Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Fosnavegen 45, 5546 RØYKSUND

KARMØY kommune

gnr. 107, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 02.06.2026 **Rapportdato:** 03.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22507-20358 **Referansenummer:** WK5085

Foretak: 3 TAKST AS **Takstingeniør:** Lars Milje **Vår ref:** Lars Milje

3 TAKST
TAKSTINGENIØR 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

BMTF

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er oppført med hoveddel fra ukjent byggeår og tilbygg fra ca. 1975. Bygningen er oppført etter byggeskikk og tekniske løsninger som var vanlige på oppføringstidspunktet, og det må påregnes at enkelte løsninger avviker fra dagens krav og anbefalinger. Det er registrert enkelte bygningsdeler med behov for vedlikehold, oppfølging og nærmere undersøkelser.

Det er blant annet registrert forhold knyttet til taktekking, kledning, takkonstruksjon, eldre vinduer og dører, terrasser, rom under terreng, krypkjeller, våtrom og terrengforhold. Det er også registrert forhøyede fuktverdier i enkelte konstruksjoner, samt forhold som tilsier at videre oppfølging og undersøkelser bør påregnes.

Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men alder, registrerte avvik og normal slitasje medfører at enkelte utbedringer og oppgraderinger må forventes. For øvrig vises det til rapportens enkelte punkter for nærmere beskrivelser, vurderinger og anbefalte tiltak. Rapporten må leses i sin helhet.

Fritidsbolig

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Takrenner og nedløp av metall, der overflatevann ledes til terreng.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Bygningen har saltak i trekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Enkelte av vinduene i boligen er i følge eier byttet i 2017.
Bygningen har teak hovedytterdør, malt entrèdør til kjeler malt balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre til krypkjeller
Eiendommen har flere terrasser oppført med bærekonstruksjoner og terrassedekker av tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu, fliser og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen fyllingsdører i tre

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet ligger i kjelleretasjen og er ifølge eier oppført/oppgradert i 2010. Gulvet er flislagt, og veggene er kledd med malte MDF-plater. Rommet er utstyrt med servant med innredning, toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Rommet har elektrisk styrt avtrekksvifte. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen av våtrommet.

Hulltaking er foretatt i vegg mellom gang og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,7, noe som anses som tørt i det kontrollerte området. Veggkonstruksjonen i våtsonen har ikke vært tilgjengelig for kontroll ved hulltaking, da denne ligger mot yttervegg. Det er registrert fuktskader på veggoverflater i våtsonen på badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Boligen har eget toalettrom med gulvstående toalett og innredning med heldekkende servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 167 liter.
Sikringsskap med automatsikringer. Det er i all hovedsak skjult elektrisk opplegg i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Nedgravd drenssystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.
Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygg har grunnmur av lettklinkblokker.
Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og fremlagte godkjente/byggemeldte tegninger. Videre er det ikke fremlagt tegninger for kjelleretasjen. Takstmannen har ikke vurdert hvorvidt eventuelle endringer er søknadspliktige eller godkjent av kommunen. Forholdet bør avklares med kommunen dersom dette er av betydning for kjøper.

Sommerstue

• Det foreligger ikke tegninger

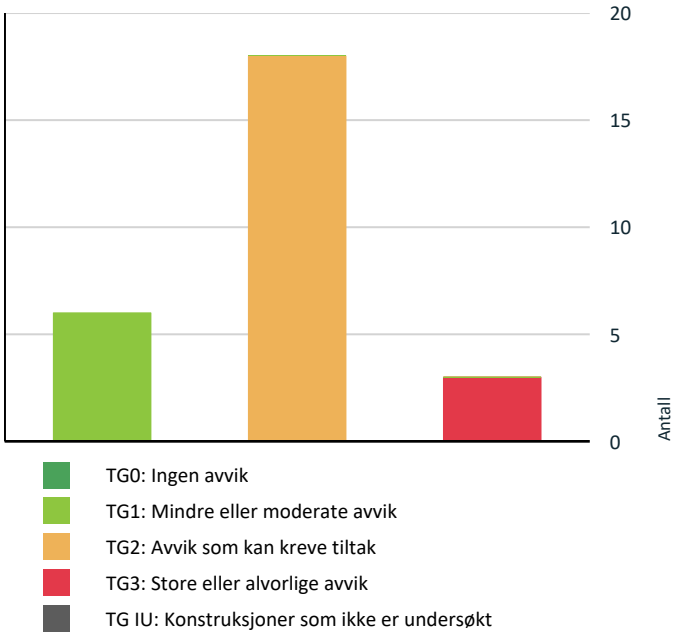
Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger for takstmann som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsning og fasader, slik de fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjente tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

Naust

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

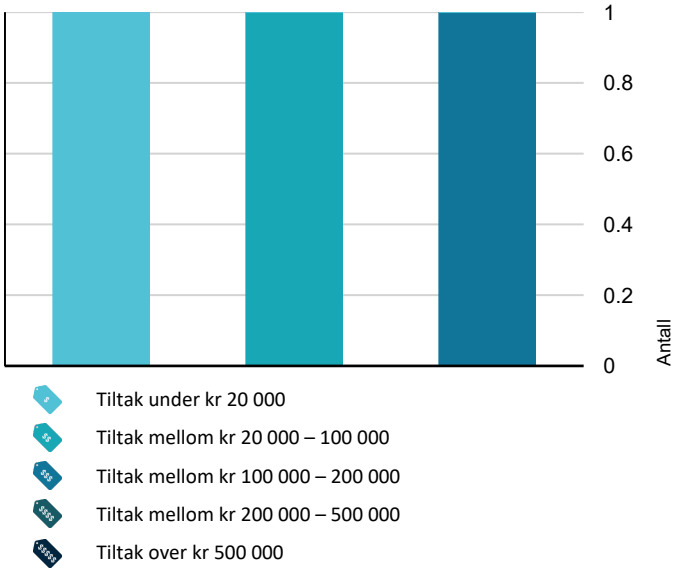
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Kommentar
Ukjent byggeår

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
1975	Tilbygg	Tilbygg mot nord

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

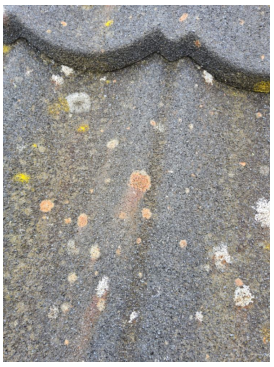
Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist stedvise rustmerker på takplatene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rustdannelse indikerer at overflatebehandlingen er svekket enkelte steder. Dersom rustutviklingen får fortsette over tid, kan dette medføre ytterligere nedbrytning av takplatene og redusert levetid.
Takplatene bør holdes under jevnlig oppsyn. Områder med rustangrep bør rengjøres og overflatebehandles ved behov for å begrense videre korrosjon og forlenge taktekkingens levetid.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av metall, der overflatevann ledes til terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mangelfull bortledning kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og fundamenter. Over tid kan dette medføre fuktskader, redusert levetid på konstruksjoner og i verste fall vanninntrenging i kjeller eller underliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av takvann, eksempelvis via forlengelse av nedløp, drenering til terreng med fall bort fra bygning eller tilkobling til egnet overvannssystem. Det bør sikres at vann ledes bort fra grunnmuren.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler stedvis musesperre i nedre kant av konstruksjonen.

