
Opprettet 2024-05-22 10:53:08
Geolokasjon 5.347122, 59.328697



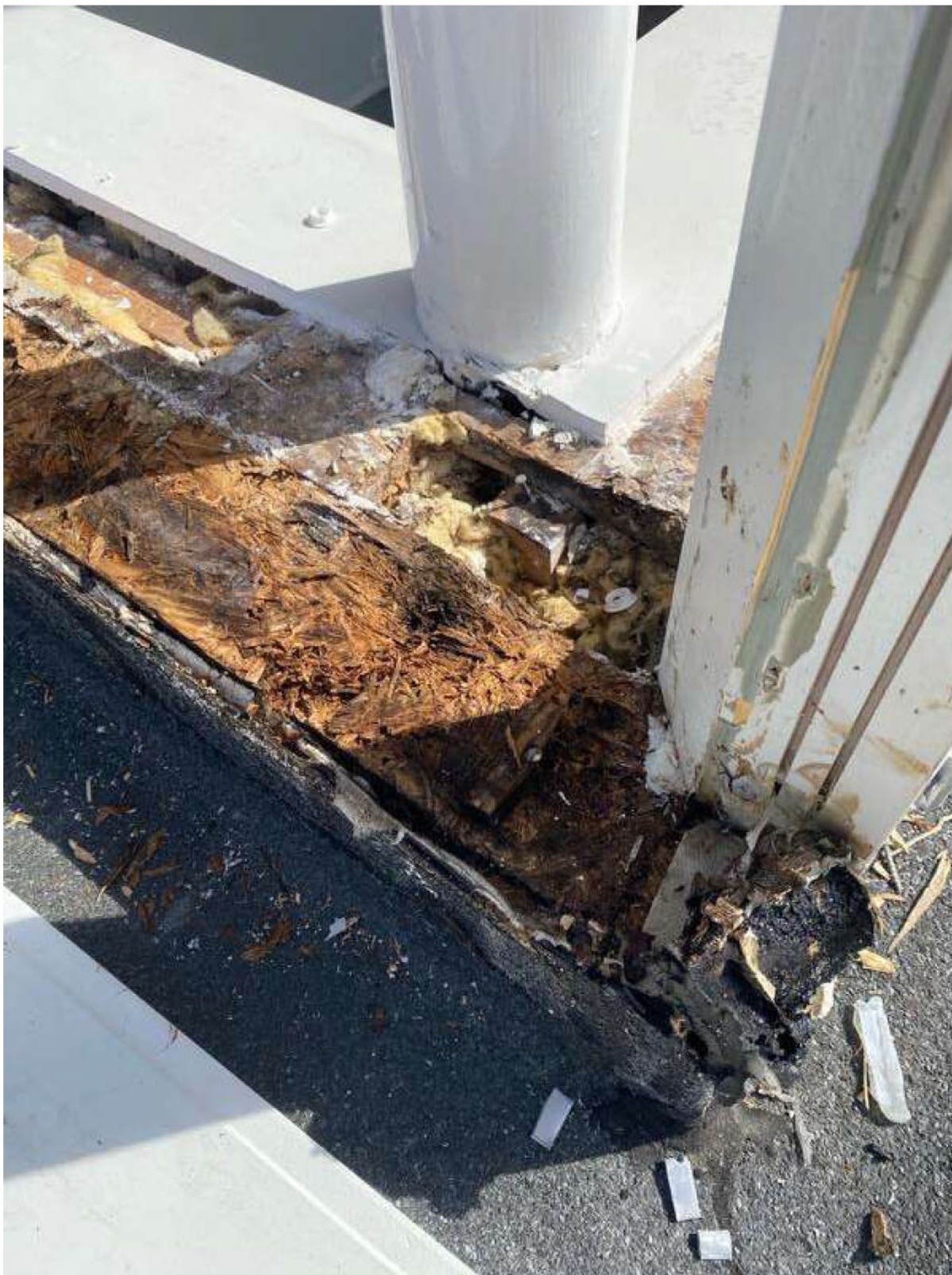
Tittel Ramsvikneset 33 10
Beskrivelse
Opprettet 2024-05-22 11:08:14
Geolokasjon 5.347039, 59.328613



Tittel Ramsvikneset 33 13
Beskrivelse Vi oppdaget store fukt og råteskader på utvendig hjørne når vi demontert vinduene.
Opprettet 2024-05-22 11:08:26
Geolokasjon 5.347103, 59.32865



Tittel Ramsvikneset 33 12
Beskrivelse Vi oppdaget store fukt og råteskader på utvendig hjørne når vi demontert vinduene.
Opprettet 2024-05-22 11:08:42
Geokasjon 5.347061, 59.328827



Tittel Ramsvikneset 33 15
Beskrivelse Vi oppdaget store fukt og råteskader på utvendig hjørne når vi demontert vinduene.
Opprettet 2024-05-22 11:25:42
Geolokasjon 5.3470416, 59.328705



Tittel

Ramsvikneset 33 14

Beskrivelse

Her var det store råteskader og mye maur. Her har vi byttet ut store deler av bjelkene og montert ny osb i hjørne ved pipen.

Opprettet

2024-05-22 11:52:39



Tittel
Beskrivelse
Opprettet

Ramsvikneset 33 16
2024-05-22 12:41:23



Tittel Ramsvikneset 33 17
Beskrivelse Ny bjelke under vinduet, her var bjelken helt råtten under hele vinduet.
Opprettet 2024-05-22 15:35:23



Tittel Ramsvikneset 33 19
Beskrivelse Her var det store råteskader og mye maur. her har vi byttet ut store deler av bjelkene og montert ny osb.
Opprettet 2024-05-22 16:59:46
Geokod 5.346892, 59.328568



Tittel	Ramsvikneset 33 18
Beskrivelse	Her var det store råteskader og mye maur. her har vi byttet ut store deler av bjelkene og montert ny osb.
Opprettet	2024-05-22 17:00:00
Geolokasjon	5.347053, 59.32892



Tittel Ramsvikneset 33 21
Beskrivelse Her var det store råteskader og mye maur. her har vi byttet ut store deler av bjelkene og montert ny osb.
Opprettet 2024-05-22 17:07:12
Geolokasjon 5.347111, 59.328693



Tittel

Ramsvikneset 33 18

Beskrivelse

Ny bjelke under vinduet, her var bjelken helt råtten under hele vinduet.

Opprettet

2024-05-22 20:12:33



Tittel

Ramsvikneset 33 20

Beskrivelse

Kornt vann via feste, det er merker etter vann på osben som ligger under taktekingen på baldakinen.

Opprettet

2024-05-23 11:57:21



Tittel Ramsvikneset 33 22
Beskrivelse Vi har kontrollert bjelkene til baldakinene flere plasser og byttet ut de som har råte skader.
Opprettet 2024-05-23 12:22:04



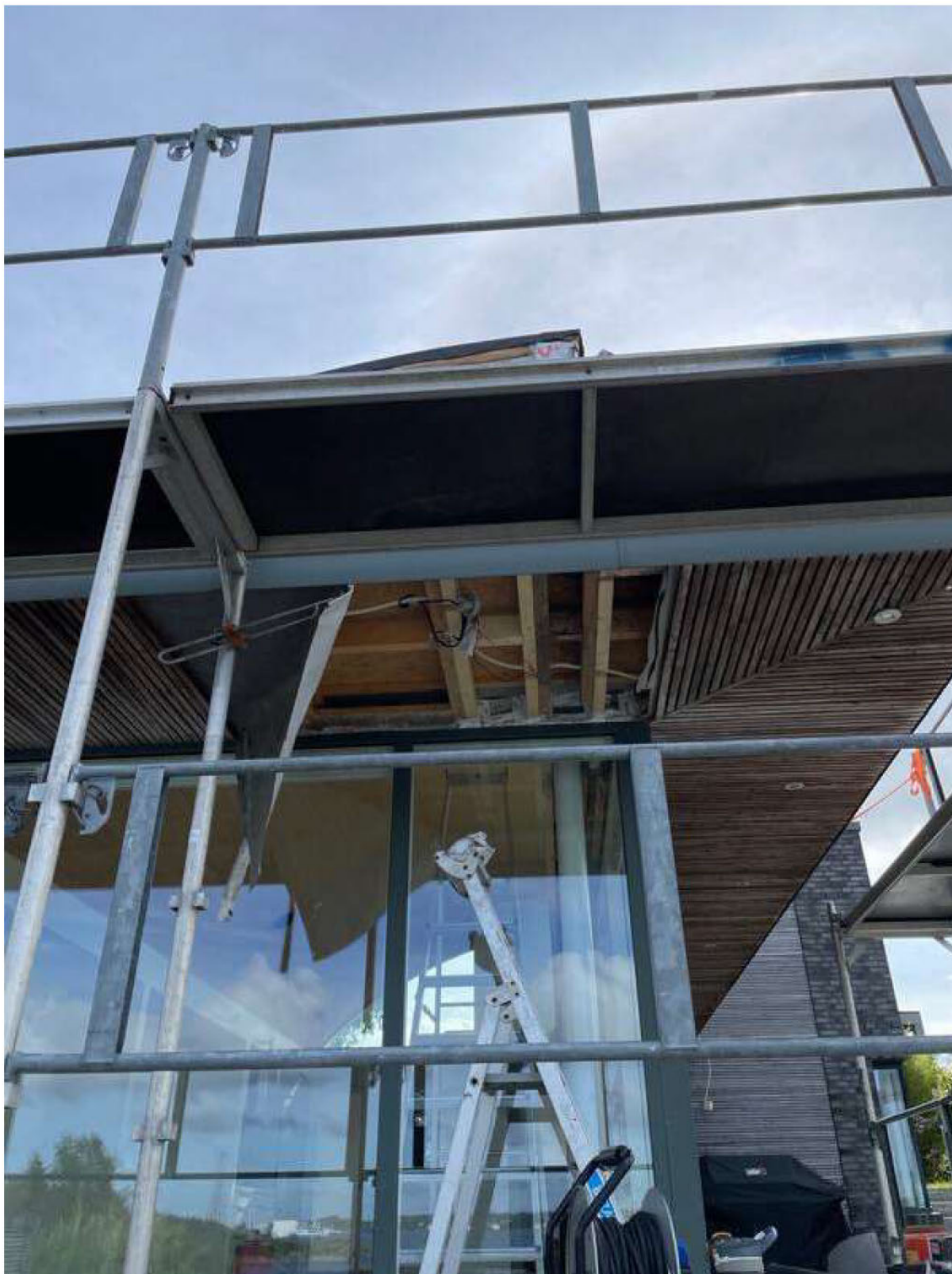
Tittel Ramsvikneset 33 23
Beskrivelse Lagt ny bjelke på siden av råttne bjelke.
Opprettet 2024-05-23 12:22:05



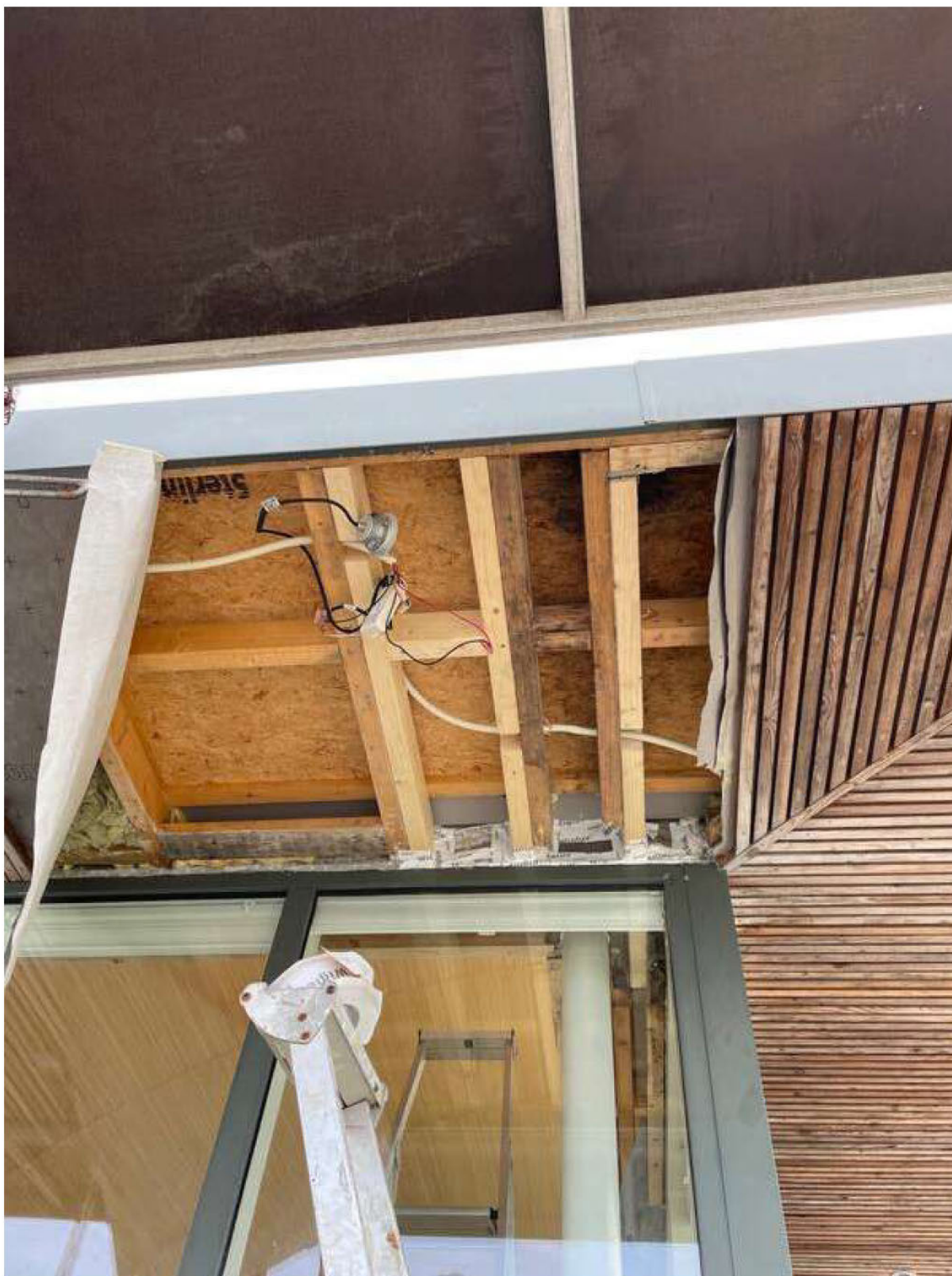
Tittel Ramsvikneset 33 24
Beskrivelse Beslag som holder vinduet på plass
Opprettet 2024-05-27 08:17:46



Tittel Ramsvikneset 33 25
Beskrivelse Vi har kontrollert bjelkene til baldakinene flere plasser og byttet ut de som har råte skader.
Opprettet 2024-05-28 09:56:32
Geolokasjon 0, 0



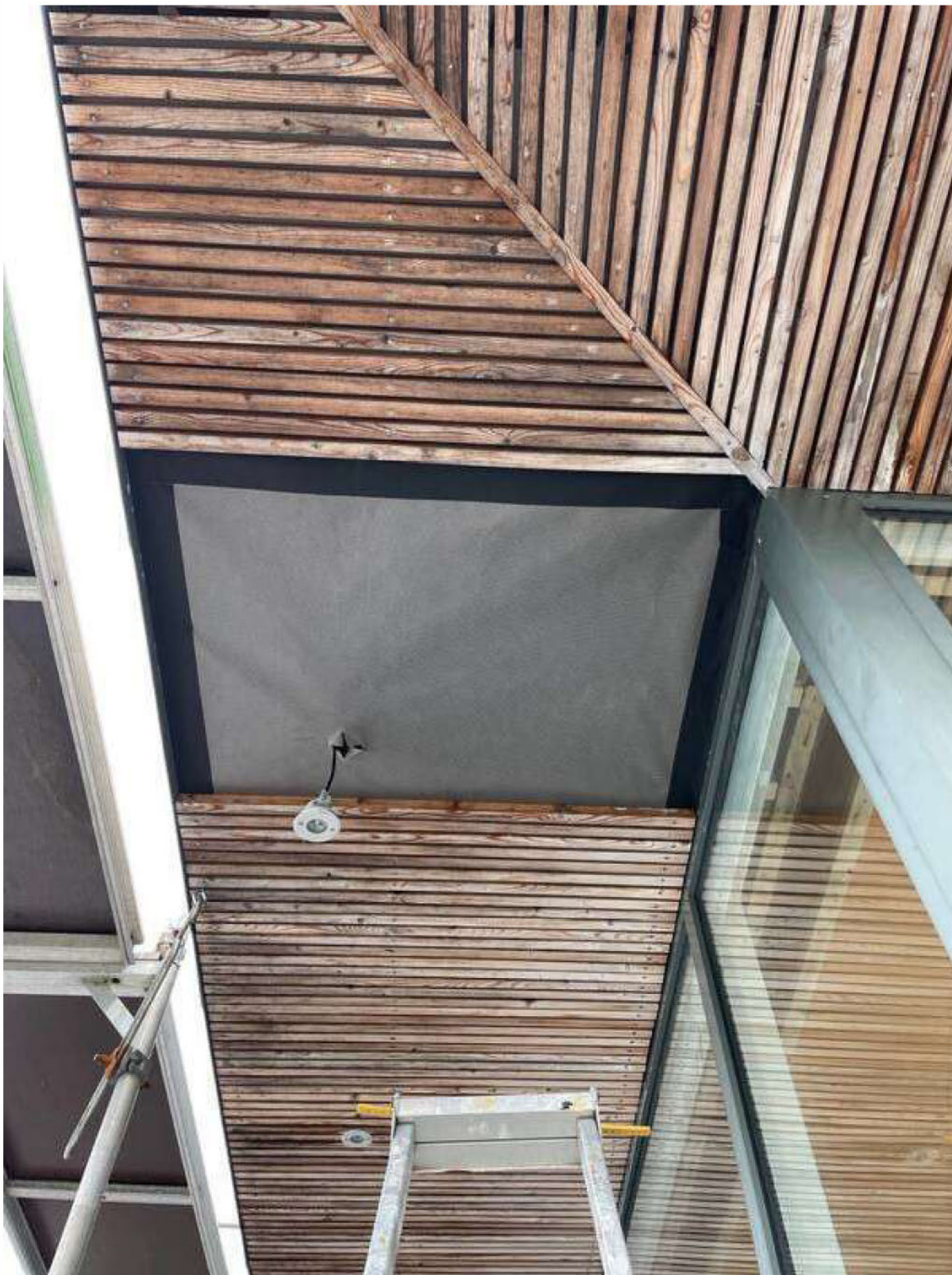
Tittel Ramsvikneset 33 26
Beskrivelse Vi har kontrollert bjelkene til baldakinene flere plasser og byttet ut de som har råte skader.
Opprettet 2024-05-28 09:56:51
Geolokasjon 0, 0