Det er stedvis begrenset lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Bordkledning går stedvis nesten helt ned til terreng.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende musesperre øker risikoen for inntrengning av gnagere, som kan medføre skader på isolasjon, konstruksjoner og tekniske installasjoner. Musesperre må etableres.

Manglende lufting reduserer uttørking av kledningen og øker risikoen for fuktbelastning, råteskader og redusert levetid på kledning og underliggende konstruksjon. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i nedre kant av bordkledningen i tråd med SINTEF Byggforsk sin monteringsanvisning for liggende og stående trekledning (Byggdetaljer 542.101)

For liten avstand mellom kledning og terreng øker risikoen for fuktoppsug, råteskader og mugg-/soppvekst, noe som kan gi redusert levetid på kledning og veggkonstruksjon. Avstanden mellom terreng og underkant kledning bør økes til minimum ca. 100 mm, og helst rundt 300 mm, i tråd med SINTEF Byggforsk Byggdetaljer 542.101.



Ingen synlig musesperre



Det er stedvis begrenset lufting i nedre kant av konstruksjon.



Bordkledning går stedvis nesten helt ned til terren

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert isolasjon uten tilhørende papp/vindsperre i takkonstruksjon.

Det er påvist fuktskjolder og misfarging på undertak/takkonstruksjon ved pipegjennomføring. Ved fuktmåling i treverket på befaringsdagen ble det målt tørre verdier.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Utilstrekkelig ventilering kan føre til opphopning av fukt og kondens i takkonstruksjonen, med økt risiko for mugg-, sopp- og råteskader samt redusert levetid på konstruksjonen. Det anbefales å forbedre lufting og ventilering av takkonstruksjonen i tråd med gjeldende anbefalinger for å redusere risiko for fuktskader.

Manglende papp/vindsperre kan medføre luftlekkasjer gjennom konstruksjonen og økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader. Det bør etableres tilfredsstillende vindsperre/papp for å sikre konstruksjonens funksjon.

Fuktskjolder indikerer at det tidligere har vært fuktpåvirkning eller lekkasje i området. Selv om konstruksjonen fremsto tørr på befaringsdagen, kan forholdet være et tegn på tidligere lekkasje eller kondens. Området bør holdes under jevnlig oppsyn, spesielt i perioder med mye nedbør eller snøsmelting. Ved tegn til ny fuktpåvirkning anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.



Fuktskjolder i undertak. Tørt på befaringsdagen



Isolasjon i undergurt uten vindsperre/papp.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Enkelte av vinduene i boligen er i følge eier byttet i 2017.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Det er også enkelte eldre malte trevinduer i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist værslitasje, sprekker i trevirke og begynnende fukt -/råteskade på det store vinduet mot vest i stuen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Værslitasje, oppsprekking og begynnende råteskader kan medføre redusert motstand mot fuktpåvirkning og videre nedbrytning av vinduskonstruksjonen. Eldre trevinduer har generelt økt vedlikeholdsbehov som følge av alder og eksponering for vær og vind. Det må påregnes jevnlig vedlikehold, og utskifting av enkelte vinduer må forventes etter hvert som de når slutten av normal brukstid. Vinduene bør vedlikeholdes med nødvendig skraping, overflatebehandling og utskifting av skadet treverk der dette er praktisk mulig. For vinduet med registrert råteskade bør omfanget av skaden vurderes nærmere. Det må påregnes utskifting av enkelte vinduer som følge av alder, slitasje og registrerte skader.



TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør, malt entrèdør til kjeler malt balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre til krypkjeller

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er påvist råteskader på dør til krypkjeller. Hovedytterdør fremstår med alder og slitasje, og har passert forventet brukstid. Det er videre registrert utettheter ved entrédør til kjeller. Døren er ikke tett i underkant, og det er påvist glipper mellom dørblad og karm. Balkongdør tar i karm og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Råteskader på dør til krypkjeller medfører redusert funksjon og videre nedbrytning av konstruksjonen. Hovedytterdørens alder og slitasje medfører økt vedlikeholdsbehov og risiko for redusert funksjon. Utettheter ved kjellerdør kan medføre luftlekkasjer og kald trekk. Manglende tetthet i underkant av døren øker også risikoen for fuktinntrenging og fuktpåvirkning på dør og tilstøtende konstruksjoner over tid. Balkongdør som tar i karm kan føre til redusert brukskvalitet og økt slitasje på beslag og karm.
Dør til krypkjeller anbefales skiftet ut som følge av registrerte råteskader. Hovedytterdør bør vedlikeholdes, og det må påregnes utskifting som følge av alder og slitasje. Utettheter ved kjellerdør bør utbedres ved justering og tetting av dørblad og karm for å redusere luftlekkasjer og risiko for fuktinntrenging. Dersom tilfredsstillende tetthet ikke kan oppnås, bør utskifting vurderes. Balkongdør bør justeres slik at døren fungerer som tiltenkt.

Kostnadsoverslaget er i hovedsak knyttet til utskifting av dør til krypkjeller som følge av registrerte råteskader og redusert funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000









TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Eiendommen har flere terrasser oppført med bærekonstruksjoner og terrassedekker av tre.

Vurdering av avvik:

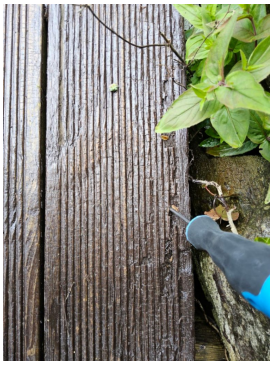
• Det er avvik:

Det er påvist skjevheter i terrassekonstruksjonen. Det er blant annet målt ca. 70 mm høydeforskjell ved sommerstuen. Videre er det påvist råteskader på enkelte terrassebord ved boblebad samt på deler av innrammingen rundt boblebadet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skjevheter i terrassekonstruksjonen kan være et tegn på bevegelser eller deformasjoner i konstruksjonen, og kan påvirke funksjon og brukskvalitet. Råteskader i terrassebord og innramming rundt boblebad medfører redusert styrke og levetid på de berørte bygningsdelene. Skadene kan utvikle seg over tid dersom fuktpåvirkningen fortsetter. Årsaken til skjevhetene bør vurderes nærmere, og konstruksjonen bør holdes under oppsyn med tanke på videre bevegelser. Terrassebord og innramming med råteskader bør skiftes ut. Det anbefales samtidig å kontrollere konstruksjonene rundt boblebadet for eventuelle skjulte fukt - eller råteskader.



Råteskader på enkelte terrassebord

Tilstandsrapport



Råteskader ved boblebad

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu, fliser og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder og bruk. Samt noe symptomer på stripet borebille i furugulv i gangen.
Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert.
På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Estetiske forhold og mindre overflateavvik påvirker ikke bygningens funksjon, men kan ha betydning for helhetsinntrykket. Det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold og eventuell oppfriskning av overflater der det er ønskelig av estetiske grunner.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rom under terreng har delvis innvendig utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er en konstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Ved hulltaking i vegg mot nord i bod er det målt forhøyet fuktnivå i trekonstruksjonen med ca. 19,2 vektprosent. Veggen er oppbygget med isolert trekonstruksjon, asfaltimpregnert veggpapp og trepanel mot mur-/betongvegg. Konstruksjonsoppbygningen avviker fra anbefalte løsninger i SINTEF Byggforsk sine byggdetaljer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innvendig isolerte og utforede vegger mot grunnmur er utsatt for fuktpåvirkning, da fukt fra omkringliggende masser og grunnmur kan bli innestengt i konstruksjonen. Forhøyet fuktnivå i trekonstruksjonen indikerer fuktpåvirkning, og det er risiko for utvikling av råteskader, soppvekst og andre fuktrelaterte skader. Eventuelle skader kan være skjult bak innvendige overflater og dermed ikke synlige ved ordinær visuell inspeksjon. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare omfanget av fuktpåvirkningen og eventuelle skjulte skader i konstruksjonen. Videre tiltak må vurderes på bakgrunn av resultatene fra undersøkelsene. Det må påregnes utbedringer dersom det avdekkes fukt- eller råteskader i konstruksjonen.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag

Vurdering av avvik:

• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er påvist forhøyet fuktnivå i bjelkelag mot krypkjeller. Ved fuktmåling ble det registrert fuktverdi på ca. 21,3 vektprosent i treverket. Videre mangler det stedvis isolasjon i bjelkelaget, og det er ikke montert stubbeloftsplater under isolasjonen.

Det er registrert symptomer på aktivitet fra stripet borebille i deler av etasjeskillet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Forhøyede fuktverdier i bjelkelaget indikerer fuktpåvirkning av konstruksjonen. Vedvarende høye fuktnivåer kan over tid føre til utvikling av råteskader, soppvekst og redusert levetid på trekonstruksjonene. Manglende stubbeloftsplater og stedvis manglende isolasjon kan medføre redusert isolasjonsevne, økt varmetap og økt risiko for fuktpåvirkning av bjelkelaget. Krypkjellere er generelt å anse som risikokonstruksjoner med hensyn til fukt.

Stripet borebille angriper normalt trevirke med forhøyet fuktinnhold, og forekommer oftest i kjølige konstruksjoner med høy relativ luftfuktighet, som eksempelvis krypkjellere og kjellere. Det kreves normalt en relativ luftfuktighet over ca. 50–60 % for at billene skal kunne leve og utvikle seg i trevirket. Skadeutviklingen skjer vanligvis over lang tid, og omfanget av eventuelle skader kan være vanskelig å fastslå. Det anbefales å redusere fuktbelastningen i konstruksjonen og forbedre forhold som bidrar til høy luftfuktighet. Videre anbefales det at konstruksjonen vurderes og behandles mot treødeleggende insekter av fagkyndig person. Omfanget av eventuelle skader bør samtidig kontrolleres nærmere.



For høye fuktverdier og symptomer på stripet borebille i bjelkelag

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Trappen har bratt stigning, noe som medfører redusert brukskvalitet og økt risiko for fall. Forholdet bør tas hensyn til ved bruk. Oppgradering må vurderes ved fremtidig ombygging eller utskifting av trappen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen fyllingsdører i tre

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte innvendige dører har noe slitasje og mindre skader. Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet vurderes som kosmetisk og har ikke betydning for funksjon. Overflatebehandling eller utskifting av dørblad kan vurderes ved behov. Dører som tar i karm kan gi økt slitasje på karm og dørblad, redusert funksjon og risiko for skader på overflater og beslag ved bruk. Det anbefales å justere dører slik at de går lett og uten friksjon mot karm.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet ligger i kjelleretasjen og er ifølge eier oppført/oppgradert i 2010. Gulvet er flislagt, og veggene er kledd med malte MDF-plater. Rommet er utstyrt med servant med innredning, toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Rommet har elektrisk styrt avtrekksvifte. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen av våtrommet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er benyttet veggmaterialer i våtsone som ikke er egnet for den aktuelle fuktbelastningen. Det er påvist fuktskader på vegg ved dusj. Videre er det registrert drypplekkasje fra vannrør til dusjkabinett som har medført fuktpåvirkning og skader på veggplatene.

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Videre er det påvist avvik i fallforholdene til sluk i forhold til krav på byggetidspunktet. Det er registrert stående vann i dusjsonen som ikke ledes til sluk.

Det er også påvist bom (hulrom under) i enkelte fliser, enkelte løse fliser samt saltutslag i fuger. Videre lekker det fra vannrør til dusjkabinett, og det er registrert rustdannelse på støttebein som følge av lekkasjen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fuktskader på veggplatene viser at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning. Det kan ikke utelukkes at fuktpåvirkningen har medført skjulte fukt- eller råteskader i underliggende konstruksjoner. Utilstrekkelig høydeforskjell ved terskel og mangelfulle fallforhold medfører økt risiko for at vann ikke ledes til sluk som forutsatt. Løse fliser, bom i fliser og saltutslag indikerer fuktpåvirkning og svekket funksjon i overflatene. Samlet sett er det registrert flere forhold som medfører økt risiko for videre fuktskader og redusert levetid på våtrommet. Skadede veggplater må demonteres og underliggende konstruksjoner kontrolleres for fukt-, råte- og eventuelle følgeskader. Årsaken til lekkasjen fra vannrøret må utbedres. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av konstruksjonen og foreta nødvendige utbedringer. Etter kontroll og eventuelle utbedringer må det etableres en godkjent og fuktsikker våtromsløsning. På bakgrunn av registrerte avvik må det påregnes en omfattende oppgradering av badet. Det settes en samlet TG3 på badet som følge av registrerte fuktskader, lekkasje, mangelfulle fallforhold og øvrige avvik med betydning for våtrommets funksjon og fuktsikkerhet.

Etter befaringen har eier opplyst at rørlegger er bestilt for å undersøke og utbedre registrert lekkasje fra vannrør til dusjkabinett. Det oppfordres kjøper til å kontrollere at lekkasjen er utbedret og å innhente eventuell dokumentasjon på utførte arbeider.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Stående vann på gulvet



Saltutslag i fuger



Fuktskader på vegg bak dusjkabinett

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg mellom gang og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,7, noe som anses som tørt i det kontrollerte området. Veggkonstruksjonen i våtsonen har ikke vært tilgjengelig for kontroll ved hulltaking, da denne ligger mot yttervegg. Det er registrert fuktskader på veggoverflater i våtsonen på badet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist fuktskader på veggoverflater i våtsonen på badet. Den skadede delen av konstruksjonen ligger mot yttervegg og har ikke vært tilgjengelig for kontroll ved hulltaking.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Selv om det ikke er påvist unormale fuktforhold i det kontrollerte området, kan det ikke utelukkes at det forekommer skjulte fukt- eller råteskader i konstruksjonen bak de registrerte fuktskadene. Hulltakingen gir kun informasjon om det undersøkte området og ikke om konstruksjonen bak de skadede veggflatene. Ved utbedring av de registrerte fuktskadene på badet anbefales det å åpne konstruksjonen i den skadede delen av våtsonen for kontroll av eventuelle skjulte fukt- og råteskader. Eventuelle skader må utbedres som del av oppgraderingen av våtrommet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning er av eldre dato og har noe slitasje som følge av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Alder og bruksslitasje kan medføre redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov over tid, men innredningen fremstår funksjonell på befaringsdagen. Normal forventet levetid for kjøkkeninnredning er ca. 20–30 år, avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold. Det må påregnes vedlikehold og oppgradering av kjøkkenet på sikt.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Kun ventiler i yttervegg.