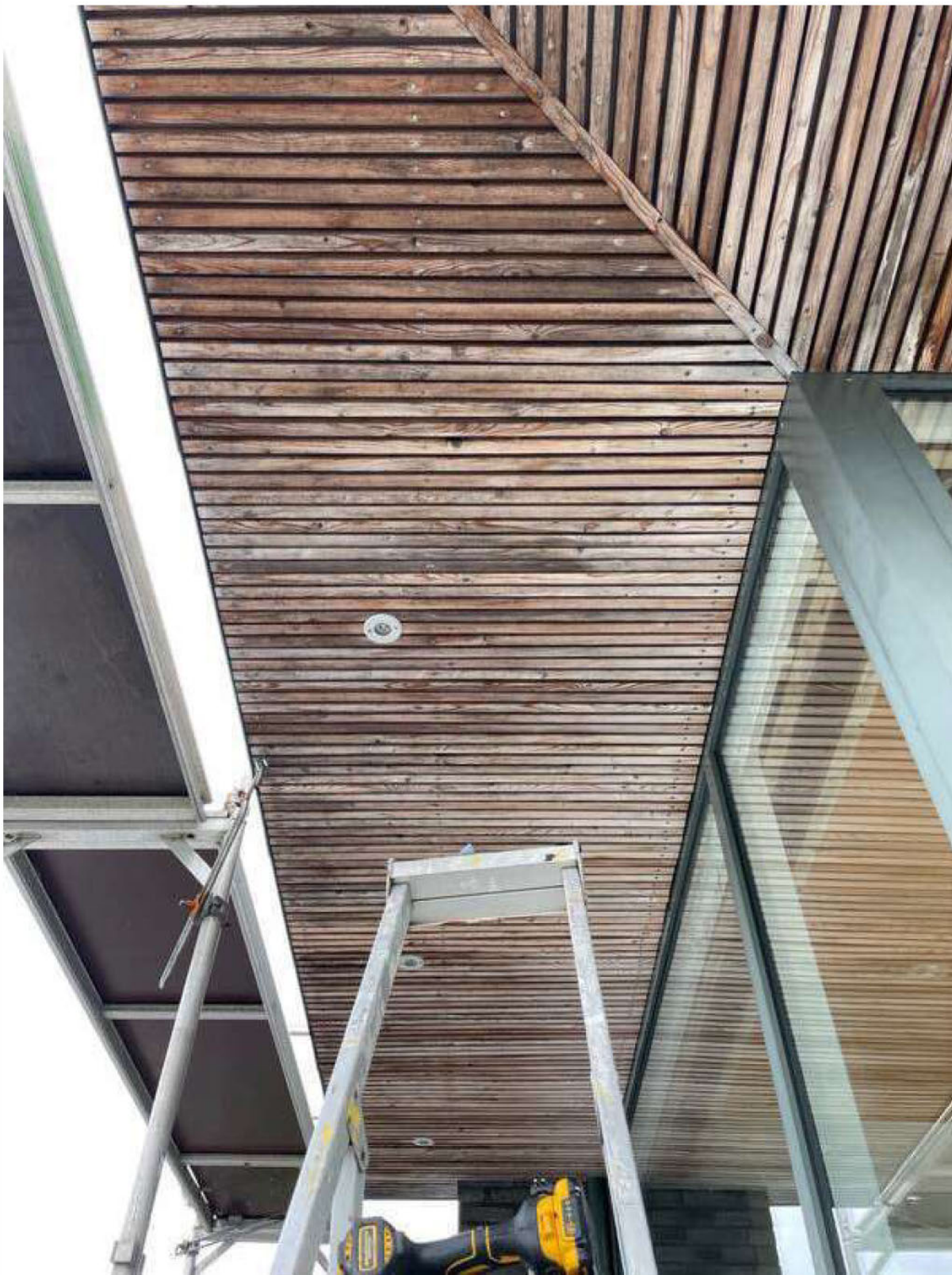
Tittel Ramsvikneset 33 27
Beskrivelse Vi har kontrollert bjelkene til baldakinene flere plasser og byttet ut de som har råte skader.
Opprettet 2024-05-28 10:18:39
Geok asjon 0, 0



Tittel Ramsvikneset 33 28
Beskrivelse Vi har kontrollert bjelkene til baldakinene flere plasser og byttet ut de som har råte skader.
Opprettet 2024-05-28 12:52:36
Geokasjon 0, 0



Tittel Ramsvikneset 33 29
Beskrivelse Vi har kontrollert bjelkene til baldakinene flere plasser og byttet ut de som har råte skader.
Opprettet 2024-05-28 12:52:38
Geok kasjon 0, 0



Tittel Ramsvikneset 33 30
Beskrivelse Vi har kontrollert bjelkene til baldakinene flere plasser og byttet ut de som har råte skader.
Opprettet 2024-05-28 13:10:15
Geolokasjon 0, 0



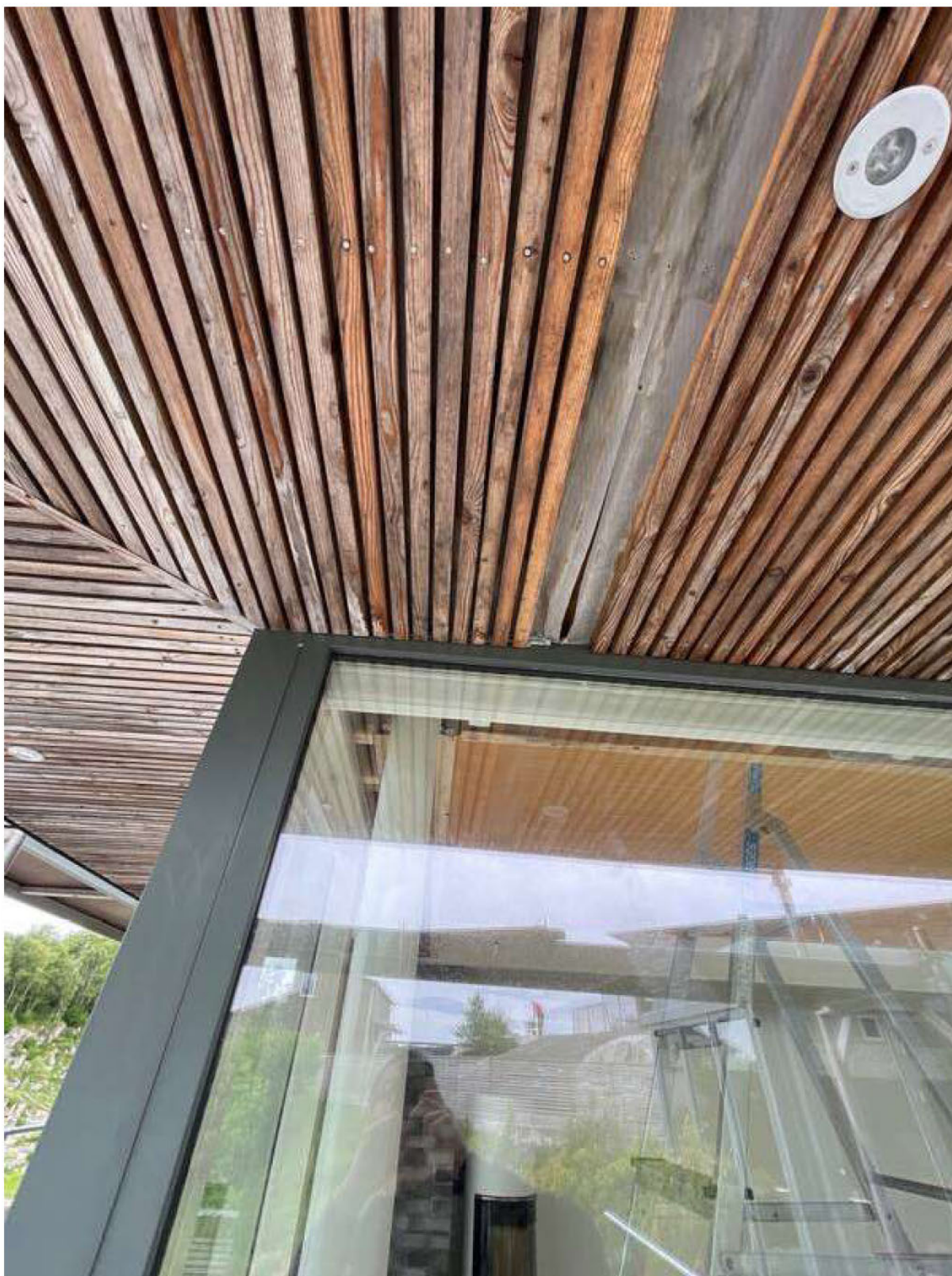
Tittel Ramsvikneset 33 31
Beskrivelse Vi har kontrollert bjelkene til baldakinene flere plasser og byttet ut de som har råte skader.
Opprettet 2024-05-28 13:10:29
Geokasjon 0, 0



Tittel Ramsvikneset 33 32
Beskrivelse Vi har kontrollert bjelkene til baldakinene flere plasser og byttet ut de som har råte skader.
Opprettet 2024-05-28 13:50:24
Geokasjon 0, 0



Tittel Ramsvikneset 33 33
Beskrivelse Vi har kontrollert bjelkene til baldakinene flere plasser og byttet ut de som har råte skader.
Opprettet 2024-05-28 13:50:26
Geolokasjon 0, 0



Tittel Ramsvikneset 33 34
Beskrivelse Limt sarnafil til vinduskarm og montert karmlist over.
Opprettet 2024-06-03 16:00:54
Geolokasjon 5.3470917, 59.328953



Tittel Ramsvikneset 33 35
Beskrivelse Under dette vinduet måtte vi skjære spor for å legge inn sarnafilen.
Opprettet 2024-06-03 16:01:37
Geolokasjon 5.347103, 59.328945



Tittel Ramsvikneset 33 36
Beskrivelse Her har vi montert ny bjelke under vinduet og ny osb plate.
Opprettet 2024-06-03 16:02:21
Geolokasjon 5.347089, 59.328953



Tittel Ramsvikneset 33 37
Beskrivelse Vann på vindus karm, ser ut som vann har kommet inn mellom vindu og pakning
Opprettet 2024-06-10 10:14:23
Geolokasjon 5.347103, 59.328953



Tittel Ramsvikneset 33 38
Beskrivelse Det er fukt i veggen bak gipsplata.49,2
Opprettet 2024-06-10 10:16:00
Geolokasjon 5.347103, 59.328953



Tittel Ramsvikneset 33 39
Beskrivelse Det er fukt i treverket bak gipsplata på veggen. (49,5%)
Opprettet 2024-06-10 10:16:43
Geolokasjon 5.347103, 59.328945



Tittel Ramsvikneset 33 40
Beskrivelse Det er 100% fuktig i gipsen i toppen av vinduet.
Opprettet 2024-06-10 10:19:44
Geolokasjon 5.347103, 59.328945



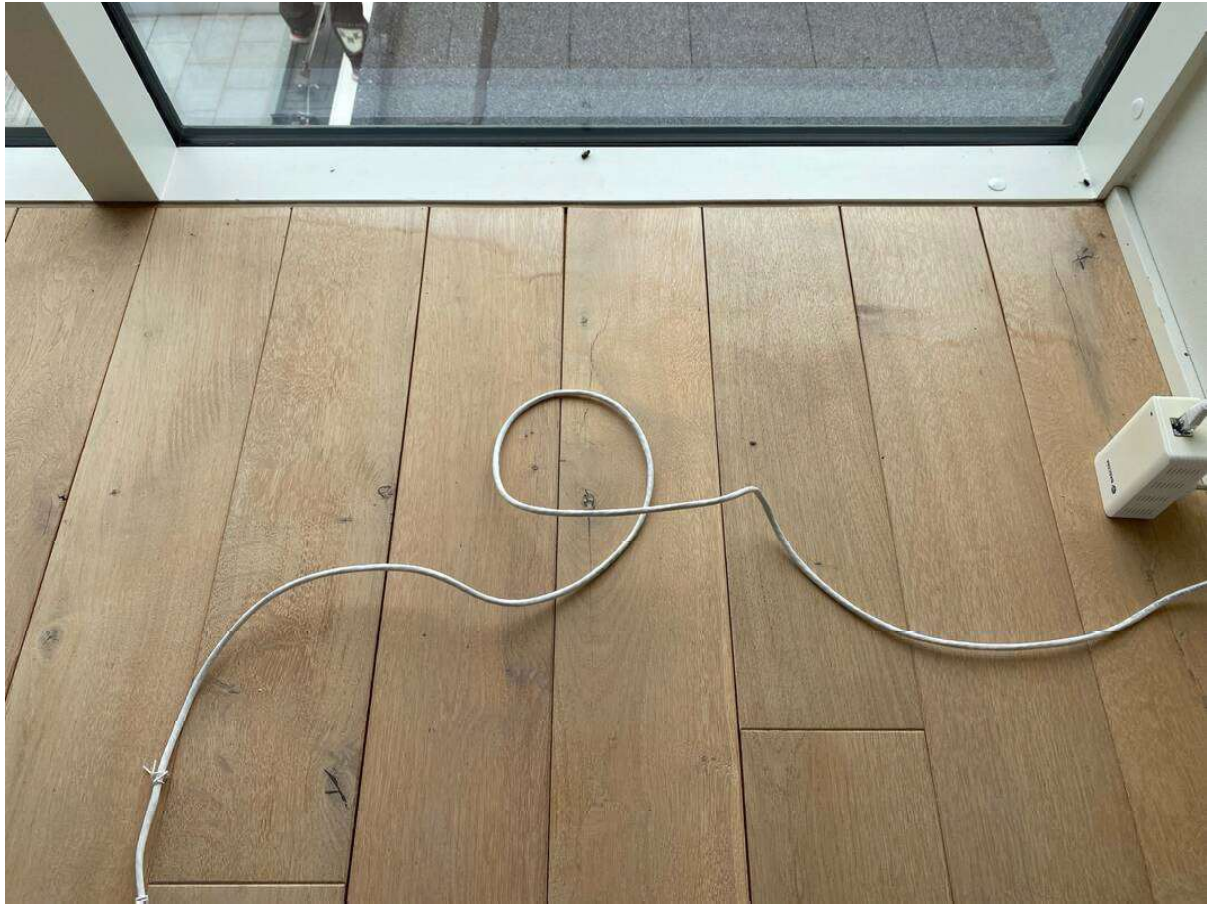
Tittel Ramsvikneset 33 41
Beskrivelse GU glips på utvendig vegg over vinduet er fuktig og har mugg dannelse.
Opprettet 2024-06-10 10:43:55
Geolokasjon 5.347006, 59.328785



Tittel Ramsvikneset 33 42
Beskrivelse Det er fukt og mugg bak veggen pappen i dette området, her må deler av gu gipsen byttes.
Opprettet 2024-06-10 10:44:22
Geolokasjon 5.347003, 59.32877



Tittel Ramsvikneset 33 43
Beskrivelse Hems 3 etg: Det er merket etter fukt på gulvet ved vinduet.
Opprettet 2024-06-10 14:18:16
Geolokasjon 5.3471446, 59.32886



Tittel Ramsvikneset 33 44
Beskrivelse Kontor 2 etg. Her er det fukt merker på vindusforingen..
Opprettet 2024-06-10 14:18:18
Geolokasjon 5.3474474, 59.32899



Tittel Ramsvikneset 33 45
Beskrivelse Kontor 2 etg. Her er det trolig merker etter fukt på veggen.
Opprettet 2024-06-10 14:18:20
Geolokasjon 5.347297, 59.328945



Tittel Ramsvikneset 33 46
Beskrivelse
Opprettet 2024-06-10 14:18:21
Geolokasjon 5.3469334, 59.32872



Tittel Ramsvikneset 33 47
Beskrivelse Det er brukt fugernasse til å tette mellom vinduskarmen og taktekingen, her har fugernassen sluppet og vannet renner inn i veggen.
Opprettet 2024-06-10 14:18:23
Geolokasjon 5.347028, 59.32883



Tittel Ramsvikneset 33 48
Beskrivelse Det er brukt fugernasse til å tette mellom vinduskarmen og taktekingen, her har fugernassen sluppet og vannet renner inn i veggen.
Opprettet 2024-06-10 14:18:25
Geolokasjon 5.3470697, 59.328854



Tittel Ramsvikneset 33 49
Beskrivelse Tettingen under dette vinduene er også utført på samme måte som vinduene i stuen. Her må vi demontere vinduet for å få utbedre lekkasjen under vinduet.
Opprettet 2024-06-10 14:18:26
Geolokasjon 5.3470697, 59.32886



Addendum



**Sandnes
Bygg Kontroll AS**
Org.nr. 919 035 285 MVA

Ramsvikneset 33, 5546 RØYKSUND

Rekvirent Claims Link v/
Christine Hegge Svalastog

Befaring 11.05.2023

Til stede [Redacted] (Boligkjøper)
Bjørn Frode Hustoft (GKV1)
Sigmond Langeland (GKV1)
Steinar Klungtveit (SBK)
Bjørn Olav Horn (SBK)

Skadeadresse Ramsvikneset 33, 5546 RØYKSUND

Hjemmelshaver(e) [Redacted]

Link til 3D skann [LINK til 3D-skanning.](#)
Passord E2051932



Ramsvikneset 33, 5546 RØYKSUND

Informasjon Dette er et tilleggsnotat til vårt tidligere notat datert 27.06.2023. Vi har ikke foretatt ny befarung. Jeg har mottatt flere eposter med spørsmål fra Claims Link siden vårt notat ble levert. Disse er besvart av meg. Siste epost fra Claims Link med blant annet fotodokumentasjon fra boligkjøper var den 10.06.2024 med ønske om en tilbakemelding som besvares i dette dokumentet. Ytterligere fotodokumentasjon ble oversendt meg av Henrik Blikra den 25.07.2024 samtidig som vi hadde en telefon gjennomgang med 3D befarung fra vår tidligere skanning på plassen. Jeg har vurdert den tilsendte fotodokumentasjonen og har en generell oppfatning at det arbeidet som er gjort og gjøres var og er nødvendig for å få en fullstendig utbedring. Vi hadde ikke grunnlag for blant annet å kunne forutse at hele den innvendige kassen var råteskadet, eller at vinduer måtte heises ut som følge av dette på vår befarung i mai 2023.

Dokumenter Vedlegg 1 27.05.2024 Brev til CL fra boligkjøpere [Link](#)
Vedlegg 2 10.06.2024 Rapport Boligleverandøren Karmøy AS [Link](#)



Ramsvikneset 33, 5546 RØYKSUND

Oppsummering

Hovedkonklusjon er ikke endret, det har oppstått fuktskader via vinduene i fasaden sør og vest, det er avdekket en svakhet rundt tettingen mellom vinduene.

Det er i tillegg til svakheten mellom vindusfeltene avdekket en generell svakhet under vinduene som gjelder tettingen i overgangen mellom vinduskarmen og vegg. Det er tidligere blitt utført reklamasjonsarbeid og utbedringer som gjelder lekkasjer og råteskade tilknyttet vinduer i fasaden, og enkelte innvendige synlige forhold relateres til disse.

Råteskadene som kjøper har dokumentert viser helt klart nødvendigheten av å utbedre den innvendige kassen, og med det følger også de- og remontering av vinduer og beslag i fasaden for tilkomst til råteskade konstruksjoner under vinduene.