Kjøkkenet har ikke montert ventilator. Avtrekk skjer kun via naturlig ventilasjon gjennom veggventil.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende ventilator medfører redusert evne til å fjerne matos, fukt og forurensninger fra matlaging. Dette kan føre til økt fuktbelastning og luktspredning i boligen. Det anbefales å montere ventilator over kokeplass. For best funksjon bør ventilatoren tilkobles avtrekk ført til det fri.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Boligen har eget toalettrom med gulvstående toalett og innredning med heldekkende servant.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innvendige vannledninger av kobber har en anbefalt brukstid på ca. 50 år ifølge SINTEF Byggforsk. Eldre vannledninger har økt risiko for korrosjon, lekkasjer og redusert funksjon sammenlignet med nyere anlegg. Vannledningene bør holdes under jevnlig oppsyn. Utskifting må påregnes som følge av alder og forventet levetid.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om plastrør normalt har lang levetid, vil aldring, temperaturvariasjoner og kjemisk påvirkning over tid kunne føre til sprekker, lekkasjer eller deformasjoner i skjøter og bend. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da rørene fungerer som tiltenkt i dag. Ved oppgradering av våtrom eller ved fremtidige vedlikeholdsarbeider bør utskifting vurderes for å sikre god driftssikkerhet og redusere risiko for lekkasjer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse
Det er installert varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 167 liter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Sikringsskap med automatsikringer. Det er i all hovedsak skjult elektrisk opplegg i boligen.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er gjennomført el-tilsyn av det elektriske anlegget. Det er fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider knyttet til utbedring av avvik registrert ved tilsynet.

Inntak og sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Nedgravd drenssystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Normal forventet brukstid på utvendig drenering er ifølge SINTEF byggforsk 20-60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring medfører økt risiko for fuktgjennomtrengning, noe som allerede er påvist innvendig. Dette kan føre til skader som saltutslag, muggvekst og råte i tilstøtende konstruksjoner, og kan redusere både inneklima og konstruksjonens levetid. Det anbefales å etablere eller oppgradere utvendig fuktsikring og grunnmursplast i forbindelse med dreneringstiltak. Innvendige overflater bør utbedres etter at fuktproblemet er løst, og kjellerrommet bør ha tilfredsstillende ventilasjon for å redusere fuktbelastningen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygg har grunnmur av lettklinkblokker.

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

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrenget har stedvis fall inn mot boligen, noe som medfører at overflatevann kan ledes mot grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet kan medføre økt vannbelastning mot grunnmur og dreneringssystem. Over tid kan dette bidra til økt fuktpåvirkning på konstruksjoner under terreng. Boligen ligger i skrånende terreng, noe som naturlig medfører større belastning fra overflatevann enn ved boliger oppført på flat tomt.
Terrengforholdene bør holdes under oppsyn, og det bør sikres at overflatevann ledes bort fra bygningen så langt det er praktisk mulig. På grunn av tomtens utforming og den betydelige terrengstigningen vil det ikke være mulig å oppnå ideelt fall bort fra grunnmur på alle sider av bygningen. Det bør vurderes å etablere drensrenner eller drensrister i utsatte områder for å samle opp og lede bort overflatevann før det når grunnmuren.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Sommerstue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget fremstår med behov for vedlikehold på enkelte bygningsdeler.

Beskrivelse
Sommerstue oppført med trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående bordkledning og saltak tekket med profilerte stålplater. Fasade mot terrasse er utført med skyvbare glassfelt. Innvendige overflater består i hovedsak av trepanel på vegger og i himling. Rommet har direkte adkomst til terrasse og fremstår som et tilleggsareal til uteoppholdsarealene. Det er påvist enkelte fuktmerker/fuktskjolder i himlingen, som indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktpåvirkning.

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

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget fremstår med enkelte bygningsdeler med nehov for vedlikehold.

Beskrivelse
Naust oppført med støpt betongplate mot grunn og vegger av lettklinkerblokker. Taket er utført som trekonstruksjon tekket med profilerte stålplater. Bygningen har doble plassbygde porter av tre i front samt adkomstdør på sidevegg. Innvendige overflater består i hovedsak av synlige betong- og murflater. Det er registrert tegn til vanninnsig og fuktpåvirkning på gulv og nedre deler av murvegger. Naustet fremstår som en enkel bygning tilpasset lagring av båtutstyr og annet sjørelatert utstyr.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

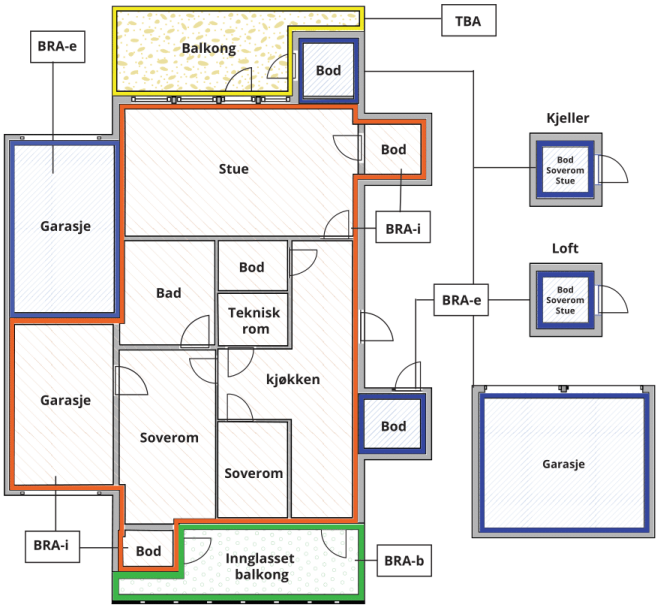
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	52			52	46
Kjeller	19			19	41
SUM	**71**				**87**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, soverom 2, toalettrom, stue, kjøkken		
Kjeller	Bad, gang, bod, kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og fremlagte godkjente/byggemeldte tegninger. Videre er det ikke fremlagt tegninger for kjelleretasjen. Takstmannen har ikke vurdert hvorvidt eventuelle endringer er søknadspliktige eller godkjent av kommunen. Forholdet bør avklares med kommunen dersom dette er av betydning for kjøper.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger dokumentasjon på arbeid på det elektriske anlegget 2024.

Sommerstue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger for takstmann som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsning og fasader, slik de fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjente tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	44
SUM		**21**			**44**
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Lars Milje	Takstingeniør
	Øivind Ripnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	107	17		0	2069.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fosnavegen 45

Hjemmelshaver
Ripnes Øivind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i rolige og landlige omgivelser i Røyksund på Fosen i Karmøy kommune. Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse og spredt bebyggelse. Det er nærhet til sjø og friluftsområder, samtidig som det er kort kjøreavstand til servicetilbud på Vormedal og Haugesund.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	25.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	01.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

På befaringsdagen var det møbler og inventar plassert langs vegger og på gulv, slik at ikke alle overflater var tilgjengelige for full kontroll.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0230/26

Selger 1 navn
Øivind Ripnes

Gateadresse
Fosnavegen 45

Poststed	Postnr
RØYKSUND	5546

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 13192480

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0230/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Birger Dagsland(flislegging bad), Geir Sirnes,(rør arbeid bad) Comfort Kopervik (rør arbeid toalett)
Arbeid utført av	Geir Sirnes, Birger Dagsland, Comfort Kopervik

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Samme som ovenstående.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Påbygget ble gjennomført rundt 1975.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Var lekkasje i et rør på utsiden. Ingen vanninntrengning. Ble gravd opp og reparert av Comfort Kopervik. Samtidig byttet stoppekrana.
Arbeid utført av	Comfort Kopervik

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe salt utslag i fuger på bad v/ dusjen. I tillegg har kryp kjeller luktet med litt lukt spredning opp til et kjøkkenskap. Dette ble vesentlig mye bedre etter at jorda ble fjernet fra kryp kjelleren og gulvet ble sementert + installasjon av varmepumpe i stuen og avfukter i oppholdsrommet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noen få bord 6-7, med synlige råteskader nede i veggen mot nord. Disse er nylig skiftet gjennom familiedugnad. Til orientering er det observert litt mott i gangen .