Videre er det av kjøper reklamert på skader ved buet vindu i 2. etg. og innvendig på rom i 2. etg. Det påpekes at undertegnende ikke har vært på befaring eller foretatt skanning i dette rommet i 2. etg. da det ble påpekt under befaring at det ikke var reklamert på noe der, men at deler av buet vindu i 2. etg. ble besiktiget fra utsiden grunnet fuktrosen innvendig og at en lekkasje i dette området tidligere er utbedret som reklamasjon.

Kostnader

De tidligere stipulerte kostnadene beror seg på det som var naturlig for meg å ta med basert på det skadebildet som var synlig.

1. Kostnader ble opprinnelig i vårt notat estimert til 198.257 kr inkl. mva. + 60.000 kr inkl. mva. for ny parkett kontra slipemetoden. Totalt med ny parkett ca. 260.000 kr inkl. mva.

2. Deretter ble det til Claims Link skissert pr. epost i november 2023 en kostnadsøkning sjablongmessig på ca. 100.000-150.000 inkl. mva. dersom hele den innvendige kassen måtte utbedres i sin helhet og ikke kun de ca. 3,5 meter som var åpnet på vår befaring. Dette inkluderte ikke scenarioet der vindu måtte de- og monteres.

3. Vinduene og beslag rundt disse er ikke standard A4 arbeid, det er derfor vanskelig å gi nøyaktige estimater.

Ytterligere kostnader for å de- montere vinduer og beslag i tilslutning med vinduer og heise disse ned i forbindelse med å utbedre kassen vil trolig bero seg til anslagsvis 150.000 – 200.000 inkl. mva.

4. Videre er det også sannsynlig at det vil være behov for å ta ut buet vinduet til 2. etg. og reparere under og lage fagmessige løsninger også her. Dette vil anslagsvis komme på 50.000 – 100.000 inkl. mva.

5. Innvendig på det rommet som er i andre etasje er det parkett på gulv, i fotorapporten jeg fikk oversendt samtidig som jeg hadde gjennomgangen med Blikra så er det foto på side 46 som viser fuktskjolder.

Jeg har ikke vært på befaring innvendig på dette rommet og har ingen egne målinger eller registreringer. Innvendige utbedringer rundt parkett her vil normal sett komme på anslagsvis 25.000 – 50.000 inkl. mva. avhengig av hvor stort rommet er, hvordan det er utformet og hvor mye inventar som må flyttes på.

1. 260.000, - inkl. mva. *dersom ny parkett.
2. 100.000, - inkl. mva. *laveste sjablongmessige estimat.
3. 150.000, - inkl. mva. *laveste sjablongmessige estimat.
4. 50.000, - inkl. mva. *laveste sjablongmessige estimat.
5. 25.000, - inkl. mva. *laveste sjablongmessige estimat.

Det estimeres fra vår side at en kostnad pålydende rundt 585.000, - inkl. mva. er påregnelig for å utbedre alle forholdene tilknyttet fuktinntrenginger og følgeskadene som følge av svak løsning ved vindusfasader. Det tas forbehold om at dette er grove estimater.

Det foreligger ifølge Blikra faktura på deler av arbeid som kan fremskaffes.

Rapport utarbeidet av og presiseringer

Undertegnende vurderer ikke hvorvidt utbedringen som er kalkulert dekkes av eierskifteforsikringen eller annen forsikringsordning. Kostnadskalkylen som er utarbeidet må sees på som et grovt overslag, avvik kan forekomme.

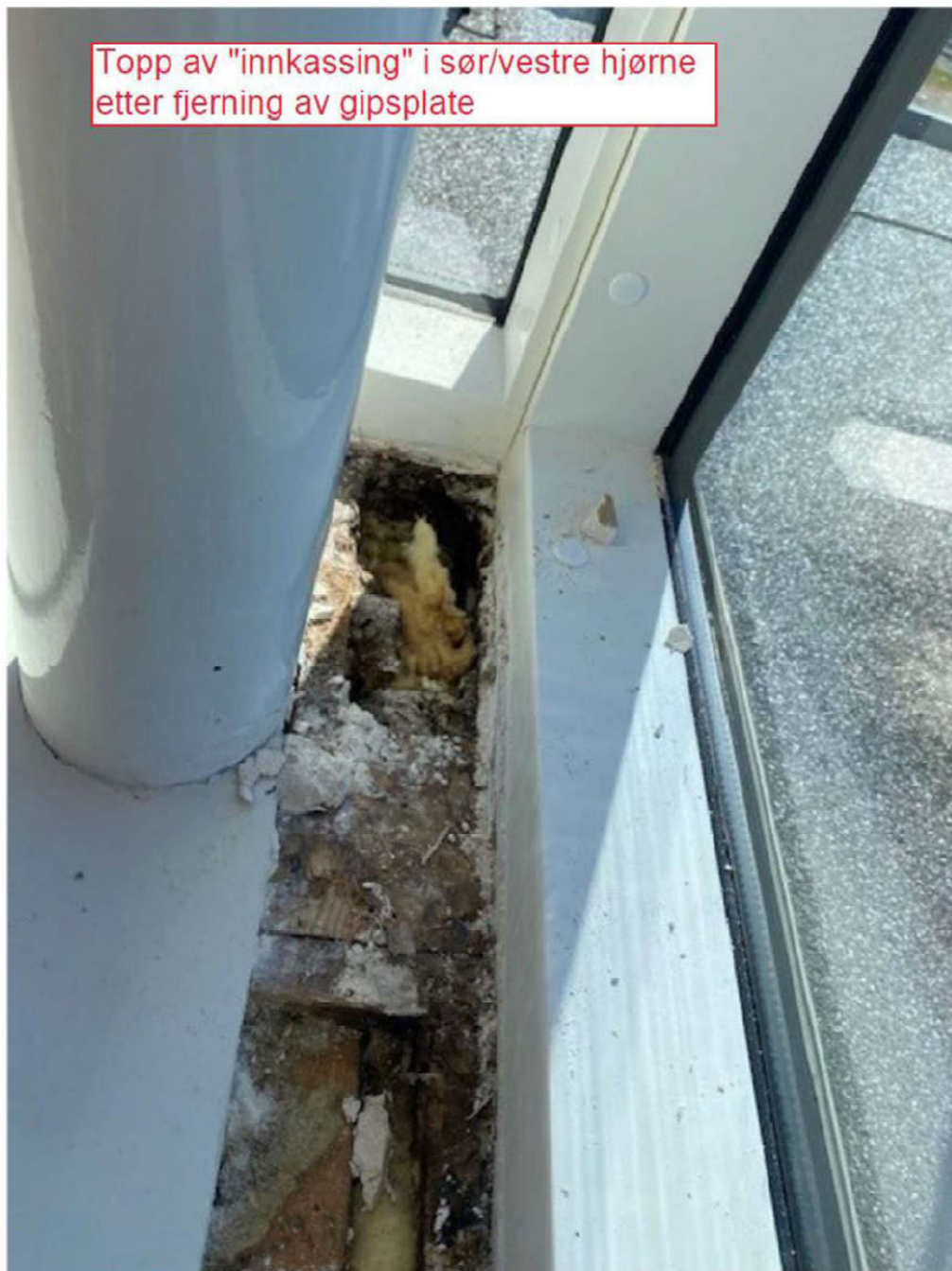
Sandnes, den 19. august 2024

Bjørn Olav Horn
Bjørn Olav Horn v/ Sandnes Bygg Kontroll AS
Mobil 484 22 299

Vedlegg 1 - Foto 1.

Dette er i samme område som «flyvemauro» ble registrert hvis jeg forstår riktig.
Råteskaden virker å strekke seg inn under vinduene.

Vedlegg 1 til brev til Claims Link 26.5.2024

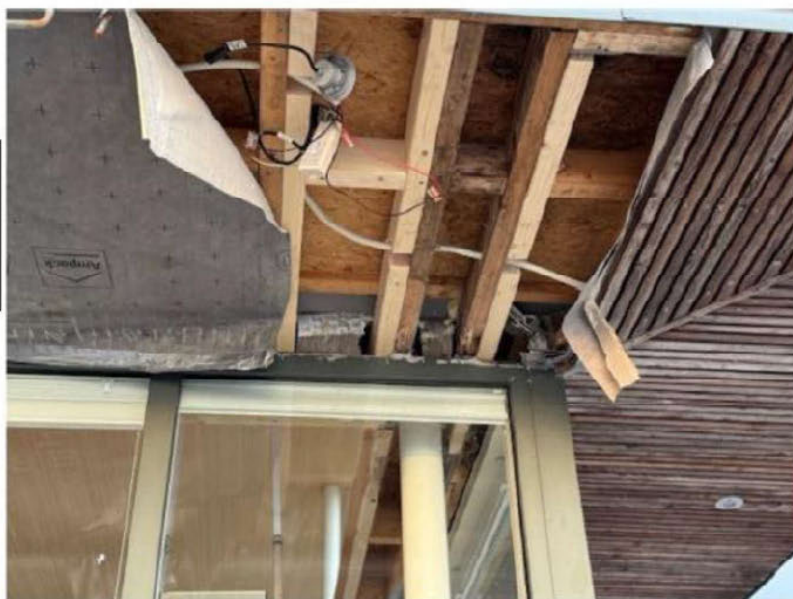


Vedlegg 1 - Foto 2.

Foto viser også utvendige fukt- og råteskader utvendig under hjørnet.

Vedlegg til brev til Claims Link 26.5.2024

14



Vann- og råteskadede deler av konstruksjon under vinduer. Viser delvis nye gjennomgående dragere/bjelkelag under vindu (mot vest)

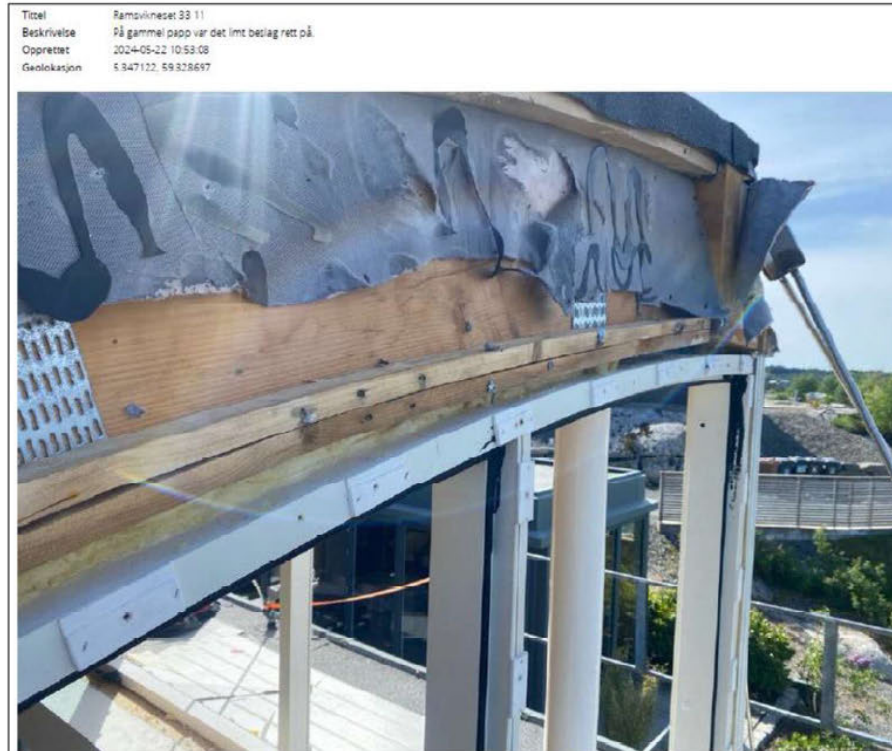
19949087/1

14

Ramsvikneset 33, 5546 RØYKSUND

Vedlegg 1 - Foto 3.

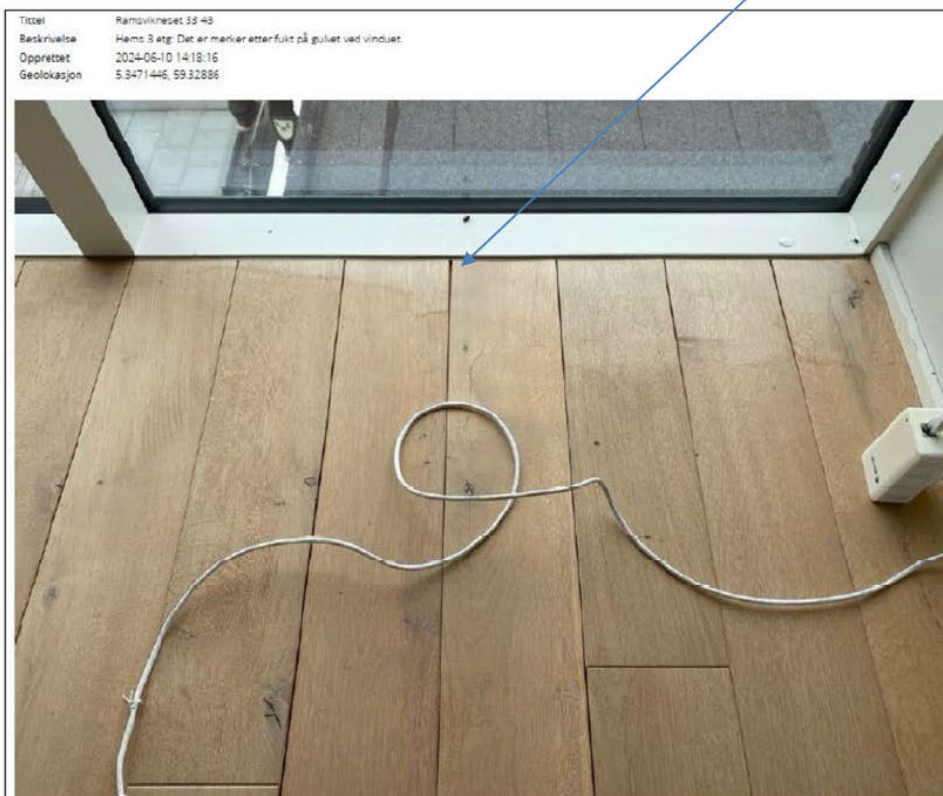
Foto her viser også en svak løsning med beslag rett på papp.



Ramsvikneset 33, 5546 RØYKSUND

Vedlegg 1 - Foto 4.

Merker etter angivelig vann på parkettgulv, det registreres også gliper i skjøt.



Ramsvikneset 33, 5546 RØYKSUND

Vedlegg 1 - Foto 5.

Utvendig under buet vindu i 2. etg. Viser slik jeg ser det at det er benyttet fugemasser som tetting som nå er sluppet.

Det er brukt fugemasse til å tette mellom vinduskarmen og taktekkingen, her har fugemassen sluppet og vannet renner inn i veggen.



Christine Hegge Svalastog

Fra: Øyvind Lønning <oyvind@boligleverandoren.no>
Sendt: fredag 27. september 2024 09:44
Til: [REDACTED]
Emne: Ramsvikneset 33
Vedlegg: Ramsvikneset 33 61.jpg; Ramsvikneset 33 63.jpg; Ramsvikneset 33 67.jpg; Ramsvikneset 33 65.jpg; Ramsvikneset 33 57.jpg; Ramsvikneset 33 59.jpg; Ramsvikneset 33 66.jpg; Ramsvikneset 33 60.jpg; Ramsvikneset 33 53.jpg; Ramsvikneset 33 52.jpg; Ramsvikneset 33 51.jpg; 28bup92s.png

Hei

Befaringen den 18.09.2024 hvor eg tok hull i taket i kjeller boden og kontor 2 etg.

Kjeller boden: Her er det fuktig i bjelkelaget til hoved etg.

Lekkasjen kommer trolig fra vinduet på hjørnet i soverommet i hoved etg.

Vannet følger innsiden av utvendig gu gips/papp på ytterveggen og ned i bjelkelaget, og videre ned til toppen av grunnmuren og til taket i bod.

Dette gjør at det ikke er synlige materielle skader på innerveggen i soverom i hoved etg, men mest sannsynlig soppdannelser på gu gipsen på ytterveggen.

Lekkasje fra vindu i trappe oppgangen, Her er det synlige spor etter vann, det er merker etter hvor vannet kommer inn over vinduet.

Foringen er sprukket fra vinduskarmen. Lekkasjen kommer under vinduet som er montert over det flate taket utvendig i trappehuset.

Kontor 2 etg: Hulltakingen ble tatt her, dette for di gipsskuene er kommet fram i gipsplata. Men her er det ikke synlige spor etter fukt i takbjelkene.

Hull takingen ble laga i hjørne ved det bua vinduet. Det er tørt og ikke spor etter fukt i takbjelkene.

Skrueene er trolig kommet fram på grunn av fuktig luft i rommet.

Lekkasjen her er ikke synlige fra innsiden, men når en fjerner utvendig veggpapp, er det store sopp daneleser på gu gips plata og isolasjonene under det bua vinduet til kontor 2 etg.

Mvh

Øyvind Lønning
Byggmester
Prosjektleder/Inspektør
Tlf 97123776
Boligleverandøren Karmøy AS



























Befaringsrapport

Deres ref.				
Oppdragsgiver	Privat kunde			
Vår ref.	2024018			
Besiktiget	Flere befaringer.			
Rapportdato	22.11.2024			
Eier				
Adresse	Ramsvikneset 33 5546 Røyksund			
Matrikkel	1149-122/216			
Overtatt dato	12.08.2021			
Kontaktperson				
Person(er) til stede og rolle	Navn	Rolle	Mobil	E-post
		Kunde		
	Øyvind Lønning	Håndverker	971 23 776	oyvind@boligleverandoren.no
	Terje Mosdal	Blikkenslager	982 56 993	terje@bnk.as
	Henrik Blikra	Takstingeniør	951 70 566	henrik@thvest.no

BESKRIVELSE AV OPPDRAGET

Oppdraget omfatter en uavhengig vurdering av tekniske sider ved de reklamerte forhold. Rapporten er basert på en visuell befaring, opplysninger gitt av kjøper og fremlagte dokumenter. Det er ikke vurdert eller hensyntatt fradrag for standardheving i kalkylen. Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet må den som behandler skaden kontaktes. Rapporten tar ikke stilling til skyldspørsmålet.

TAKSTMANNES ROLLE OG KOMPETANSE

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no. Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert, vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag.

Beskrivelse av bygning/objekt

Bygningstype	Byggeår	Gjennomførte oppgraderinger / oppussing
Fritidsbolig	2015	Det er i 2019 utbedret en lekkasje ved to punkter i fasaden.

Dokumenter/kilder	Dato
Salgsoppgave med egenerklæring	11.03.2021
Areal og våtromsrapport, Schive Takst, vedlagt salgsoppgave	25.01.2021
Skaderapport, Kaph Entreprenør v/Michael Meland	14.02.2023
Epostkorrespondanse mellom selger og Kalstveit & Vik	Sept. 2019
Tilsvar fra Kalstveit & Vik på reklamasjon.	29.03.2023
Rapport med prisestimat fra Boligleverandøren Karmøy AS	31.10.2024

RAPPORTSAMMENDRAG		
Post:	Beskrivelse:	Utbedringskostnader:
1	Lekkasje gjennom fasade. Lekkasje skyldes gjennomgående svak utførelse på detaljer/overganger. Detaljene ser ikke ut til å være prosjektert for dette tiltaket. Lekkasjer har ført til større følgeskader innvendig og i fasaden.	2 570 218,-
2		
3		
	TOTAL SUM UTBEDRING INKL.MVA	2 570 218,-

I tillegg kommer kostnader med utarbeidelse av rapporter, befaringer og oppfølging.

NR.1. LEKKASJE GJENNOM UTETT FASADE

Påberopte forhold

Viser til rapport utarbeidet i Kvala Takst, datert 12.04.2023, samt bildedokumentasjon fra Boligleverandøren Karmøy AS

Lekkasje gjennom utett fasade. Det ble først meldt inn en vannlekkasje inn i stue, fra fasade mot sør i stua. Deretter ble det påvist lekkasje mot vest, samt råteskader mot vest. Ved fullføring av knutepunkt mellom stuedel og soveromsfløy, blir det påvist ytterligere svakheter i fasaden. Det blir deretter kontrollert øvrige deler av fasaden, og påvist lekkasjepunkter også mot sør, nord og øst på soveromsfløyen.

Bygningsbeskrivelse / observasjoner

Byggeår bygningsdel: 2015

Arkitekttegnet fritidsbolig oppført i 2015. Fritidsboligen har flere krevende detaljer med tanke på tetthet. Fasader består i hovedsak av beslag og teglstein, samt noe spileledning.

Takformen er buet og tekket med papptekking.

Vurdering / Skadeårsak

Skadeårsak:

Svak utførelse på detaljer og overganger har ført til vanninntrenging på store deler av fasaden. Løsningen bærer preg av svak utførelse, samt manglende detaljprosjektering og/eller kontroll av utførelsen.

Skadeårsaksbeskrivelse:

Svak utførte detaljer medfører lekkasje inn i boligen. Det er spesielt i overganger mellom vinduer og øvrige fasade detaljer. Boligens utforming gjør det krevende å få tilfredsstillende tetthet ved overganger.

Utførelse bærer preg av manglende detaljprosjektering av løsninger.

Det er påvist lekkasjer på store deler av fasadene. Først ble det avdekket lekkasjer ved stue, mot sør og mot vest, ved overgang til baldakin og mellom vinduer. Det er påvist muggskader på utvendige gipsplater mellom vegg og forblendingsmur. (inspeksjonsluke på innsiden)

Deretter er det avdekket lekkasjepunkter over mesteparten av fasadene.

Vanninntrenging over tid har ført til råteskader, ved allerede utbedrede punkter i 2019.



Utvendig ved baldakin:

Viser overgang mellom tekking og vinduer. Denne er tettet med fugemasse mellom vindu og vindspærre. Tekking er montert direkte uten på vindspærre.

Vinduet står så langt ute i konstruksjonen at vann som trenger ned mellom klemlist og vindusrute vil trenge inn i konstruksjonen.

Dette avviket er utbedret pr. 22.11.2024.



Utvendig ved baldakin:

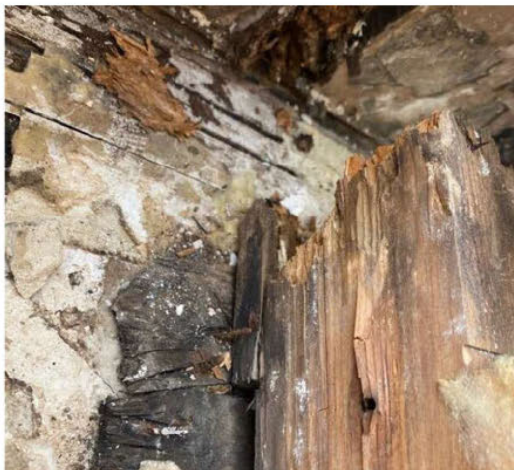
Bildet viser hjørnet hvor det var utført utbedringer på et tidligere tidspunkt, i 2019. Her ble det først påvist soppvekst på innsiden av vinduene i vår/sommer.

Etter åpning, viser det seg at det er større råteskader i konstruksjonen under vinduet.

Utbedring utført på dette punktet viser seg å ikke være tilfredsstillende.

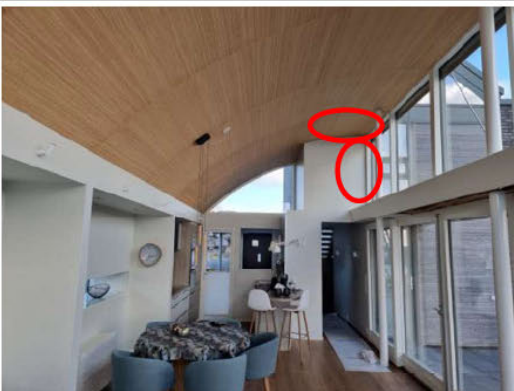
I treverket under kryssfiner plate var treverket nedbrutt i klosser. Dette området viser bilder i tilsvar at var åpnet ved utbedring i 2019. En slik råteskade vil ta 3-5 år å utvikle seg med en slik nedbrytning. Det er derfor påregnelig at lekkasje har vært til stede kort tid etter utbedring.

Dette avviket er utbedret pr. 22.1.2024



Konstruksjon ved stue:

Viser råteskader, tilstanden og bakgrunn for aldersbestemmelse. En ser tydelig at treverket klosser seg opp.



Stue:

Viser ved første befarings. Det ble påvist fuktrosen oppe i himlingen. Ved utbedring er det avdekket lekkasjer også inn i dette området, markert på veggen. Det ble også observert spor etter fuktskade i himling i flat del under, i gangen. Samt at det også var problemer med en termostat kortslettet ved årsskiftet 2022/2023. Det kan godt være at kortslutning skyldes fuktighet.



Stue:

Bildet er hentet fra tilsvar fra Kalstveit & Vik, hvor de har utbedret område i 2019. Heller ikke på dette punktet ser utbedring til å ha vært tilstrekkelig, da det fortsatt er lekkasje i dette punktet.

1. Gavl vegg med inv. trapp

Gavl vegg ved trappesjakt.
 Vann finner veien inn i konstruksjonen i skille mellom vinduene.

Beslag ligger utpå mur i overgang mellom vindu og mur. Beslaget skulle vært felt inn i mur. Ved nedbør kombinert med vind finner vann veien inn i konstruksjonen. Bak beslagene er det manglende tetting.



Vann-brett beslagene som ligger i bunn på vinduene og på topp mur i topp etasjen har manglende fall. Det er også manglende tetting i skjøtene på beslagene.



Vann finner veien inn i konstruksjon ved buet vindu.

Utdrag fra rapport BLK:

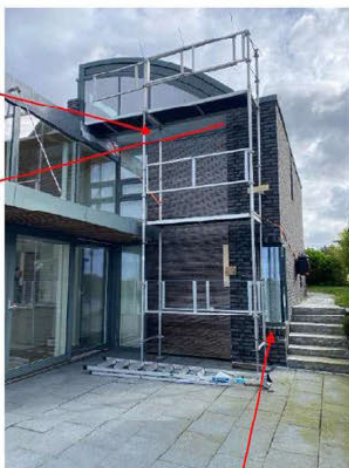
Viser svake løsninger på denne delen av fasaden. Se vedlagt rapport fra BLK.

2. Gavl vegg ved terrasse

Vann finner veien inn i konstruksjon fra undersiden på buet-vindu og i overgang vindu/mur.



Store deler av teglsteinen er nødt til å bli tatt ned, dette for tilkomst til GU-gips og vindsperrduk. Disse må skiftes ut. Deler av isolasjon må skiftes ut. Granitt trapp må trolig demonteres /remonteres. Når mur settes opp igjen må det foreligge en detalj prosjektering på utførelse.



Vann finner veien inn i konstruksjon ved hjørne vindu. Beslag i overgang vindu/mur ligger utpå mur noe som gjør det enkelt for vann å trenge inn.

Utdrag fra rapport BLK:

Viser svakheter/lekkasjer i fasade ved overgangen fra stue mot soveromsgdel.

Vurdering referansenivå:

Referansenivået er 2015.

Tek10 / Sak10 er gjeldende forskrift.

Alle tiltak skal prosjekteres. Vi har ikke gjennomgått byggesøknad for hvem som var ansvarlig prosjekterende. Prosjektet bærer preg av svake løsninger i overganger/fasade detaljer. Det er mange spesielle detaljer på bygningen, som gjør at preaksepterte detaljer (Byggforskdetaljer) vil flere steder være lite hensiktsmessige. Utførelse strider med detaljer i Byggforsk ved at vinduer står montert for langt inne i veggen, det er ikke minst 1:5 fall på horisontale beslag, samt at det ikke er lufting bak beslag på veggen.

Utdrag fra Tek10, §13:

§ 13–14. Generelle krav om fukt

Grunnvann, overflatevann, nedbør, bruksvann og luftfuktighet skal ikke trenge inn og gi fuktskader, mugg- og soppdannelse eller andre hygieniske problemer.

§ 13–17. Nedbør

(1) Fasadekledning, vindu, dør og installasjon som går gjennom vegg, skal utformes slik at nedbør som trenger inn blir drenert bort og fukt kan tørke ut uten at det oppstår skader.

Utdrag fra §2:

§ 2–1. Verifikasjon av funksjonskrav

(1) Der ytelser er gitt i forskriften, skal disse oppfylles.

[Veiledning til første ledd](#) ▼

(2) Der ytelser ikke er gitt i forskriften, skal oppfyllelse av forskriftens funksjonskrav verifiseres enten

[Veiledning til annet ledd](#) ▼

a) ved at byggverk prosjekteres i samsvar med preaksepterte ytelser, eller

[Veiledning til annet ledd bokstav a](#) ▼

b) ved at byggverk prosjekteres i samsvar med ytelser verifisert ved analyse som viser at forskriftens funksjonskrav er oppfylt.

[Veiledning til annet ledd bokstav b](#) ▼

(3) Dersom oppfyllelse av forskriftens funksjonskrav verifiseres ved analyse, skal det påvises at anvendt analysemetode er egnet til og gyldig for formålet. Forutsetninger som legges til grunn skal være beskrevet og begrunnet. Analysen skal angi nødvendige sikkerhetsmarginer.

[Veiledning til tredje ledd](#) ▼

(4) Verifikasjon av funksjonskrav skal være skriftlig.

[Veiledning til fjerde ledd](#) ▼

Utdrag fra NBI 520.415 – beslag mot nedbør (2004):

42 Fall på horisontale beslagsdeler

Beslag må ha fall for å unngå stående vann ved skjøter og overganger. Gesims- og brystningsbeslag må ha fall bort fra fasaden for å unngå misfarging og unødig oppfukting, se [pkt. 83](#). For å sikre at vannet renner av det ferdige beslaget, bør både beslag og underlag ha et fall på minst 1 : 5. På brede beslag, for eksempel gesimsbeslag bredere enn 300 mm, er fall på 1 : 10 tilstrekkelig.

45 Overlapp med vindsperre

Horisontale beslag i luftet kledning må utformes slik at vann kan dreneres ut av luftespalten bak kledningen. Beslaget må ha en oppbrett som gir minst 50 mm overlapp med vindsperra.

Beslagsoppbretten må føres opp bak vindsperra, se [fig. 45](#) og [82 b](#).

Vi fraråder å feste beslagsoppbretten helt utenpå vindsperra/vindsperrene, for eksempel ved liming eller skruing. Slike løsninger kan gi lekkasjer etter kort tid.

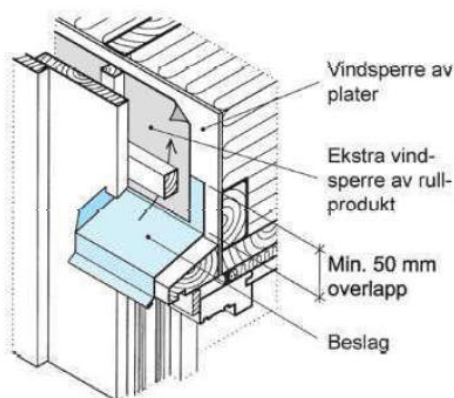


Fig. 45

Oppbrett på vannbrettbeslag ført opp bak vindsperra

I dette tilfellet er beslag montert utenpå vindsperre, samt at tekking stedvis er montert utenpå beslaget ikke bak, slik at vannet ledes inn i konstruksjonen ved slagregn.

Konsekvens

Svake detaljer medfører vanninntrenging inn i boligen, og fører til vannskader innvendig. Fasaden må utbedres før innvendig utbedring kan ferdigstilles. Det er påvist innvendig følgeskade ved trapperom, innkassing i stue, buet tak i stue, vegg soverom, himling i vaskerom i kjeller/underetasje.

Påregnelig tilstand

Referansenivået med tillegg av opplysninger og synlighet.

Det foreligger kun våtrom og arealsrapport ved salg av eiendommen.

Egenerklæringen opplyser om at utettheter er utbedret av Kalstveit & Vik.

Forventet funksjonstid på fasader er langt lenger enn alderen på bygningen. Bygningen er også satt opp av et anerkjent lokalt byggefirma. Vår vurdering er at kunden ikke kunne forvente en fasade med så svak utførelse, og med så omfattende skader.

Utdrag fra egenerklæring:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Hovedentreprenør og hytteansvarlig utbygger, Kalstvedt & Vik har utført garantiarbeid på øvre vindusfasade i stue

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

1) Fasadaprodukter 2) Kalland AS 3) Kalstvedt & Vik

Redegjør for hva som er gjort og når

1) Montert persiener/øvre vindusfasade i stue. 2) Montert varmepumpe 3) Utført garantiarbeid på innvendige malte flater samt øvre vindusfasade i stue. Endret tetninger rundt enkelte av vinduene i øvre vindusfasade i stue. 2016 - 2019

Synlighet:

Lekkasjer er ikke synlig før vanninntrenging har funnet sted. Svake løsninger/overganger kommer først til syne når beslag er demontert. Noen beslagsløsninger og overganger ville antatt blitt omtalt i en full tilstandsvurdering av boligen ved salg. Avvikene anses ikke å være lett synlige for ufaglærte.

Levetidsbetraktninger

Fasadene på bygningen har ikke utlevd normal funksjonstid.
 Utbedring/tilbakeføring vil ikke gi særlig forlengende funksjonstid.

Andre ansvarsobjekter

Følgeskader etter vanninntrenging er dekket av boligforsikringen, det er en pågående sak.
 Utbedring av årsak er ikke dekket på boligforsikringen.
 Bygningen er satt opp i 2015, normal reklamasjonstid er 5 år. Det er opplyst at deler er utbedret i 2019, dette er ikke utført tilfredsstillende. Bygget er satt opp av, og forsøkt utbedret av:
 Kalstveit & Vik AS, nå Gkv1 AS
 Org.nr 954 674 584
 Kontaktperson: Sigmund Langeland

Skadeomfang

Viser til rapporter utarbeidet av Boligleverandøren Karmøy AS. Lekkasjer ved stue / baldakin er utbedret utvendig. Innvendige følgeskader gjenstår. Innkassing, noe vegger samt parkettgulv. Ellers er det påvist i skader i buet himling av bambus som må utbedres.
 Ellers er det påvist avvik rundt større deler av fasaden. Forblendingsmur og spilekledning må tas ned og monteres på nytt for å komme til utbedring av svake løsninger/tetting bak. Beslag må skiftes ut på større deler av bygningen på grunn av svak utførelse.

Konklusjon

Det er gjennomgående dårlige detaljer på fasaden, som fører til innvendige følgeskader. Det er etter utvidet kontroll avdekket svake punkter/lekkasjer rundt stort sett på hele fasaden. Buet yttertak er ikke kontrollert for lekkasjer/skader. Det er skader i overgangen mellom buet tak, og yttervegg på høyere del av bygningen. Utførelse strider med preaksepterte detaljer i byggforsk, samt krav i Tek10 om at fukt ikke skal trenge inn og føre til skader på konstruksjonen.
 Det kan være skjult omfang i himling som ikke er medregnet.
 Entreprenørene har estimert utbedring av de avvikene som er registrert.

Utbedring / Kostnader

Medgåtte kostnader hittil, Boligleverandøren Karmøy AS	80 480,-
Medgåtte kostnader hittil, Blikkenslager Nesse & Karlsen AS	114 867,-
Medgåtte kostnader hittil, Kraft Glass AS	29 927,-
Estimat resterende, Boligleverandøren Karmøy AS, iht. vedlegg	302 000,-
Estimat resterende, Blikkenslager Nesse & Karlsen AS, iht. vedlegg	200 000,-
Estimat Mursenteret AS, iht. vedlegg	683 900,-
Estimert innvendige følgeskader (dekket av IF)	150 000,-
Estimert for innvendige følgeskader utover dekningsmessig hos IF	50 000,-
Estimert prosjektering av detaljer	60 000,-
Estimert utbedring av buet bambus tak i stue	200 000,-
Legge beslag / tette pipe	25 000,-
Egenandel innvendige følgeskader	10 000,-

Uforutsatte kostnader / økt omfang etter åpning. 150 000,-

Sum eks mva	Kr	2 056 174,-
Sum inkl mva	Kr	2 570 218,-

Spesielle betingelser:

Kostnader for innvendige følgeskader er med i oppsettet. 150 000,- eks mva er estimert for det som forsikringselskapet på bygning dekker.

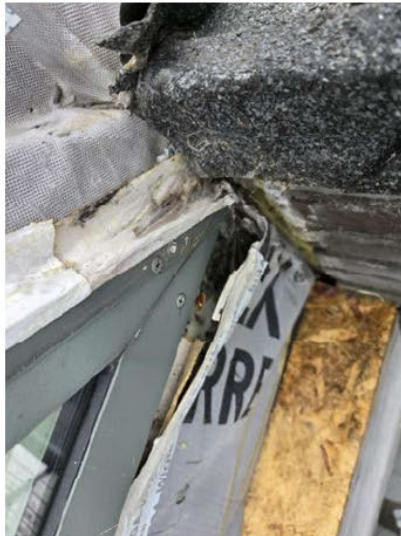
Øvrige bilder



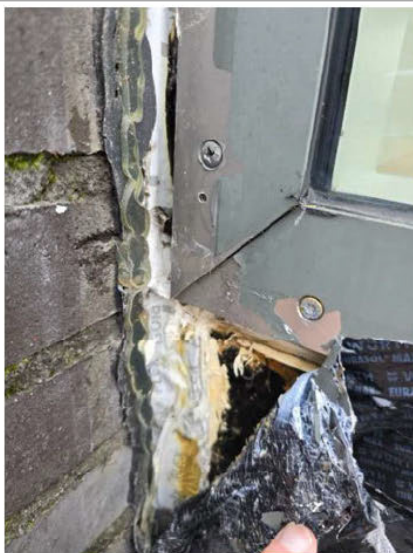
	Utvendig ved baldakin: Viser fuktros i spileledning.
	Stue: Viser lekkasjer ved overgangen i taket. Fuktskadet bambushimling.
	Øverste etasje: Oversikt fasade. Beslag til venstre i bildet har manglende avrenning, og er ikke tett mot muren. Påvist skader bak forblendingsmuren. Ellers samme utførelse over vinduene, med manglende lufting, og beslaget er montert direkte på vindduken. Overgangen i bunn av vinduer holder ikke tett.



Øverste etasje:
Viser overgang til høyre for buet vindu.
Pappen er montert utenpå beslaget, slik at vann som trenger inn blir ledet inn i konstruksjonen, i stedet for utenfor.