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Den gamle installasjonen før vi overtok i 2006 ble utført av min far som var autorisert elektriker.
Arbeid utført av	Helgevold Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gjort for et par år siden. Helgevold Elektro gjennomførte små utbedringer.

Document reference: 1-0230/26

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	A) terrasse samt bytte av vinduer og terrassedøren i 1 etg.) B) byttet fra panner til takplater
Arbeid utført av	A) Faglært fam medlem B.) Brdr Mardal

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hytten ble påbygget i 1975 med gang, toalett, 2 stk soverom, rom i underetasje.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dette ble byggemeldt av mine foreldre i 1975.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har fått nabovarsel fra nabo Trygve Skjold vedr bygging av ny bolig opp mot veien på egen utskilt tomt. Nabovarselet godkjent av oss.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidl redskapsbod er utvidet til enkel utestue uten søknad.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Der er noe fuktinntrenging i naustet fra bakre vegg, nede ved gulvet. Der er betonggulv og slemmede lecablokker til vegg.

Document reference: 1-0230/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0230/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øivind Ripnes	eb47f0a4290bcc0645517 88425afc8b572e61cda	01.06.2026 10:20:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0230/26

- 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

F Y L K E S M A N N E N I R O G A L A N D

Sak nr. 87/75

SAKSBEH. ..... TIL. BEH. ☐ ORIENT. ☐ ARKIV ☐

STRANDPLANLOVEN - KARMØY KOMMUNE - JOHN B. SKIPNES

KARMØY TEKN. ETAT
-4. APR. 1975
Arkivnr. 500.10

Til fylkesutvalget

Karmøy formannskap har i møte den 17. desember 1974 gjort vedtak om ikke å anbefale unntak fra strandplanlovens bestemmelser om krav til plan i strandområde (§2 nr.1) og fra forbud mot bygging i 100 meters beltet (§3 nr.1).

Søknaden gjelder tilbygg på hytte på gnr. 107 bnr. 17 i Røyksund.

./. Som trykt vedlegg følger saksutredning fra teknisk rådmann i Karmøy kommune datert 22. oktober 1974 til Karmøy formannskap.

Fylkesmannen foreslår følgende

V E D T A K:

Fylkesutvalget finner ikke at det foreligger særlige grunner for å gjøre unntak fra lovens bestemmelse om krav til plan i strandområdet og fra byggeforbud i 100 meters beltet.

Sakens dokumenter sendes fylkesfriluftsnemnda.
Melding om vedtaket sendes formannskap, bygningsråd og søker.
Saksdokumentene beror ved utbyggingsavdelingen til søkerens klagefrist utløper.

FYLKESMANNEN I ROGALAND
Stavanger, den 6. februar 1975

Konrad B. Knutsen

Walter Husebø

Strandplanutvalget har i møte den 17. februar 1975 tiltrådt fylkesmannens forslag til vedtak.

Ref. BR. sak 283/75, 14/4-75.

Sak nr. 772/1974.

KARMØY KOMMUNE

TEKNISK RÅDMANN
4260 Torvastad
Telefon: Sentralbord (047) 39911

KARMØY KOMMUNE
INNK. -4. NOV. 1974
ARK.NR. 503.1.

rk.nr. 500.10/74
r/BF

Til formannskapet.

Lindøy, gnr. 107, bnr. 17. Søknad fra John B. Ripnes om dispensasjon fra starndplanloven.

John B. Ripnes, Haugesund har søkt om dispensasjon fra strandplanloven for oppføring av et tilbygg til eksisterende hytte på ovennevnte eiendom.

Hytta ligger like sør for Røyksund-kanalen på vestsiden av fylkes-
•/. vegen. Til orientering vedlegges en kartkopi hvor den aktuelle hytte er avmerket.

Den bestående hytte er for tiden på 31 m^2, og det søkes om en utvidelse på 28,5 m^2. I søknaden opplyses det at hytten er uten soverom og familien er på 4 voksne familiemedlemmer. I søknaden heter det ellers:

"Hytten benyttes og skal fortsatt benyttes til rekreasjon, og skal ikke tas i bruk som helårsbolig.

Vann skal ikke innlegges, vi har vannpumpe utenfor huset. Vann har vi fra borehull."

Umiddelbart nord for den aktuelle hytte befinner det seg 3 helårsboliger, og på sørsiden en helårsbolig. Forøvrig befinner det seg ialt 8 hytter, inkludert søkerens, i området.

Saken ble forelagt bygningsrådet med følgende forslag til vedtak:

"Bygningsrådet mener området i dag har karakter som helårsbebyggelse. Bygningsrådet vil ikke dispensere fra vedtekten til §82, og godkjenner derfor ikke tilbygget."

Bygningsrådet fattet følgende vedtak:

"Tilbygget tillates oppført under forutsetning av at det oppnås unntak fra lov om planlegging i strandområder.

Bygningsrådet anbefaler at unntak gis."

UTSKRIFT AV MØTEBOK

for Karmøy bygningsråd,

i møte den 26. august 1974.

Av 7 medlemmer var 6 tilstede (medregnet møtende varamenn).

HM

Sak 615/74.

Søknad av 11. juni 1974 fra John Ripnes, Haugesund, om tillatelse til oppføring av tilbygg til hytte på gnr. 107, bnr. 17, Lindøy.

Den bestående hytte er på 31 m^2 og det søkes om utvidelse 28,5 m^2.

I området er det fra før både helårshus og hytte.

Det som kan bli resultatet av hytteutvidelsen, er at det tas ibruk som helårshus.

Da området nå nærmest har karakter som helårsbebyggelse, vil det være uheldig med slike hytteområder som aldri blir annet enn provisoriske.

Forslag til vedtak:

Bygningsråder mener området i dag har karakter som helårs-bebyggelse. Bygningsrådet vil ikke dispensere ifra vedtekten til §82 og godkjenner derfor ikke tilbygget.

Vedtak: Tilbygget tillates oppført under forutsetning av at det oppnås unntak fra Lov om planlegging i strandområder. Bygningsrådet anbefaler at unntak gis.
Vedtaket ble gjort med 4 mot 2 stemmer, som ble avgitt for innstillingen.

Karmøy bygningsråd, 27. august 1974.

J.I. Lieng
bygningssjef

Bygningsrådets vedtak ble fattet med 4 mot 2 stemmer. Mindretallet stemte for bygningssjefens innstilling.

Jeg finner ikke å kunne anbefale dispensasjon fra strandplanloven i dette tilfellet. Som nevnt ligger hytta innimellom eksisterende helårsbebyggelse, samtidig som det er en rekke hytter i området. Det bør derfor ikke skje vesentlige endringer i forhold til dagens situasjon uten at det foreligger en plan for området.

Saken legges frem for formannskapet med følgende forslag til

u t t a l e l s e :

Karmøy formannskap finner ikke å kunne anbefale at John B. Ripnes meddeles dispensasjon fra strandplanlovens §§ 2 og 3 for oppføring av et tilbygg til eksisterende hytte på eiendommen Lindøy gnr. 107, bnr. 17 i Karmøy.