Samme sted som forrige bilde:
I underkant av vinduet.
Overgangen mot forblendingsmur er ikke tett.



Til høyre ved samme vindu:
 Viser utett overgang til
 forblendingsmur, og i underkant av
 vinduer.



Beslag overgang mot spileledning
 under vinduet:

Beslag montert utenpå vindduk.
 Manglende lufting, og vann som
 trenger inn blir ledet ned under
 beslaget. Skader på gipsplater.



Beslag over forblendingsmur mot
 nord:

Manglende fall/avrenning på beslag.
 Skjøtemetode er heller ikke tillatt på
 beslag med denne bredden.



Samme sted som forrige bilde:
 Viser



Bod kjeller:
 Viser fuktskade i konstruksjonen.



Soveromsvindu over bod:
Viser beslag / manglende avrenning.

Vann trenger inn i dette området og videre ned i underetasjen.



Bildet viser inspeksjonsluke.

Skader på gipsplater i fasade, mellom vegg og forblendingsmur.

Haugesund, 26.11.2024

Taksthuset Vest AS



Henrik Blikra
Byggmester/takstmann MNT

Vedlegg:

V01_Billedokumentasjon Boligleverandøren Karmøy AS

V02_Rapport Boligleverandøren Karmøy AS

V03_Pristilbud Skude Mur AS

RAMSVIKNESET 33

Ramsvikneset 33
5546 Røyksund
Gnr 122 Bnr 216
Tlf. [REDACTED]



Boligleverandøren Karmøy har gjennomført en inspeksjon av fritidsboligen på Ramsvikneset 33 i Røyksund. Inspeksjonen var for å kunne avdekke lekkasjer, fukt, råte og mangler.

Boligen fremstår som en arkitektonisk prakt eksemplar, men det er mange detaljer som har en dårlig/feil utførelse og har tydelig manglende detalj prosjektering.

Detaljene som kommer frem, har en høy viktighetsgrad for å holde bygningen tett mot vær og vind.

Avdekkende lekkasjer og mangler.

1.Gavl vegg med inv. trapp

Vann-brett beslagene som ligger i bunn på vinduene og på topp mur i topp etasjen har manglende fall. Det er også manglende tetting i skjøtene på beslagene.

Gavl vegg ved trappesjakt.
Vann finner veien inn i konstruksjonen i skille mellom vinduene.

Beslag ligger utpå mur i overgang mellom vindu og mur. Beslaget skulle vært felt inn i mur. Ved nedbør kombinert med vind finner vann veien inn i konstruksjonen. Bak beslagene er det manglende tetting.



Vann finner veien inn i konstruksjon ved buet vindu.

Mulig utbedring.

Stillas settes opp. Beslag legges med fall og skjøtene tettes.

Store mengder med teglstein må trolig tas ned for tilkomst til å kunne montere beslagger rett, men også til å kunne tette i overganger. Det er kritisk at tettingen er tilstrekkelig bak teglsteinsmuren. Når teglsteinen monteres, bør beslag bli felt inn underveis. For å demontere/remontere buet-vindu(er) må en kranbil benyttes. Glassrekkverk på innsiden må trolig demonteres/remonteres. Skadet gips og isolasjon må byttes ut. Maler må inn for kosmetiske utbedringer.

2.Gavl vegg ved terrasse

Vann finner veien inn i konstruksjon fra undersiden på buet-vindu og i overgang vindu/mur.

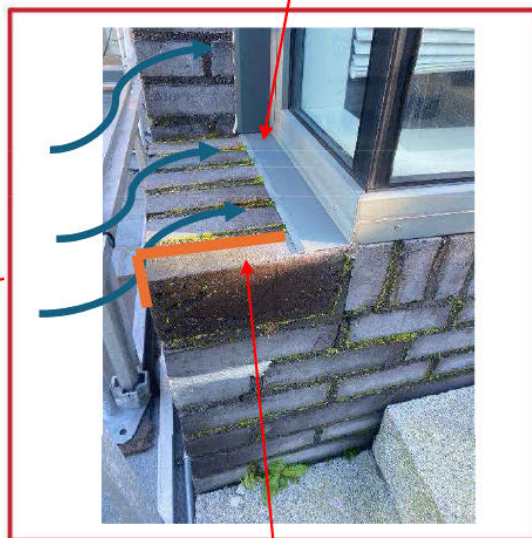


Store deler av teglsteinen er nødt til å bli tatt ned, dette for tilkomst til GU-gips og vindsperrduk. Disse må skiftes ut. Deler av isolasjon må skiftes ut. Granitt trapp må trolig demonteres /remonteres. Når mur settes opp igjen må det foreligge en detalj prosjektering på utførelse.



Vann finner veien inn i konstruksjon ved hjørne vindu. Beslag i overgang vindu/mur ligger utpå mur noe som gjør det enkelt for vann å trenge inn.

Vann som kommer inn ved vindu renner ned i etasjeskille. Etasjeskille er fuktig, isolasjon våt og det var mye saltutslag i betong vegg.



Beslag bør gå helt ut og litt ned i front på teglstein.

Mulig utbedring.

Stillas settes opp. Lekter demonteres/remonteres. Buet vindu demonteres/remonteres.

I bunn på vindusåpningen skal det monteres en type membran (Rissan 430 grey) slik at vann ikke kan trenge inn i konstruksjon. Dette gjelder for alle vinduer som må demonteres/remonteres.

Ny tetting rundt vindu. GU-gips og isolasjon byttes ut. Kranbil må til for demontering av vindu.

Store deler av teglsteins-mur må trolig ned for tilkomst utbedring. Når mur settes opp igjen må det foreligge detaljtegninger på utførelse.

Kostnadsoverslag:

Stillas inkl. leie og rigg	Kr	15 000,-
Materiell	Kr	44 500,-
Avfall	Kr	7500,-
Kranbil	Kr	15 000,-
Arbeid	Kr	120 000,-
Maler	Kr	75 000,-
Prosjektering	Kr	25 000,-
Sum eks.mva	Kr	302 000,-
25%mva	Kr	75 500,-
<u>Totalt inkl.mva</u>	Kr	<u>377 500,-</u>

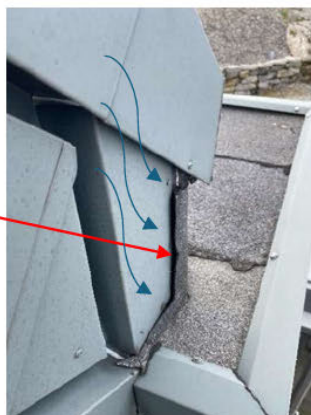
Kostnadsoverslaget inkluderer ikke:

Murerarbeid
Blikkenslagsarbeid
Elektriker
Grunnarbeid

Generelt.

Det går generelt om igjen flere steder på boligen at det ikke har vært bra nok detalj prosjektering på boligen. Det er et uvanlig bygg med mange detaljer og med flere typer materialer. Når disse materialer kombineres er det viktig at alt monteres i rett rekkefølge.

Taktekking ligger utpå beslag



Taktekkingen stopper litt fra vindu.
Vann som kommer bak beslaget, renner dermed inn i tre konstruksjonen mellom vindu og tekking.

Sopp og fuktskader
på baksiden av GU-gips.



Mursenteret



Ramsvikneset 33, Røyksund.

Hei!

Har sjekket med Randerstegl som er leverandør av denne typen stein. Steinen har endret format er noe mindre nå og farge forskjell må forventes.

Her er det en lukket konstruksjon og vi har ingen mulighet til å se hvordan utførelsen er gjort bak stein og inn til bindingsverk med tetting og beslager. Estimert areal er 70 kvm.

Beslager, eventuell utbedring av bindingsverk ikke priset

Setter derfor kun opp pris estimat på å ta ned steinen og mure opp igjen.

Mot vest er deler av muren nedgravd og det er en steintrapp som er montert inntil muren.

Om dette må graves opp og tilbakeføres så er det spesifisert i egen post.

Areal vil bli oppmålt ved fakturering og justert etter faktisk utført.

Pris estimat etter beskrivelse.

Murerstillas inkl. nødvendig tildekking	68.000
Døgn leie av stillas 220 x 45	9.900,-
Opp meisling av teglstein, inkl. avfallhåndtering.	163.500, -
Oppmuring av ny teglstein	377.500,-
Rigg/Drift	25.000,-
Oppgraving og tilbakeføring av nedgravd terreng.	40.000, -

Alle priser er ex. Mva.

Sum estimert inkl.mva.	845.488,-
------------------------	-----------

Hilsen Arve

Daglig leder Mursenteret

Mobil 92895725 Mail arve@mursenteretveg.no

Mursenteret



RT 522 Alexandria



BEFARINGSRAPPORT

Oppdragsgiver: Claims Link AS
Saksbehandler: Christine Svalastog
Skadenummer: E2051932

Adresse: Ramsvikneset 33, 5546 Røyksund
Befaring: 16.01.25
Tilstede: Kjøpers fagkyndige og undertegnede

Takstingeniør: Kjetil Reiersrud
Takstfirma: Inspect AS
Adresse: Postboks 751
Postnr./sted: 3003 DRAMMEN
Epost: kjetil@inspect.no
Telefon: 948 24 624

Det gjøres spesielt oppmerksom på:

- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må aktuell rådgiver hos Inspect AS kontaktes

Takstingeniør:

Denne rapporten er utarbeidet av en ekstern takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Rapporten tar ikke stilling til om reklamasjonen er berettiget, rapporten er kun en teknisk beskrivelse av punktene det reklameres på.

Mottatte dokumenter

Dokument	Dato
Egenerklæringsskjema	11.03.21
Tilstandsrapport, bolig (kun våtromsrapport med arealmåling)	15.03.21
Salgsoppgave	29.04.21
Rapport fra Kvala Takst AS	12.04.23
Kommentar fra GKV1 AS	22.05.23
Rapport av Sandnes Bygg Kontroll	27.06.23
Div bilder fra kjøper	25.07.23
E-post fra Boligleverandøren	10.06.24
Rapport fra Boligleverandøren	10.06.24
Tilleggsnotat fra Sandnes Bygg Kontroll	19.08.24
Notat Mursenteret	28.10.24
Rapport fra Boligleverandøren	30.10.24
Befaringsrapport Taksthuset Vest AS	06.11.24
Befaringsrapport Taksthuset Vest AS m/ vedlegg	26.11.24
Hevingserklæring fra [REDACTED]	30.11.24
Brev fra kjøper til Claims Link AS	02.02.25
Brev fra kjøper til Claims Link AS	03.03.25

Enkel bygningsmessig beskrivelse

Boligen er en fritidseiendom over tre plan, inkludert hems. Den har grunnmur i mur, mens ytterveggene over grunnmuren er oppført i tre og delvis kledd med teglstein og trespiler i sibirsk lerk. Taket er delvis flatt og delvis buet, tekket med papp. Basert på byggeåret 2015, er boligen oppført etter byggeforskriften TEK10.

Det opplyses ved salget at firmaet Kalstveit & Vik var hovedentreprenør og ansvarlig utbygger av boligen.

Mandat

Oppdragsgiver ønsker en vurdering av de tekniske sidene ved reklamasjonen. Følgende forhold beskrives i denne rapporten:

1. Lekkasje, fasader
2. Fukt i kjeller

Det gjøres spesielt oppmerksom på:

- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må aktuell rådgiver hos Inspect AS kontaktes

1. Lekkasje, fasader

Beskrivelse:

Yttervegger over grunnmur i tre, fasader i tegl og trepanel.

Bildet til høyre viser boligen og er hentet fra eiendomsverdi.

Alder bygn del:

2015 – 10 år

Bakgrunn:

Huseier har opplevd lekkasjer ved flere av fasadene



Referansenivå:

Boligen er oppført i 2015, Teknisk Forskrift av 2010 og byggeskikk på oppføringstidspunktet legges til grunn for utførelsen.

Salgsdokumentasjon:

Tilstandsrapporten gjør kun en vurdering av våtrom og kjøkken, fasader og yttervegger er derfor ikke omtalt

Selger opplyser i egenerklæringsskjema under pkt. 11 at de var kjent med at det var/ hadde vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. Selger beskriver:

«Hovedentreprenør og hytteansvarlig utbygger, Kalstvedt & Vik har utført garantiarbeid på øvre vindusfasade i stue»

Reklamasjon

Det reklameres på omfattende lekkasjer og fuktskader i ytterveggene grunnet dårlig utførelse av detaljer og overganger. Vanninntrenging har ført til råteskader på alle fasadesider. Utbedring krever riving og gjenoppbygging av teglsteinsfasaden, utskifting av beslag og reparasjon av skader i mur og innvendig følgeskader.

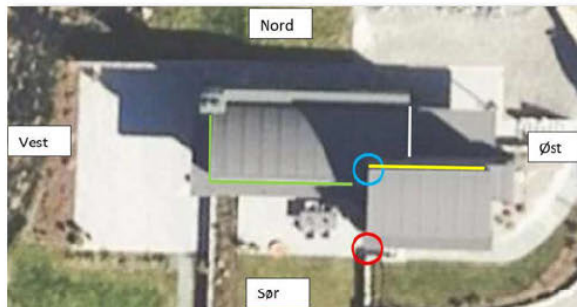
Kostnadene er estimert til over 2,5 millioner kroner.

Det gjøres spesielt oppmerksom på:

- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må aktuell rådgiver hos Inspect AS kontaktes

1.1 Vurdering

Etter min oppfatning fremstår hytta i utgangspunktet som godt bygget. Byggets utforming, med mange overganger og brudd i fasaden, kombinert med en værutsatt beliggenhet gjør at den er spesielt utsatt. Utformingen og beliggenheten krever nøyaktighet i detaljene, noe som ikke er tilfelle der hvor det har oppstått lekkasjer.



Ved **rød** markering på hjørne mot sør er det lekkasje pga. feil utførelse av beslaget i overgangen mellom vindu og teglstein, både ved vinduet i 1.etasje og 2.etasje. Lekkasje har gitt dokumenterte skader i bakanforliggende konstruksjon. Basert på omfanget av lekkasjene, følgeskader i bakanforliggende konstruksjon og at tilsvarende teglstein ikke lar seg oppdrive må denne teglfasaden rives og mures opp på nytt etter utbedring av konstruksjonen. Fuktskade i kjelleren ligger rett under dette vinduet, det antas at årsaken til fuktskaden der er den samme.

Ved den **blå** markeringen er det lekkasje i overgangen mellom vindu/beslag/tegl/tekking. Det er denne lekkasjen som har gitt følgeskader i stuen på vegg og himling. Det er ikke dokumentert følgeskader utover de som har kommet tilsyne i stuen under. Jeg er enig i det skadeomfanget som beskrives, men som det kommer frem av pkt. 1.3 ville BK-Bygg AS først forsøkt med lett puss og vask av bambushimlingen i stuen, før hele himlingen rives.

Den **grønne** markeringen viser overgangen mellom baldakin og vindu, hvor det har vært lekkasjer.

Ved den **gule** markeringen er teglfasaden mot nord har det vært lekkasjer pga utettheter ved den **blå** sirkelen. Det hvite markeringen viser overgangen ved buet vindu inn mot stuen. Ved denne vegg er det ikke avdekket følgeskader i konstruksjonen som krever inngrep. Jeg kan ikke se at det, ut fra det skadeomfanget som pr. nå er konstatert, er behov for å rive denne tegl fasaden. Det påpekes at beslaget under vinduet øverst på denne vegg ikke har tilstrekkelig fall, det er jeg ikke enig i. Vann som treffer beslaget vil ledes ut, se bilde 4.

1.2 Konklusjon

Byggets utforming, med mange overganger og brudd i fasaden, kombinert med en værutsatt beliggenhet gjør at den er spesielt utsatt. Det er avdekket lekkasjer ved flere av fasadene pga. feil utførelse i flere av overgangene. Forholdene utbedres ved at de avgjørende detaljene utføres på en fagmessig god måte.

1.3 Utbedring

Steven C. Choat fra entreprenøren BK-Bygg AS var til stede ved befaringen. Han har kommet med vurderingene under vedr. nødvendige utbedringskostnader.

Post	Beskrivelse	Beløp eks mva	Vurdering av kostnad BK Bygg	BK alternativ kost	Kommentar
1	Medgåtte kostnader hitil, Boligleverandøren Karmøy AS	80 480	80 480	80 480	Ok ift arbeid som er utført
2	Medgåtte kostnader hitil, Øikkerslager Nesse og Karlsen AS	114 667	114 667	114 667	Ok ift arbeid som er utført
3	Medgåtte kostnader hitil, Kraft Glass AS	29 927	29 927	29 927	Ok ift arbeid som er utført
4	Estimat resterende, Boligleverandøren Karmøy iht vedlegg	302 000	302 000	302 000	Vurdert ok
5	Estimat resterende, Øikkerslager Nesse og Karlsen AS iht vedlegg	200 000	200 000	200 000	Vurdert ok
6	Estimat Mursenteret AS, iht vedlegg	683 900	683 900	380 000	Derom kan fasade mot sør. Fasade mot nord bør undersøkes
7	Estimert innvendige følgeskader (dekket av IF)	150 000	150 000	150 000	Parkett etc. ok
8	Estimert for innvendige følgeskader utover dekningsmessig hos IF	50 000	50 000	50 000	Vurdert ok
9	Estimert prosjektering av detaljer	60 000	60 000	60 000	Vurdert ok
10	Estimert utbedring av buet bambus tak i stue	200 000	200 000	20 000	Lett puss og vask med sitronvask eller lignende for å fjerne vannmerker. Vanskelig å gi garanti for resultat.
11	Legger beslag / tette pipe	25 000	25 000	25 000	Vurdert ok
12	Egenandel innvendige følgeskader	10 000	10 000	10 000	Vurdert ok
13	Utorutsette kostnader / økt omfang etter åpning	150 000	150 000	150 000	Vurdert ok. Husko for å avdekke større omfang når man begynner rehab.
	Sum eks mva	2 056 174	2 056 174	1 572 274	
	Sum ink mva	2 570 218	2 570 218	1 965 343	

Det gjøres spesielt oppmerksom på:

- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må aktuell rådgiver hos Inspect AS kontaktes

2. Fukt i kjeller

Beskrivelse:

Det er kjeller under deler av boligen. Bildet til høyre viser planløsningen i kjelleren.

Alder bygn del:

2015 – 10 år

Bakgrunn:

Huseier har opplevd lekkasje ned i kjelleren.

Referansenivå:

Boligen er oppført i 2015, TEK-10 og byggeskikk på oppføringstidspunktet legges til grunn for utførelsen.

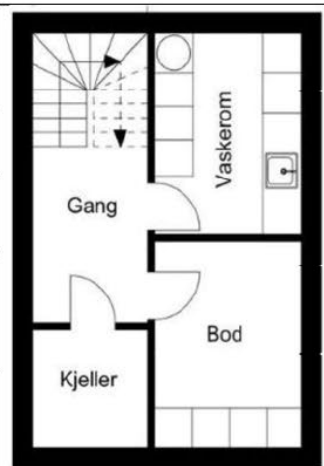
Salgsdokumentasjon:

I tilstandsrapporten ble arealet og rommindelingen av kjelleren beskrevet. Det ble opplyst om fukt i kjelleren eller risiko for dette. Selger opplyser i egenerklæringsskjema under pkt. 5 at de ikke var kjent med problemer med drenering, fuktinnslag, øvrige fukt eller fuktmerker i kjelleren.

Reklamasjon:

Det reklameres på fuktskader i deler av kjelleren. Slik jeg oppfatter det beskrives utetthetene i fasaden over terreng å være årsaken til fuktskadene i kjelleren.

Jeg antar at posten for innvendige følgeskader på 150.000,- dekker både 1.etasje og kjelleren.



2.1 Vurdering

Som nevnt oppfatter jeg at det er enighet om at årsaken til fuktskaden i kjelleren er utetthetene i fasadene over terreng. Det vises til pkt. 1 for beskrivelse av årsak til lekkasjen.

2.2 Konklusjon

Som følge av utettheter i fasadene over terreng er kjelleren tilført fuktighet. Som følge av fuktigheten i kjelleren må det gjøres tiltak.

2.3 Utbedring

Jeg antar at posten for innvendige følgeskader på 150.000,- dekker både 1.etasje og kjelleren. Det anbefales at disse kostnadene legges til grunn.

Drammen 11.03.2025

Med vennlig hilsen

Kjetil Reiersrud

Takstmann | Rådgiver | Partner

Mobil +47 94 82 46 24 | kjetil@inspect.no
Kniveveien 29, 3036 Drammen | inspect.no



Bilde 1 – viser fasaden mot vest. Bildet er hentet fra prospektet.



Bilde 2 – viser fasaden mot nord-øst. Det er ikke avdekket skader på konstruksjonen som krever riving av tegl fasade. Det er avdekket feil utførelse ved beslagsarbeidene ved trapperommet, dette bør utbedres.

Det gjøres spesielt oppmerksom på:

- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må aktuell rådgiver hos Inspect AS kontaktes



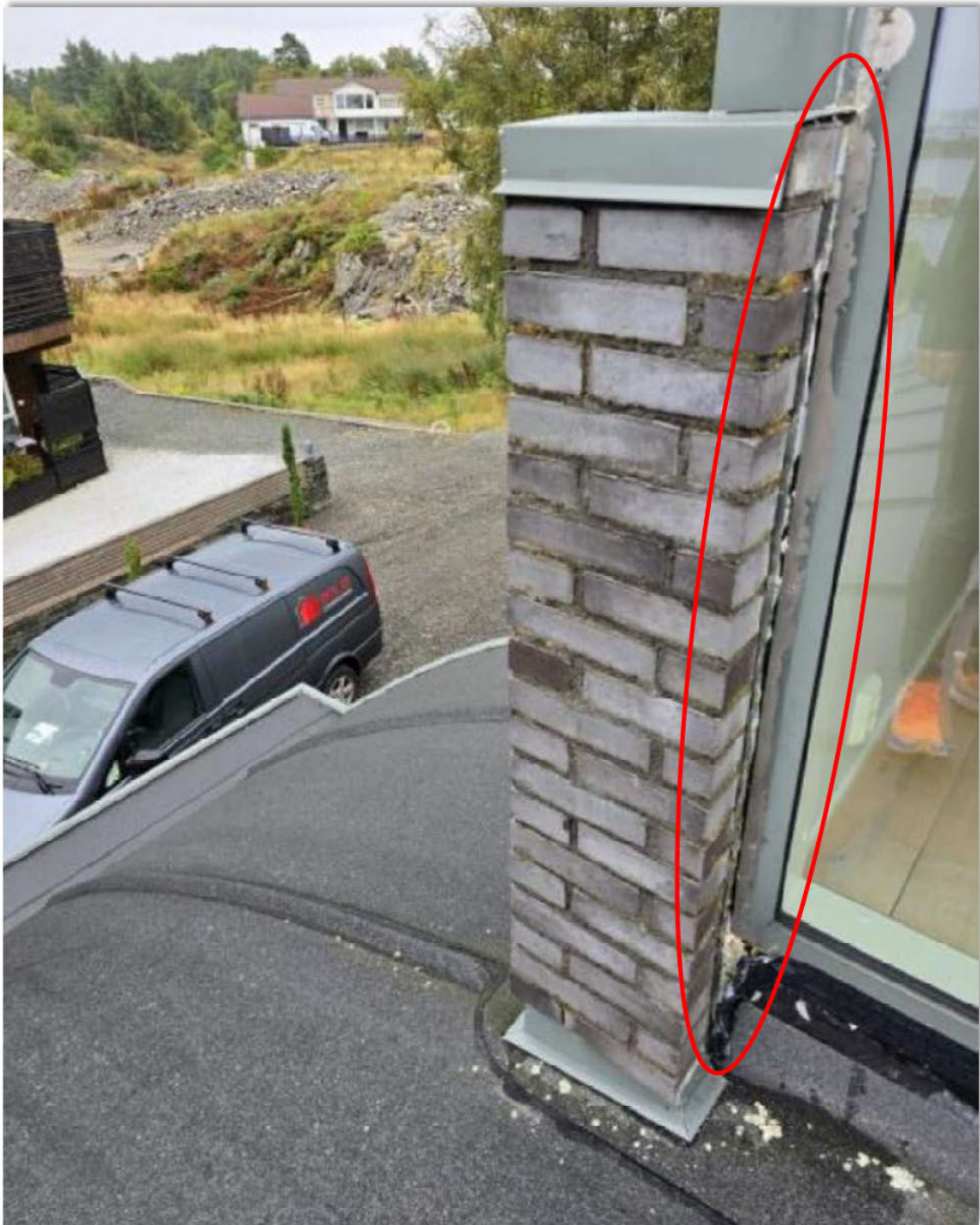
Bilde 3 – viser fasaden mot øst og vest, hvor lekkasjepunktet ned mot underliggende stue er i overgangen mellom glassfasade og tegl i markert område. Det er ikke avdekket skader på konstruksjonen bak tegl fasaden.



Bilde 4 – viser beslaget under vinduet på øst. Beslaget har fall og vannet ledes ut over fasaden. Bildet er hentet fra rapporten til Taksthuset Vest.

Det gjøres spesielt oppmerksom på:

- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må aktuell rådgiver hos Inspect AS kontaktes



Bilde 5 – viser samme området som er markert på bilde 3. Utettheter i overgangen mellom vindu og tegl gav lekkasjer ned i underliggende stue. Bildet er hentet fra rapporten til Taksthuset Vest.

Det gjøres spesielt oppmerksom på:

- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må aktuell rådgiver hos Inspect AS kontaktes



Bilde 6 – viser fasaden mot vest. Utettheter ved baldakin og glassflater er utbedret.



Bilde 7 – viser fasaden mot vest, med markerte lekkasjepunkter. Bak teglfasaden er det avdekket skader i konstruksjonen. Fasaden må rives for å utbedre skadene på konstruksjonen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på:

- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må aktuell rådgiver hos Inspect AS kontaktes



Bilde 8 – viser forhøyede fuktverdier i kjellerboden. Bildet er hentet fra rapporten til Taksthuset Vest.

Det gjøres spesielt oppmerksom på:

- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må aktuell rådgiver hos Inspect AS kontaktes

Svein Aage Valen

From: Øyvind Lønning <oyvind@boligleverandoren.no>
Sent: 03 april 2025 11:38
To: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Subject: Sv: VS: Skadenummer: XG65994-001-AR7 - Ramsvikneset 33, Røyksund

Hei

Eg har ikke fått nytt skriftlig pris estimat fra Mursenteret AS etter møte vi hadde, bare muntlig.

Men viss vi skal gå ut ifra råteskader på bærende konstruksjoner i ytterveggen flere plasser.

Begge badene må renoveres og de tre soverommene.

Demontere/remontere vinduet ved pipen, tettet overgangen mellom vindu og pipen.

Utbedre overgangen mellom ytterveggen og pipen.

Utbedre overgangen mellom takpapp og pipen utvendig.

Pipen må kles med beslag.

Det blir et tilleggs estimatet 1 300 000 kr ink mva, for utbedring av punktene som er nevnt.

Mvh

Øyvind Lønning
Byggmester
Prosjektleder/Inspektør
Tlf 97123776
Boligleverandøren Karmøy AS





Objekt

Oppdragsnavn	XG65994
Eiendomsbetegnelse	Fritidsbolig
Prosjektnummer	2463243
Adresse	Ramsvikneset 33
Postnummer/poststed	5546 Røyksund
Byggeår	
Bygningsflate	
Befaringsdag	30.05.2025
Befaringstype	Vannskade
Forsikringsselskap	If Skadeforsikring - Private 21492400

Ansvarlig for objektet

Forsikringstaker

Ansvarlig tekniker

Michael Meland | +4796097703 | michael.meland@kaph-entreprenør.no

Tilstede

Michael Meland (Tekniker)

AdresseKAPH Avd Haugesund
Svehaugsstemmen 6
5535 Haugesund**Kontaktopplysninger**+4796097777
haugesund@kaph-entreprenør.no**Organisasjonsnummer**

914949149

1 (21)

MEPS



Befaringsrapport

Skadeårsak

Vanninntrengning over terreng
Forsikringstaker vannsøl på parkett og drypplekkasje fra innkassing over skyvedørs felt.
Boligen ligger i ett værutsatt område, i etasjeskillet ved glassfasade er det er lite overbygg som er sveiset tjæreapp. Der er laget ett rennesystem som papp er sammenhengende med og trolig være skadeårsak med brudd i takteknking. Nøyaktig årsak kan ikke bekreftes men overveiende sannsynlig lekkasje i renne som er tekking.
Boligen anses som bra vedlikeholdt og ingen løv/skit i renne.

Årsak til skade er utett bygning.

21.09.2023. Felles befarings med Kvala takst, blikkenslager, og forsikringstaker.
Blikkenslager demonterte beslag under vinduer, viser seg at det ikke er gjort tilstrekkelig tettings arbeid i overgang takoverbygg og vinduskarmer.
Ved sterk vind fra en viss vindretning og nedbør trekker vann seg via vinduspaking ved glass, og vann legger seg bak takteknking som er brettet opp mot karmer. Oppbrettet og tekking skulle gått under viduskarmer og laget en "bue" slik at det vannet som kommer inn på tekking ledes ut og ikke inn i boligen.

Årsak til skade er håndtverkefeil. Med bakenforliggende årsak mangelfull detalj prosjektering på overnevnte årsak til vanninntrengning.

30.05.2025

Etter ny besiktelse og pågående dialog med forsikringstaker er det nå besluttet at forsikringstaker hever kjøpet av fritidsbolig. Det er avdekket flere lekkasjepunkter over tid i forbindelse med håndtverkefeil. Lekkasjen har en forbindelse med utett fasade.

Hvor har vann kommet inn?

Vindu

Alder på bygningsdel der vannet trenger inn

2015

Hovedrom der skaden oppstod

Kjøkken
Kjøkken & stue.

Byggår

2015

Oppsto skaden i løpet av husets garanti

Ja

Har kunde reklamert

Ja

Navn på entreprenøren

Kalstveit & Vik AS

Regress

Ja
Hoved entreprenør:
Kalstveit & Vik AS
Haukelivegen 353
5574 Skjold
Org nr: 921 326 440

Adresse

KAPH Avd Haugesund
Svehaugsstemmen 6
5535 Haugesund

Kontaktopplysninger

+4796097777
haugesund@kaph-entreprenor.no

Organisasjonsnummer

914949149

2 (21)

MEPS



Regressbeskrivelse

21.09.2023. Felles befarings med Kvala takst, blikkenslager, og forsikringstaker.
Blikkenslager demonterte beslag under vinduer, viser seg at det ikke er gjort tilstrekkelig tettings arbeid i overgang takoverbygg og vinduskarmer.
Ved sterk vind fra en viss vindretning og nedbør trekker vann seg via vinduspaking ved glass, og vann legger seg bak taktekking som er brettet opp mot karmer. Oppbrettet og tekking skulle gått under vinduskarmer og laget en "bue" slik at det vannet som kommer inn på tekking ledes ut og ikke inn i boligen.

Regress mot hvem

Hoved entreprenør:
Kalstveit & Vik AS
Haukelivegen 353
5574 Skjold
Org nr: 921 326 440

Skadeomfang

Gips innkassing over vindus fasade (utført)
Riv/ny limt parkett i stue og kjøkken.

2.etg.
Soverom;
Tverrsaging gips.
Riv gips på vegg, innkassing og gips foring mot vindu.
Riv isolasjon.

Gang:
Tverrsaging gips.
Riv gips på vegg, innkassing og gips foring mot vindu.
Riv isolasjon.

Andre observasjoner

Tilbakeføre i samme stand.

Generelt om bygningen/leiligheten

Pågående flere utbedringer etter økt omfang.
Nyere arkitekt tegnet fritidsbolig fra 2015.
Forsikringstaker overtok i 2021.

Forslag til skadeforebyggende tiltak

Utbedre utettheten.

Beboelighet

Ja
Fritidsbolig.

Avtaler med kunden

Styrt utbedring

Er det nyoppstått skade eller har skaden utviklet seg over tid? I så fall hvor lenge? Utviklet siden byggeår.

Adresse

KAPH Avd Haugesund
Svehaugsstemmen 6
5535 Haugesund

Kontaktopplysninger

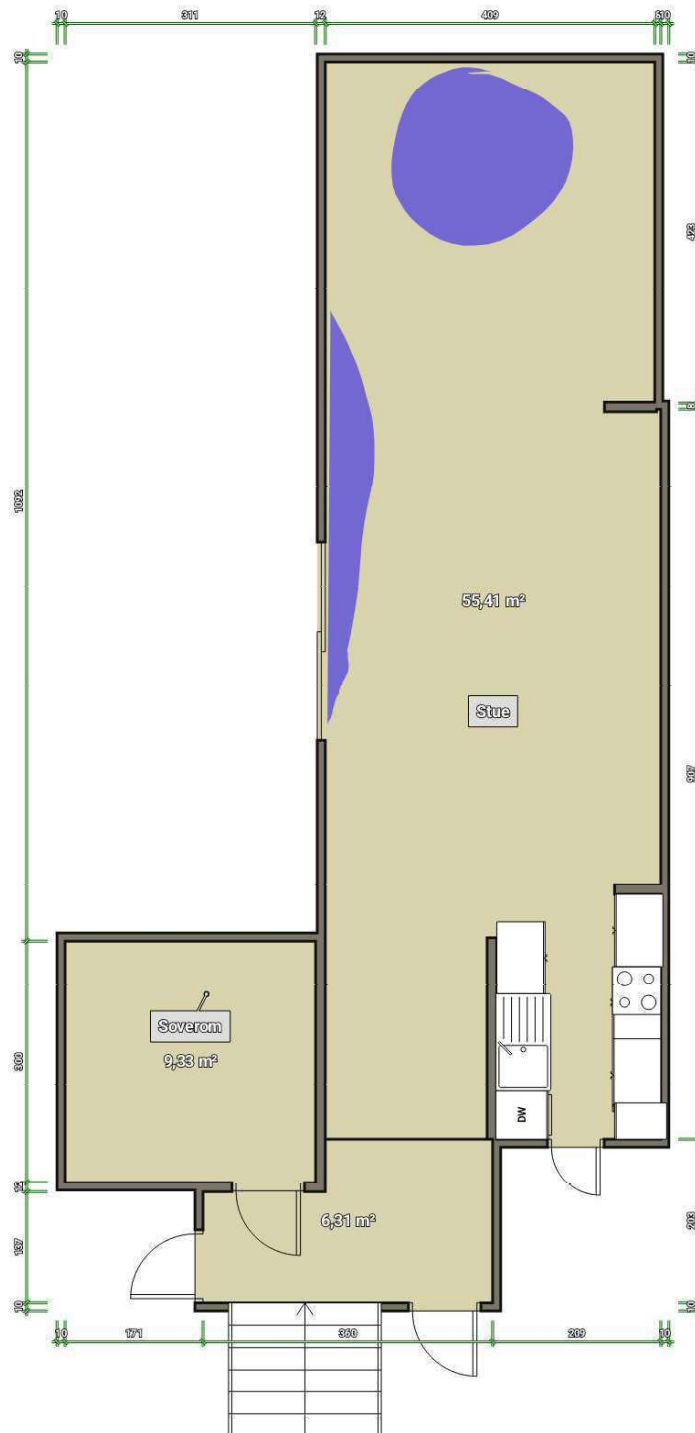
+4796097777
haugesund@kaph-entreprenor.no

Organisasjonsnummer

914949149

3 (21)

Planskisse



Adresse

KAPH Avd Haugesund
Svehaugsstemmen 6
5535 Haugesund

Kontaktopplysninger

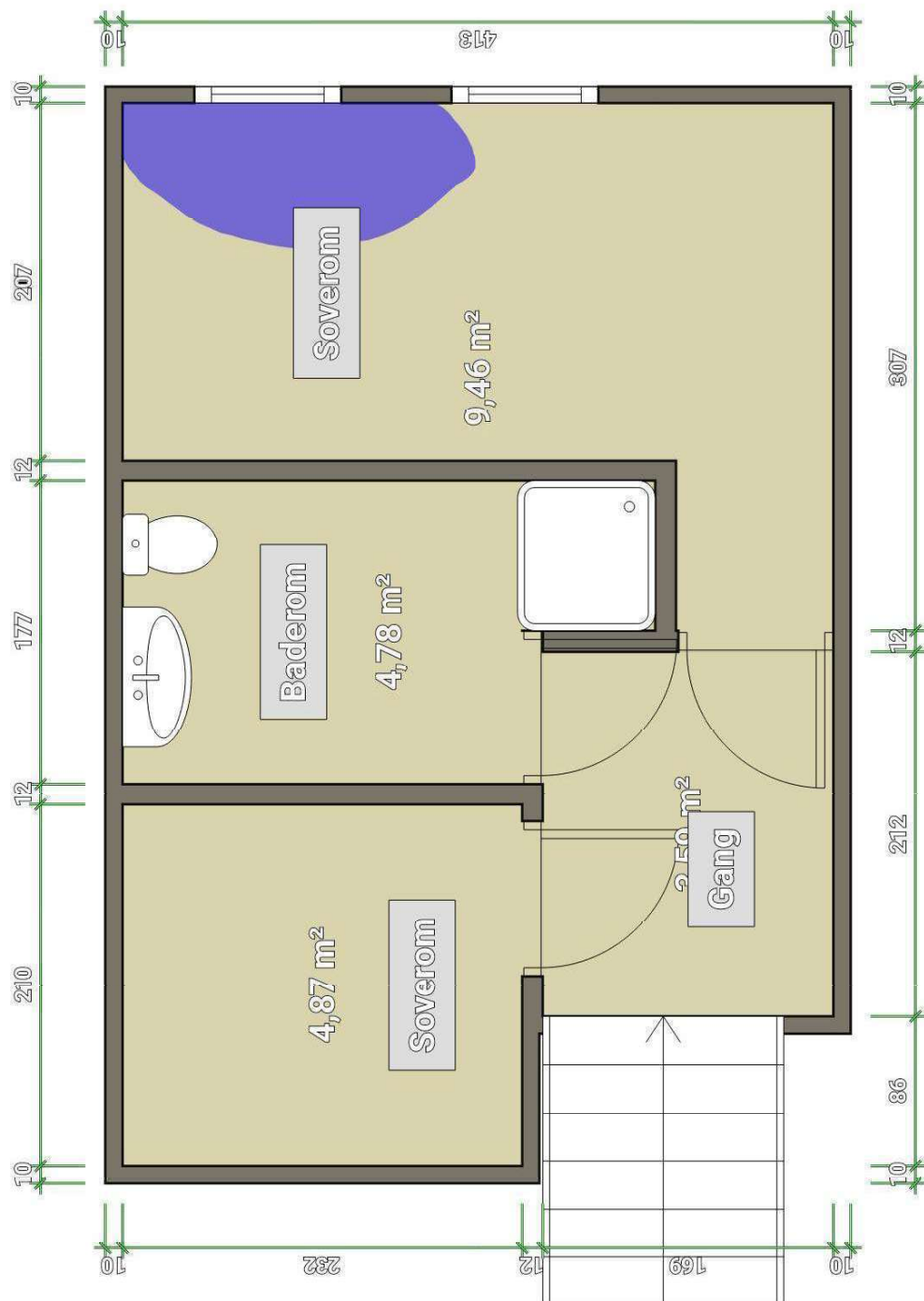
+4796097777
haugesund@kaph-entreprenor.no

Organisasjonsnummer

914949149

4 (21)





Adresse

KAPH Avd Haugesund
Svehaugsstemmen 6
5535 Haugesund

Kontaktopplysninger

+4796097777
haugesund@kaph-entreprenor.no

Organisasjonsnummer

914949149

5 (21)



Rom

Stue	Mål 13,38 m x 4,17 m x 2,50 m
	55,41 m², Stue
Gulv	Nettoflate 55,41 m² / Omkrets 35,09 m
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm
Vegg	Nettoflate 81,43 m²
Fratrekk	6,32 m²
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm
Innertak	Nettoflate 55,41 m² / Omkrets 35,09 m
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm



Oversiktsbilde stue.