Karmøy kommune, teknisk rådmann, den 22. okt. 1974

Hans Foldal

O. k

R.

Johan Tårup
utbyggingsleder

Blad

MØTEBOK

for Karmøy bygningsråd

i møte den fullmakt

Av medlemmer var tilstede (medregnet møtende varamenn).

P.A.

Sak 570 konf. sak 615/74 - Referatsak.

John Ripnes, Hgsd., fikk i sak 615/74 tillatelse til oppføring av tilbygg til hytte på gnr. 107, bnr. 17 Lindøy, under forutsetning av at det kunne oppnås unntak fra Lov om planlegging i strandområde. Bygningsrådet anbefalte unntak. Formannskap, fylkesutvalget og strandplanutvalget nekter.

Ripnes påklager vedtaket i fylket med brev av 10. april 1975. Fylkesmannen tilskriver Ripnes på ny i brev av 6. juni 1975. I dette brev blir Ripnes anmodet å ta kontakt med de kommunale myndigheter for å diskutere muligheten for en akseptabel reduksjon av tilbygget.

Ripnes søker så med brev av 16. juni 1975 om godkjenning av vedlagte tegninger av redusert tilbygg. Tilbygget er redusert fra 28,5 m^2 til 19,2 m^2.

Vedtak:

Bygningsrådet viser til sitt vedtak i sak 615/74 og opprettholder dette.

Saken oversendes formannskapet.

Karmøy bygningsråd, den 23.6.-75.

Harald Monsen

P.A.

Sak 570 konf. sak 615/74 - Referatsak.

John Ripnes, Hgsd., fikk i sak 615/74 tillatelse til oppføring av tilbygg til hytte på gnr. 107, bnr. 17 Lindøy, under forutsetning av at det kunne oppnås unntak fra Lov om planlegging i strandområde. Bygningsrådet anbefalte unntak. Formannskap, fylkesutvalget og strandplanutvalget nekter.

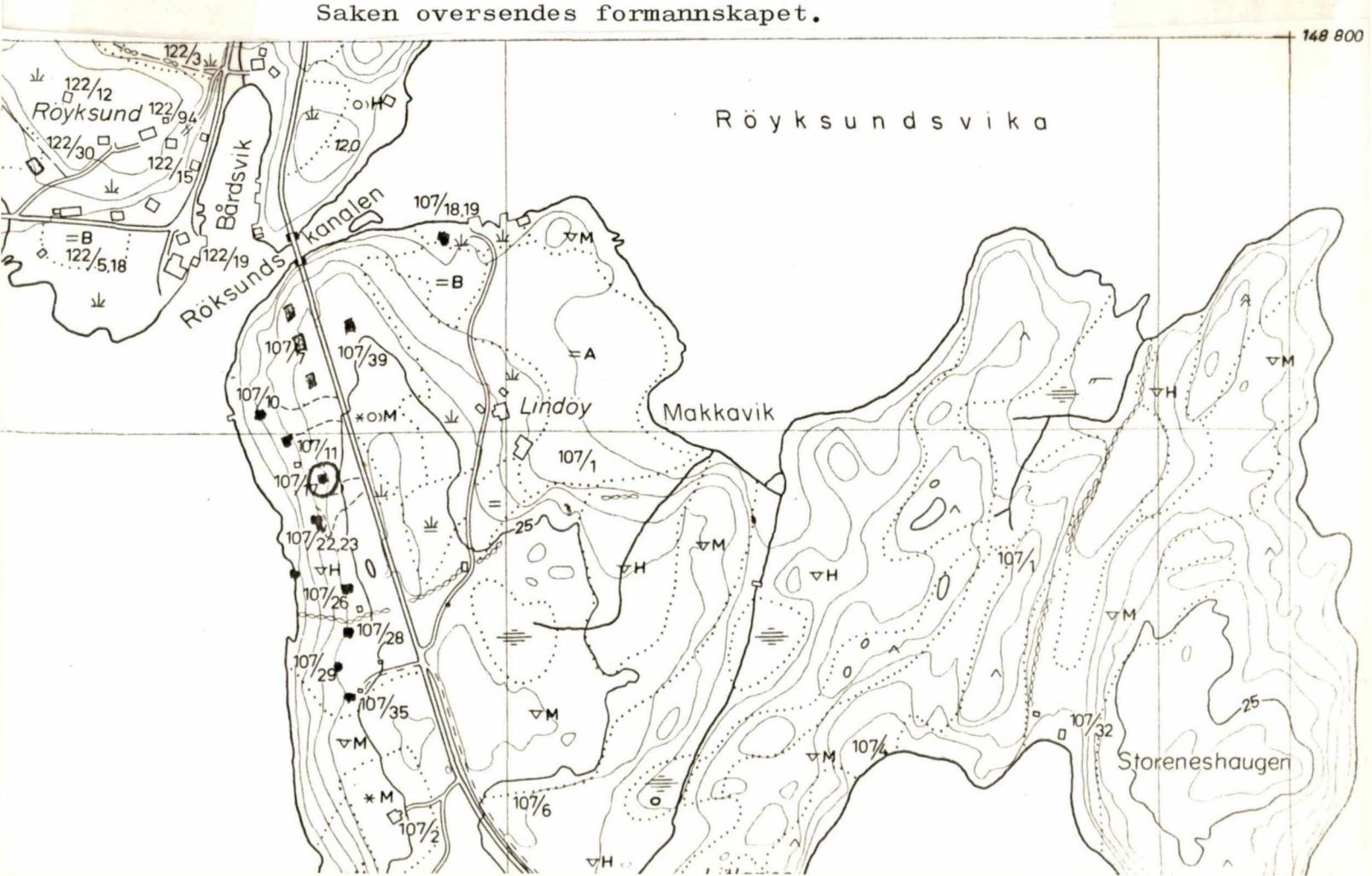
Ripnes påklager vedtaket i fylket med brev av 10. april 1975. Fylkesmannen tilskriver Ripnes på ny i brev av 6. juni 1975. I dette brev blir Ripnes anmodet å ta kontakt med de kommunale myndigheter for å diskutere muligheten for en akseptabel reduksjon av tilbygget.

Ripnes søker så med brev av 16. juni 1975 om godkjenning av vedlagte tegninger av redusert tilbygg. Tilbygget er redusert fra 28,5 m^2 til 19,2 m^2.

Vedtak:

Bygningsrådet viser til sitt vedtak i sak 615/74 og opprettholder dette.

Saken oversendes formannskapet.



SAKSBEH. Bj
TIL BEH. ☐ ORIENT. ☐ ARKIV

F Y L K E S R Å D M A N N E N I R O G A L A N D

Sak nr. 119/76

KARMØY TEKN. ETAT
-8. APR. 1976
Arkivnr. 500.10

STRANDPLANLOVEN - KARMØY KOMMUNE - JOHN B. RIPNES

Til fylkesutvalget

Karmøy formannskap har i møte den 25. november 1975 med 11 mot 4 stemmer gjort vedtak om å anbefale unntak fra strandplanlovens bestemmelser om krav til plan i strandområde (§2 nr.1) og fra forbud mot bygging i 100 meters beltet (§3 nr.1).

Søknaden gjelder tilbygg (19 m^2) på hytte på gnr. 107 bnr.17, Lindøy.

Karmøy bygningsråd viser til vedtak i bygningsråds-sak 615/74 hvor det med 4 mot 2 stemmer ble anbefalt unntak fra strand-planloven.

Fylkesutvalget har i møte den 28. februar 1975 ikke funnet særlige grunner for å gjøre unntak etter §6 i strandplanloven for utvidelse av hytte fra 31 m^2 til 59,5 m^2. Søknaden om unn-tak for tilbygg (28,5 m^2) var frarådd av Karmøy formannskap i møte den 17. desember 1974.

Ved behandling av søknaden i kommunen er det vist til at det er fritids- og helårsbebyggelse i området, og at den fremtidige bruk bør fastlegges i en plan.

I kommunens generalplanforslag datert juni 1975, er området anmerket som boligområde. Erfaringer i en rekke kommuner har vist at sammenblanding av fritids- og helårsboliger medfører ulemper. Som følge av at hyttenes rekreasjonsverdi synker, er det ikke uvanlig at slike bygg med lav teknisk standard kan registreres som permanente boliger.

Når fylkesrådmannen overfor fylkesutvalget finner å kunne anbefale vedtak i samsvar med flertallet i Karmøy bygningsråd og Karmøy formannskap er dette ut fra allmenne friluftsmessige vurderinger. Utvidelse av hytte fra 31 m^2 til 59,5 m^2 synes i denne sammenheng ikke å medføre særlige ulemper.

Fylkesrådmannen foreslår følgende

V E D T A K:

Fylkesutvalget gjør i medhold av strandplanlovens §6 unntak for tilbygg på hytte på gnr. 107 bnr.17, Lindøy.

Sakens dokumenter oversendes fylkesfriluftsnemnda.
Melding om vedtaket sendes formannskap, bygningsråd og søker.

Stavanger, den 13. februar 1976

Fredrik Wendt
fylkesrådmann

Walter Husebø
avdelingsingeniør

Strandplanutvalget har i møte den 12. mars 1976 tiltrådt fylkesrådmannens forslag til vedtak.

Ark.nr 503 1/9201506

Ripnes, John
Sandsgt. 10
5500 Haugesund

M Ø T E B O K F O R K A R M Ø Y B Y G N I N G S R Å D

Sak 393/92 Delegasjonssak
Saksbehandler: OJR

Søknad av 08.07.1992 fra Ripnes, John om tillatelse til oppføring av naust på gnr. 107 bnr. 17 Lindøen.

AREALPLAN
Regulering : Uregulert område.
Kommuneplan : Bolig.

Adkomst : Fv. 831, Fosnavegen.

BYGNING
Bebygd grunnflate: 24 kvm. er oppgitt.
Bruksareal : 22 kvm.
Ant. etasjer : 1 etg.
Takform/-vinkel : Saltak/ 27 grader.

Naboer er varslet pr. 06.07.92.

V E D T A K

I medhold av gitt delegasjonsmyndighet godkjenner bygningssjefen oppføring av naust som omsøkt på følgende betingelser:

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Evt. endringer eller annen plassering på tomten må ikke foretas før dette er forelagt bygningsrådet.

Det forutsettes at ingen deler av bygget kommer nærmere offentlig ledning enn 4 m. Ved evt. tvil må det tas kontakt med driftsavdelingen.

Søker skal gi melding til bygningsvesenet straks arbeidet er utført.

Karmøy tekniske etat, bygningssjefen, den 21.07.92.

Didrik Ferkingstad

Vedr. tidl. innsent søknad
om bygging av naust
på g.nr. 107, b.nr. 17 på
Lindøy.

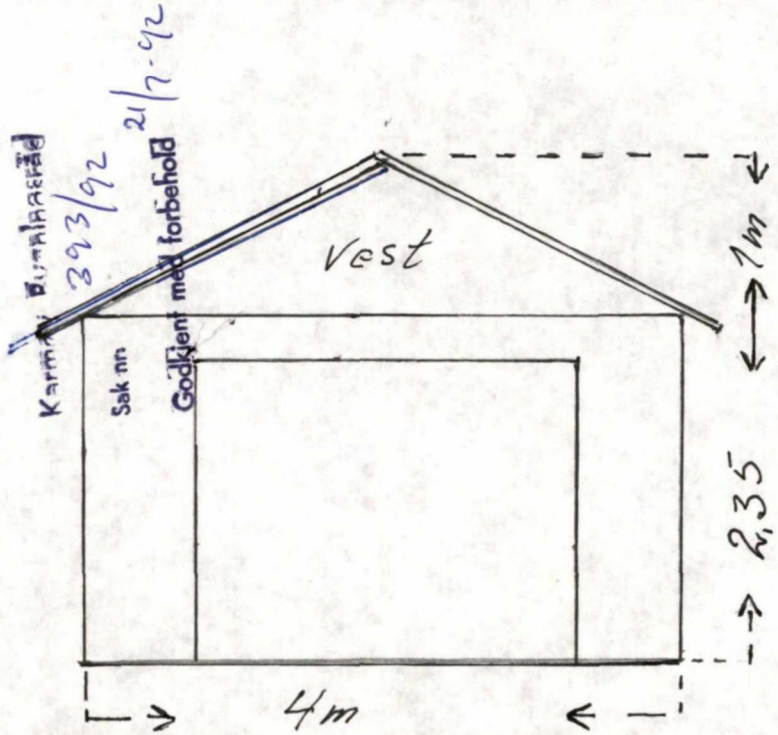
NARVIK KOMMUNE
17. JUL. 1992
ARKIV

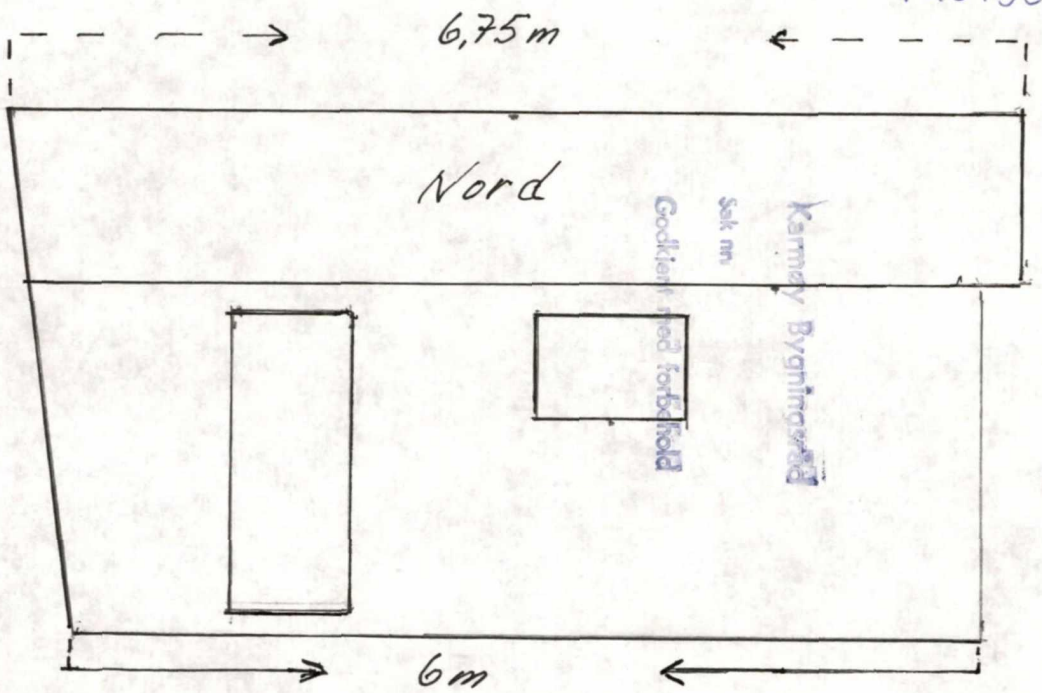
15/7-92.

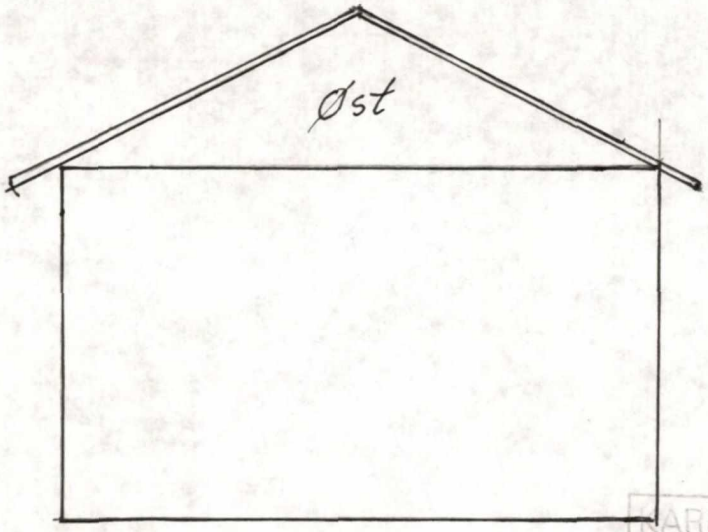
Jfr. telef. samtale
med Rossebø
13/7

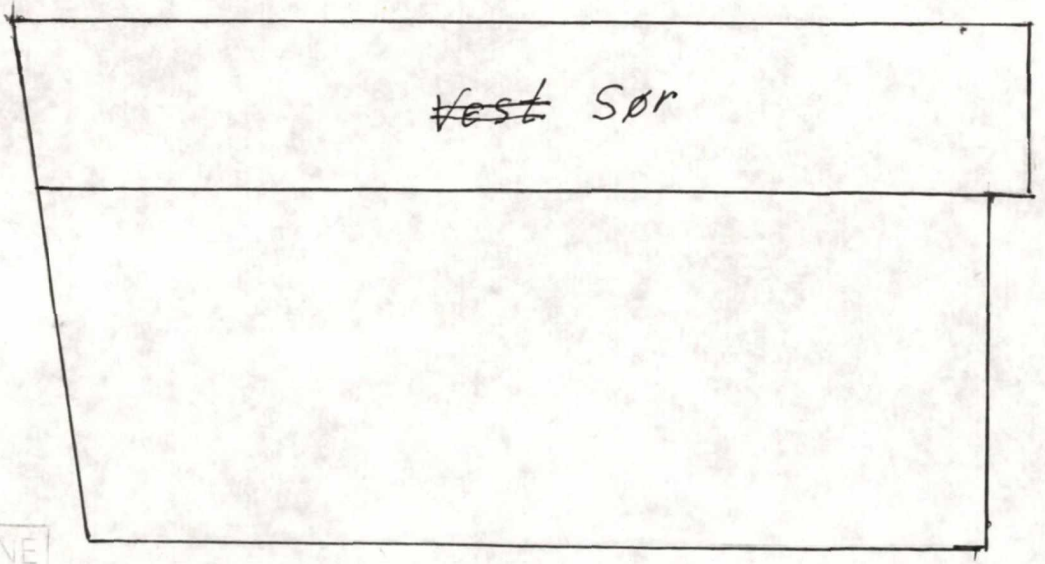
John Lipnes.

9201506/2



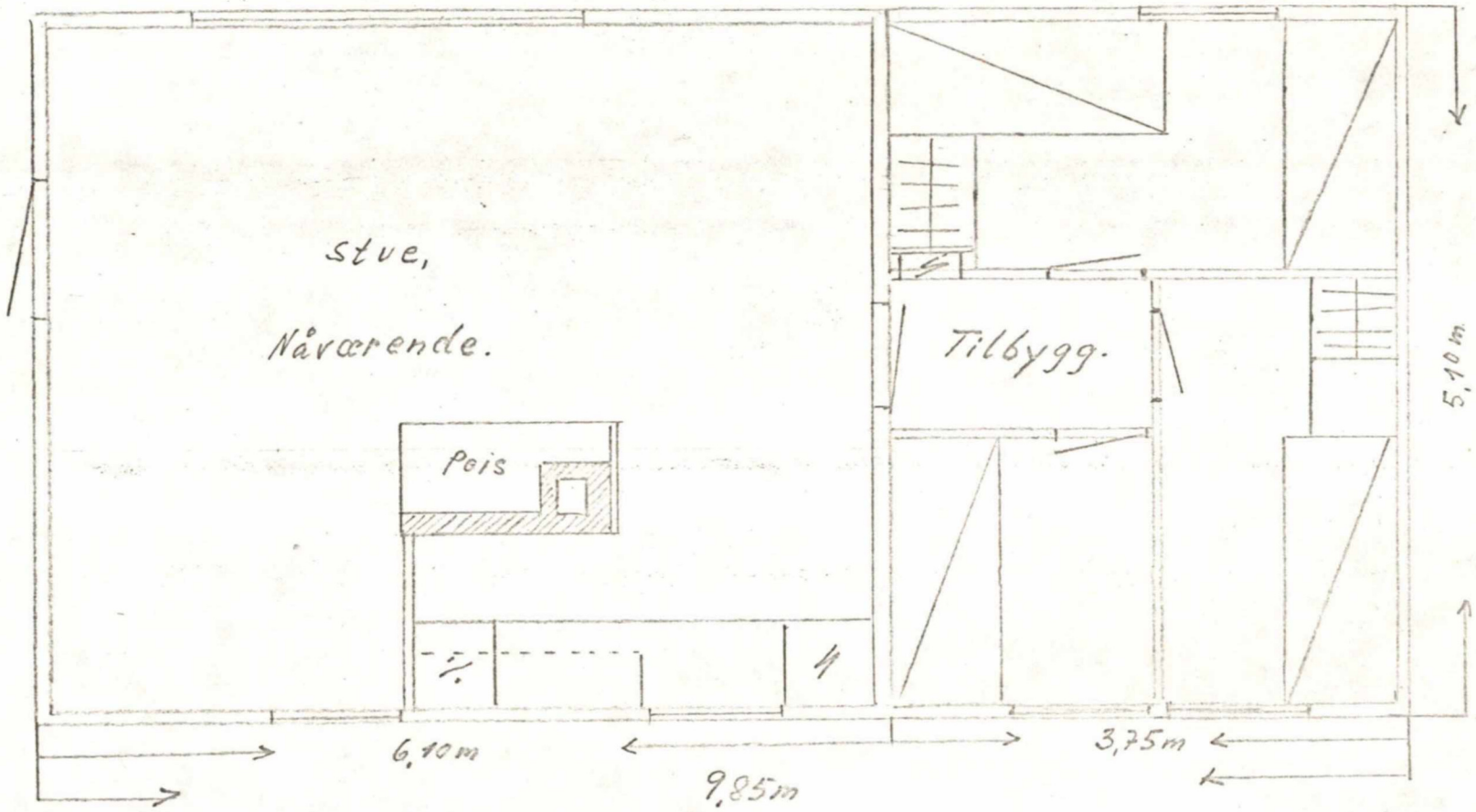