Oversiktsbilde stue.



Oversiktsbilde stue.



Oversiktsbilde stue.

Adresse
 KAPH Avd Haugesund
 Svehaugsstemmen 6
 5535 Haugesund

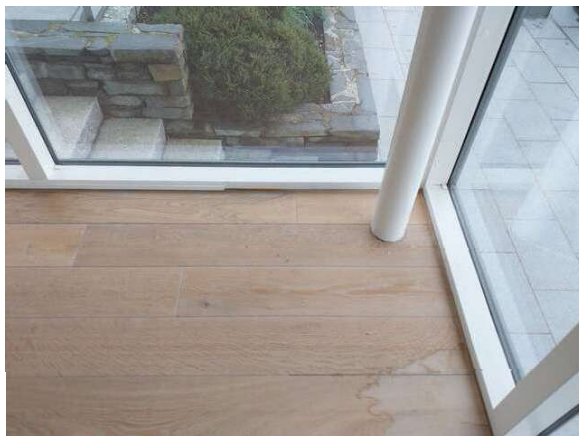
Kontaktopplysninger
 +4796097777
 haugesund@kaph-entreprenor.no

Organisasjonsnummer
 914949149

6 (21)



Detalje peis.



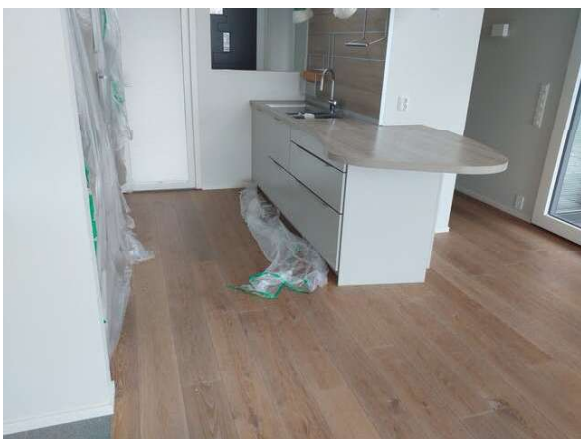
Detalje søyler.



Detalje søyler.



Detalje parkett og flis.



Oversiktsbilde kjøkken.



Oversiktsbilde kjøkken.

Adresse

KAPH Avd Haugesund
Svehaugsstemmen 6
5535 Haugesund

Kontaktopplysninger

+4796097777
haugesund@kaph-entreprenor.no

Organisasjonsnummer

914949149

7 (21)





Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

Soverom	Mål 3,00 m x 3,11 m x 2,50 m
	9,33 m ² , Soverom
Gulv	Nettoflate 9,33 m ² / Omkrets 12,22 m
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm
Vegg	Nettoflate 28,75 m ²
Fratrekk	1,80 m ²
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm
Innertak	Nettoflate 9,33 m ² / Omkrets 12,22 m
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm

Adresse

 KAPH Avd Haugesund
 Svehaugsstemmen 6
 5535 Haugesund

Kontaktopplysninger

 +4796097777
 haugesund@kaph-entreprenor.no

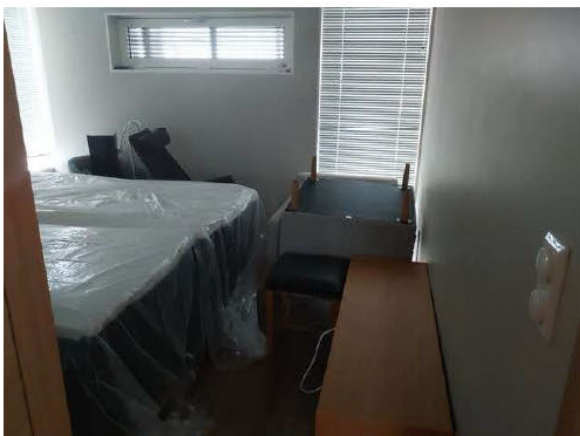
Organisasjonsnummer

914949149

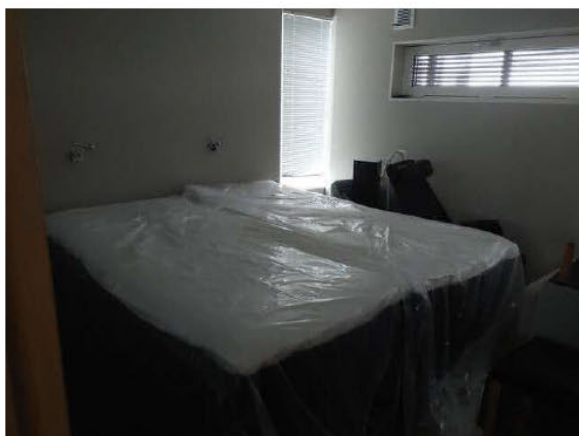
8 (21)

MEPS





Oversiktsbilde soverom.



Oversiktsbilde soverom.



Oversiktsbilde soverom.

Gang	Mål 2,03 m x 3,60 m x 2,50 m 6,31 m ²
Gulv	Nettoflate 6,31 m ² / Omkrets 11,26 m
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm
Vegg	Nettoflate 22,75 m ²
Fratrekk	5,40 m ²
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm
Innertak	Nettoflate 6,31 m ² / Omkrets 11,26 m
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm

Adresse

 KAPH Avd Haugesund
 Svehaugsstemmen 6
 5535 Haugesund

Kontaktopplysninger

 +4796097777
 haugesund@kaph-entreprenor.no

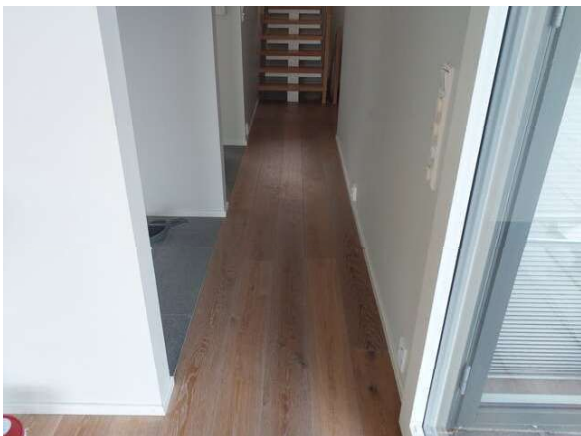
Organisasjonsnummer

914949149

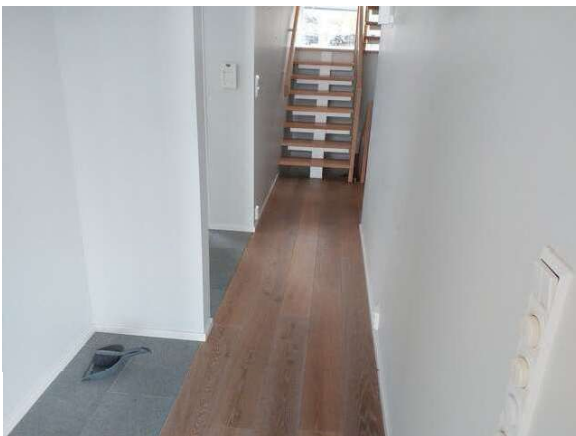
9 (21)

MEPS





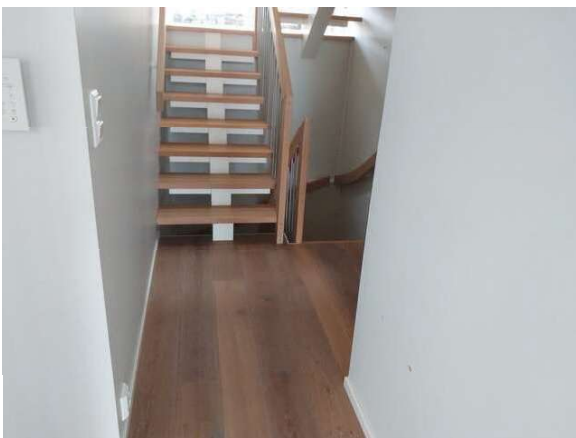
Oversiktsbilde gang.



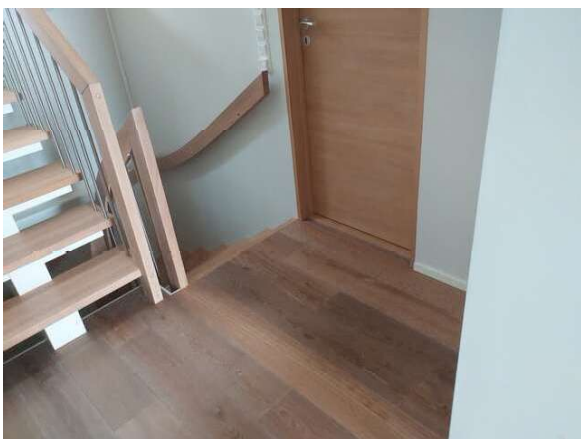
Oversiktsbilde gang.



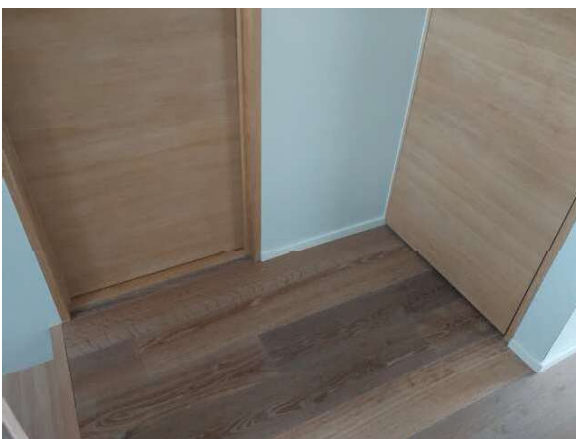
Oversiktsbilde gang.



Oversiktsbilde gang.



Oversiktsbilde gang.



Oversiktsbilde gang.

Adresse

KAPH Avd Haugesund
Svehaugsstemmen 6
5535 Haugesund

Kontaktopplysninger

+4796097777
haugesund@kaph-entreprenor.no

Organisasjonsnummer

914949149

10 (21)



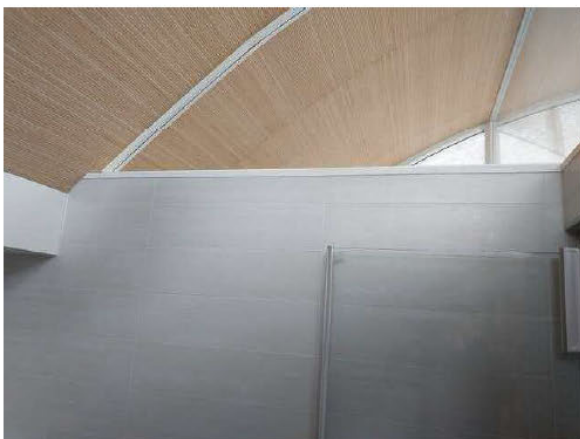
Bad	Mål 3,09 m x 1,77 m x 2,50 m
	4,78 m², Baderom
Gulv	Nettoflate 4,78 m² / Omkrets 9,72 m
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm
Vegg	Nettoflate 20,74 m²
Fratrekk	3,56 m²
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm
Innertak	Nettoflate 4,78 m² / Omkrets 9,72 m
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm



Oversiktsbilde bad 2.etg.



Oversiktsbilde bad 2.etg.



Oversiktsbilde bad 2.etg.



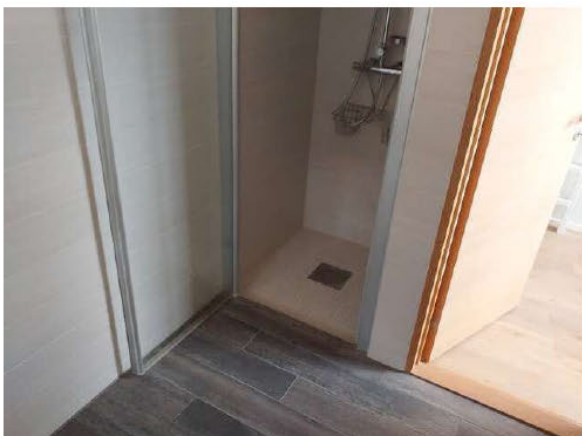
Oversiktsbilde bad 2.etg.

Adresse
 KAPH Avd Haugesund
 Svehaugsstemmen 6
 5535 Haugesund

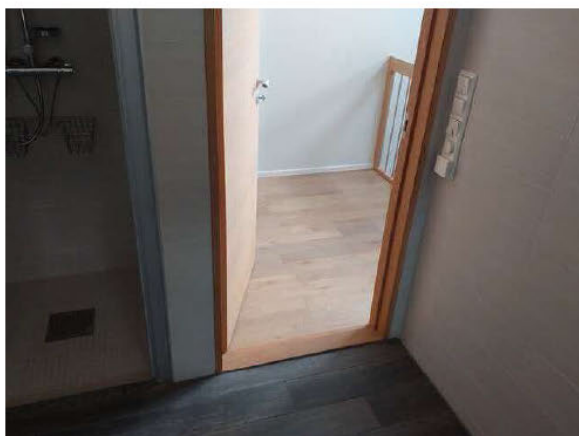
Kontaktopplysninger
 +4796097777
 haugesund@kaph-entreprenor.no

Organisasjonsnummer
 914949149

11 (21)
MEPS



Oversiktsbilde bad 2.etg.



Oversiktsbilde bad 2.etg.

Soverom	Mål 2,32 m x 2,10 m x 2,50 m
	4,87 m², Soverom
Gulv	Nettoflate 4,87 m² / Omkrets 8,84 m
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm
Vegg	Nettoflate 20,30 m²
Fratrekk	1,80 m²
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm
Innertak	Nettoflate 4,87 m² / Omkrets 8,84 m
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm
Soverom	Mål 2,32 m x 2,10 m x 2,50 m
	4,87 m², Soverom
Gulv	Nettoflate 4,87 m² / Omkrets 8,84 m
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm
Vegg	Nettoflate 20,30 m²
Fratrekk	1,80 m²
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm
Innertak	Nettoflate 4,87 m² / Omkrets 8,84 m
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm

Adresse

 KAPH Avd Haugesund
 Svehaugsstemmen 6
 5535 Haugesund

Kontaktopplysninger

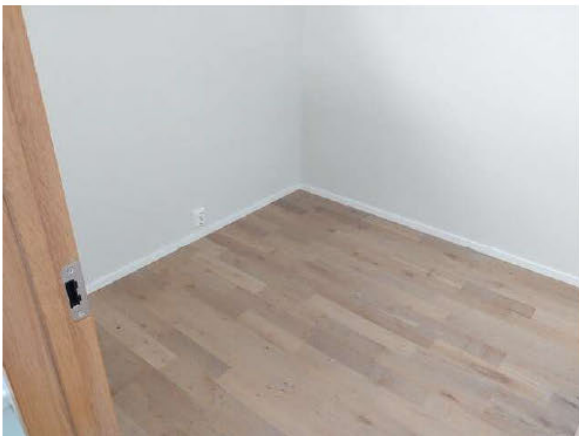
 +4796097777
 haugesund@kaph-entreprenor.no

Organisasjonsnummer

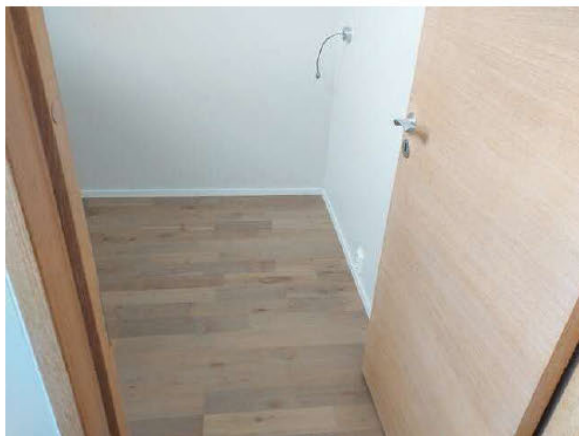
914949149

12 (21)





Oversiktsbilde soverom 3. 2.etg.



Oversiktsbilde soverom 3. 2.etg.



Oversiktsbilde soverom 3. 2.etg.

Gang	Mål 1,69 m x 2,12 m x 2,50 m
	3,59 m², Gang
Gulv	Nettoflate 3,58 m² / Omkrets 7,62 m
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm
Vegg	Nettoflate 13,67 m²
Fratrekk	5,38 m²
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm
Innertak	Nettoflate 3,58 m² / Omkrets 7,62 m
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm

Adresse

 KAPH Avd Haugesund
 Svehaugsstemmen 6
 5535 Haugesund

Kontaktopplysninger

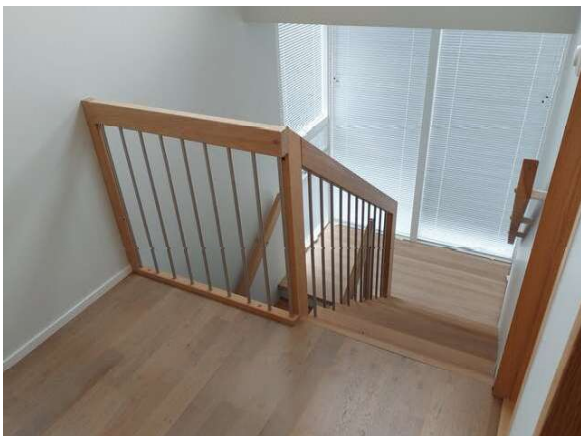
 +4796097777
 haugesund@kaph-entreprenor.no

Organisasjonsnummer

914949149

13 (21)

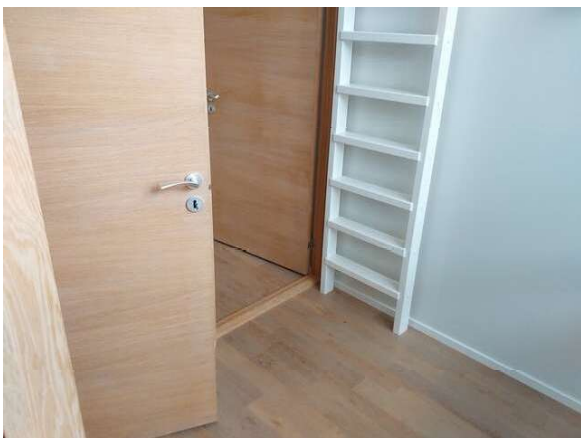




Oversiktsbilde gang 2.etg.



Oversiktsbilde gang 2.etg.



Oversiktsbilde gang 2.etg.



Tilkomst til hems over soverom.



Apnet for inspeksjon.

Adresse

KAPH Avd Haugesund
Svehaugsstemmen 6
5535 Haugesund

Kontaktopplysninger

+4796097777
haugesund@kaph-entreprenor.no

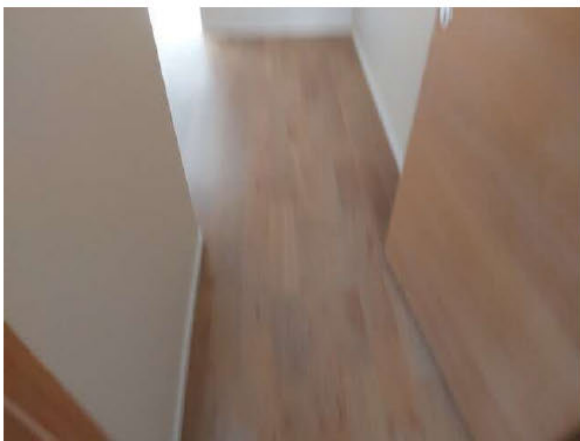
Organisasjonsnummer

914949149

14 (21)



Soverom	Mål 4,13 m x 3,07 m x 2,50 m
	9,46 m ² , Soverom
Gulv	Nettoflate 9,46 m ² / Omkrets 14,40 m
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm
Vegg	Nettoflate 32,50 m ²
Fratrekk	3,50 m ²
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm
Innertak	Nettoflate 9,46 m ² / Omkrets 14,40 m
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm



Oversiktsbilde soverom loft.



Oversiktsbilde soverom loft.



Oversiktsbilde soverom loft.



Gips åpnet for å avdekke fukt skader i innkassing og yttervegg.

Adresse
 KAPH Avd Haugesund
 Svehaugsstemmen 6
 5535 Haugesund

Kontaktopplysninger
 +4796097777
 haugesund@kaph-entreprenor.no

Organisasjonsnummer
 914949149

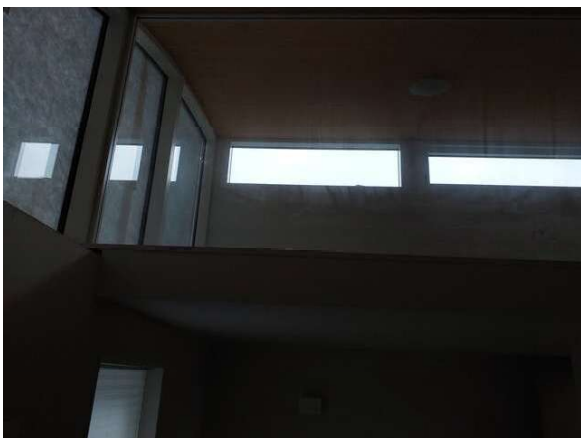
15 (21)
 MEPS



Gips åpnet for å avdekke fukt skader i innkassing og yttervegg.



Gipsforing mot vindu tatt opp.



Liten hems over soverom.

Adresse

KAPH Avd Haugesund
Svehaugsstemmen 6
5535 Haugesund

Kontaktopplysninger

+4796097777
haugesund@kaph-entreprenor.no

Organisasjonsnummer

914949149

16 (21)



Bilder

Skadeårsak



Fasade åpnet og midlertidig tettet, 30.05.2025

Skadeomfang

Adresse

KAPH Avd Haugesund
Svehaugsstemmen 6
5535 Haugesund

Kontaktopplysninger

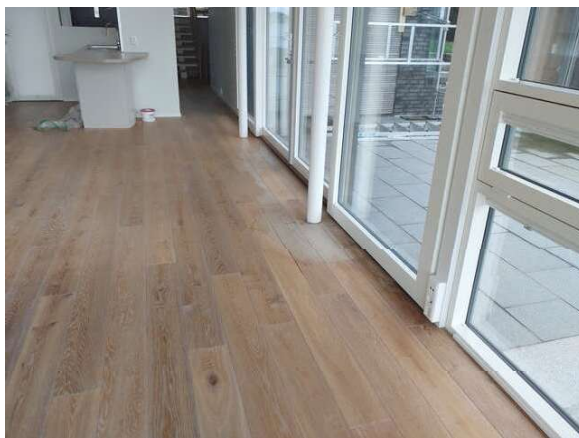
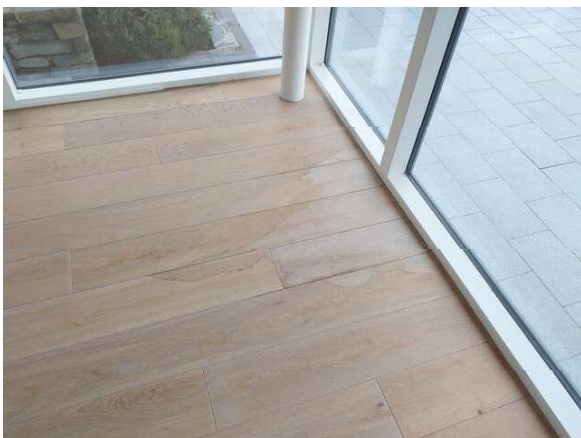
+4796097777
haugesund@kaph-entreprenor.no

Organisasjonsnummer

914949149

17 (21)

MEPS 



Oversiktsbilde åpnete partier.

Adresse

KAPH Avd Haugesund
Svehaugsstemmen 6
5535 Haugesund

Kontaktopplysninger

+4796097777
haugesund@kaph-entreprenor.no

Organisasjonsnummer

914949149

18 (21)





Innkassing revet for tilkomst.



Åpning gips plate for kontroll av yttervegg.



Muggdannelse på GU gips utvendig.



Gipsforing mot vindu tatt ut vekk.



Åpnet innkassing i trappehull.

Adresse

KAPH Avd Haugesund
Svehaugsstemmen 6
5535 Haugesund

Kontaktopplysninger

+4796097777
haugesund@kaph-entreprenor.no

Organisasjonsnummer

914949149

19 (21)



Andre observasjoner



Adresse

KAPH Avd Haugesund
Svehaugsstemmen 6
5535 Haugesund

Kontaktopplysninger

+4796097777
haugesund@kaph-entreprenor.no

Organisasjonsnummer

914949149

20 (21)

MEPS 

Oppsummering

Forsikringstaker vannsøl på parkett og drypplekkasje fra innkassing over skyvedørs felt.

Boligen ligger i ett værutsatt område, i etasjeskillet ved glassfasade er det er lite overbygg som er sveiset tjærepapp. Der er laget ett rennesystem som papp er sammenhengende med og trolig være skadeårsak med brudd i takteknking. Nøyaktig årsak kan ikke bekreftes men overveiende sannsynlig lekkasje i renne som er tekktet.

Boligen anses som bra vedlikeholdt og ingen løv/skit i renne.

Årsak til skade er utett bygning.

21.09.2023. Felles befaring med Kvala takst, blikkenslager, og forsikringstaker.

Blikkenslager demonterte beslag under vinduer, viser seg at det ikke er gjort tilstrekkelig tettings arbeid i overgang takoverbygg og vinduskarmer.

Ved sterk vind fra en viss vindretning og nedbør trekker vann seg via vinduspaking ved glass, og vann legger seg bak takteking som er brettet opp mot karmer. Oppbrettet og tekking skulle gått under viduskarmer og laget en "bue" slik at det vannet som kommer inn på tekking ledes ut og ikke inn i boligen.

Årsak til skade er håndverkfeil. Med bakenforliggende årsak mangelfull detalj prosjektering på overnevnte årsak til vanninntrenigning.

30.05.2025

Etter ny besiktelse og pågående dialog med forsikringstaker er det nå besluttet at forsikringstaker hever kjøpet av fritidsbolig. Det er avdekket flere lekkasjepunkter over tid i forbindelse med håndtverkerfeil. Lekkasjen har en forbindelse med utett fasade.

Adresse

KAPH Avd Haugesund
Svehaugsstemmen 6
5535 Haugesund

Kontaktopplysninger

+4796097777
haugesund@kaph-entreprenor.no

Organisasjonsnummer

914949149

21 (21)





Skadenummer

XG65994

Utskriftsdato

02.06.2025

Kundens erstatning

Objekt og kunde

 Ramsvikneset 33
5546 Røyksund



Forsikringsselskap

If Skadeforsikring - Private

Postboks 240

1326 Lysaker

Hovedentreprenør

KAPH Avd Haugesund

Svehaugsstemmen 6

5535 Haugesund

Prosjektnummer

2463243

Kontaktperson

Michael Meland

+4796097703

michael.meland@kaph-entreprenor.no

Adresse

If Skadeforsikring - Private

Postboks 240

1326 Lysaker

Kontaktopplysninger

21492400

Org.nr

9812900666

1 (2)

MEPS





Skadenummer
XG65994

Utskriftsdato
02.06.2025

Kundens kostnader og erstatning

Av den totale skadekostnaden **150 051,84 NOK** erstatter forsikringsselskapet **146 437,84 NOK**.
Total erstatning til kunden **75 677,32 NOK**.

Kundens kostnader for skaden

	eks. mva.	
Egenandel	3 614,00	NOK
Total	3 614,00	NOK

Kundens erstatning for arbeid med skaden

	eks. mva.	
Kundens erstatning, kundens entreprenør	79 291,32	NOK
Total	79 291,32	NOK

Summering

Kundens erstatning for arbeid med skaden	79 291,32	NOK
Kundens kostnader for skaden	-3 614,00	NOK
Total erstatning til kunden, eks. mva.	75 677,32	NOK

Adresse
If Skadeforsikring - Private
Postboks 240
1326 Lysaker

Kontaktopplysninger
21492400

Org.nr
9812900666

2 (2)





Skadenummer
XG65994

Utskriftsdato
02.06.2025
Vedlegg Kundens arbeid

Vedlegg

Kundens arbeid

Kunden kompenseres for materialer og arbeidskostnader for de arbeidsmomentene som utføres av kunden selv eller av kundens egen entreprenør.

Kundens entreprenør

Erstatning - Kundens entreprenør

	eks. mva.	
Arbeid	75 794,84	NOK
Materialer	2 085,58	NOK
Indirekte arbeid, erstatning for kjøretøy og materialtransport	1 410,90	NOK
Total	79 291,32	NOK

Oppsummering - Kundens entreprenør

	eks. mva.	
Erstatning - Kundens entreprenør	79 291,32	NOK
Total	79 291,32	NOK

Alle beløpene i tabellen nedenfor ekskluderer indirekte arbeid, kjøretøygodtgjørelse og materialtransport. Disse beregnes på hele oppdraget og kan derfor ikke vises per arbeidsmoment. Beløpene vises eks. mva.

Gang

Lengde: 1,69 m, Bredde: 2,12 m, Høyde: 2,5 m

Gulv - Kundens tiltak

Nettoflate: 3,58 m², Nettoomkrets: 7,62 m

Arbeidsmoment	Ufører/bransje	Mengde	Årstall	Aldersradrag		Arbeid NOK	Materialer NOK	Sum NOK
				%	NOK			
NYMONTERING Tildekking Gulv overflate m papp/plast Gulvflate	Forsikringstaker Bygg	5,00 m²				78,00	125,00	203,00
NYMONTERING Tildekking Hel trapp Selvklebende gulvbeskyttelsesduk	Forsikringstaker Bygg	15,00 stk				4 134,00	375,00	4 509,00
Total						4 212,00	500,00	4 712,00

Innertak - Kundens tiltak

Nettoflate: 3,58 m², Nettoomkrets: 7,62 m

Arbeidsmoment	Ufører/bransje	Mengde	Årstall	Aldersradrag		Arbeid NOK	Materialer NOK	Sum NOK
				%	NOK			
Riv								
RIVING ETT LAG Mineralull	Forsikringstaker Bygg	1,50 m²				101,40	0,00	101,40
RIVING ETT LAG Standard gipsplate	Forsikringstaker Bygg	1,50 m²				312,00	0,00	312,00
KAPPING EKSISTERENDE MATERIALE Beholde, innvendige takplater	Forsikringstaker Bygg	1,50 lm				313,95	0,00	313,95
RIVING INKL TAPE Plastfolie	Forsikringstaker Bygg	1,50 m²				81,90	0,00	81,90

Adresse
If Skadeforsikring - Private
Postboks 240
1326 Lysaker

Kontaktopplysninger
21492400

Org.nr
9812900666

1 (3)





Skadenummer

XG65994

Utskriftsdato

02.06.2025

Vedlegg Kundens arbeid

Ny

NYMONTERING ETT LAG Standard gipsplate	Forsikringstaker Bygg	1,50 m ²	594,75	120,42	715,17
NYMONTERING ETT LAG Mineralull	Forsikringstaker Bygg	1,50 m ²	499,20	178,38	677,58
NYMONTERING Støttemateriale for skjøt	Forsikringstaker Bygg	1,50 lm	390,00	46,31	436,31
NYMONTERING INKL TAPE Plastfolie	Forsikringstaker Bygg	1,50 m ²	117,00	26,26	143,26
Total			2 410,20	371,37	2 781,57

Soverom

Lengde: 4,13 m, Bredde: 3,07 m, Høyde: 2,5 m

Gulv - Kundens tiltakNettoflate: 9,46 m², Nettoomkrets: 14,4 m

Arbeidsmoment	Ufører/bransje	Menge	Årstall	Aldersfradrag		Arbeid NOK	Materialer NOK	Sum NOK
				%	NOK			
NYMONTERING Tildekking Gulv overflate m papp/plast Gulvflate	Forsikringstaker Bygg	9,46 m ²				112,79	236,50	349,29
Total						112,79	236,50	349,29

Vegg - Kundens tiltakNettoflate: 32,5 m²

Arbeidsmoment	Ufører/bransje	Menge	Årstall	Aldersfradrag		Arbeid NOK	Materialer NOK	Sum NOK
				%	NOK			
Riv								
RIVING ETT LAG Mineralull	Forsikringstaker Bygg	3,00 m²				124,80	0,00	124,80
RIVING INKL TAPE Plastfolie	Forsikringstaker Bygg	3,00 m²				105,30	0,00	105,30
KAPPING EKSISTERENDE MATERIALE Beholde, innvendige takplater	Forsikringstaker Bygg	3,00 lm				354,90	0,00	354,90
RIVING ETT LAG Standard gipsplate	Forsikringstaker Bygg	3,00 m²				429,00	0,00	429,00
Ny								
NYMONTERING ETT LAG Mineralull	Forsikringstaker Bygg	3,00 m²				569,40	356,76	926,16
NYMONTERING INKL TAPE Plastfolie	Forsikringstaker Bygg	3,00 m²				175,50	52,51	228,01
NYMONTERING Støttemateriale for skjøt	Forsikringstaker Bygg	3,00 lm				507,00	92,63	599,63
NYMONTERING ETT LAG Standard gipsplate	Forsikringstaker Bygg	3,00 m²				799,50	240,84	1 040,34
Total						3 065,40	742,74	3 808,14

AdresseIf Skadeforsikring - Private
Postboks 240
1326 Lysaker**Kontaktopplysninger**

21492400

Org.nr

9812900666

2 (3)





Skadenummer

XG65994

Utskriftsdato

02.06.2025

Vedlegg Kundens arbeid

Innertak - Kundens tiltak

Nettoflate: 9,46 m², Nettoomkrets: 14,4 m

			Aldersfradrag					
Arbeidsmoment	Ufører/bransje	Mengde	Årstall	%	NOK	Arbeid NOK	Materialer NOK	Sum NOK
Riv								
KAPPING EKSISTERENDE MATERIALE Beholde, innvendige takplater	Forsikringstaker Bygg	1,50 lm				313,95	0,00	313,95
RIVING INKL TAPE Plastfolie	Forsikringstaker Bygg	1,00 m²				74,10	0,00	74,10
RIVING ETT LAG Mineralull	Forsikringstaker Bygg	1,00 m²				93,60	0,00	93,60
RIVING ETT LAG Standard gipsplate	Forsikringstaker Bygg	1,00 m²				273,00	0,00	273,00
Ny								
NYMONTERING Støttemateriale for skjøt	Forsikringstaker Bygg	1,50 lm				390,00	46,31	436,31
NYMONTERING INKL TAPE Plastfolie	Forsikringstaker Bygg	1,00 m²				97,50	17,50	115,00
NYMONTERING ETT LAG Mineralull	Forsikringstaker Bygg	1,00 m²				475,80	90,87	566,67
NYMONTERING ETT LAG Standard gipsplate	Forsikringstaker Bygg	1,00 m²				526,50	80,28	606,78
Total						2 244,45	234,97	2 479,42

Stue

Lengde: 13,38 m, Bredde: 4,17 m, Høyde: 2,5 m

Egne koder - Kundens tiltak

Arbeidsmoment	Ufører/bransje	Mengde	Årstall	Aldersfradrag		Arbeid NOK	Materialer NOK	Sum NOK
				%	NOK			
X9 IKKE KODET ARBEID I MEPS Estimert pris fra gulvlegger 75t x 650,- eks mva	Forsikringstaker Bygg	1,00 stk	-			-	-	48 750,00
Total						-	-	48 750,00

Allrom - Kontant

Lengde: m, Bredde: m, Høyde: 2,4 m

Egne koder - Kundens tiltak

Arbeidsmoment	Ufører/bransje	Mengde	Årstall	Aldersfradrag		Arbeid NOK	Materialer NOK	Sum NOK
				%	NOK			
X9 IKKE KODET ARBEID I MEPS Maling av ny gipsplater og vindusforinger - Sparkel av nymonterte plater	Forsikringstaker Bygg	1,00 stk	-			-	-	12 500,00
X9 IKKE KODET ARBEID I MEPS Byggvask	Forsikringstaker Bygg	1,00 stk	-			-	-	2 500,00
Total						-	-	15 000,00

Adresse

If Skadeforsikring - Private
Postboks 240
1326 Lysaker

Kontaktopplysninger

21492400

Org.nr

9812900666

3 (3)





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 eieendom (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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ramsvikneset 33
5546 RØYKSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Erik Sjørgård

Telefon: 401 00 736
E-post: lars.erik.sorgard@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre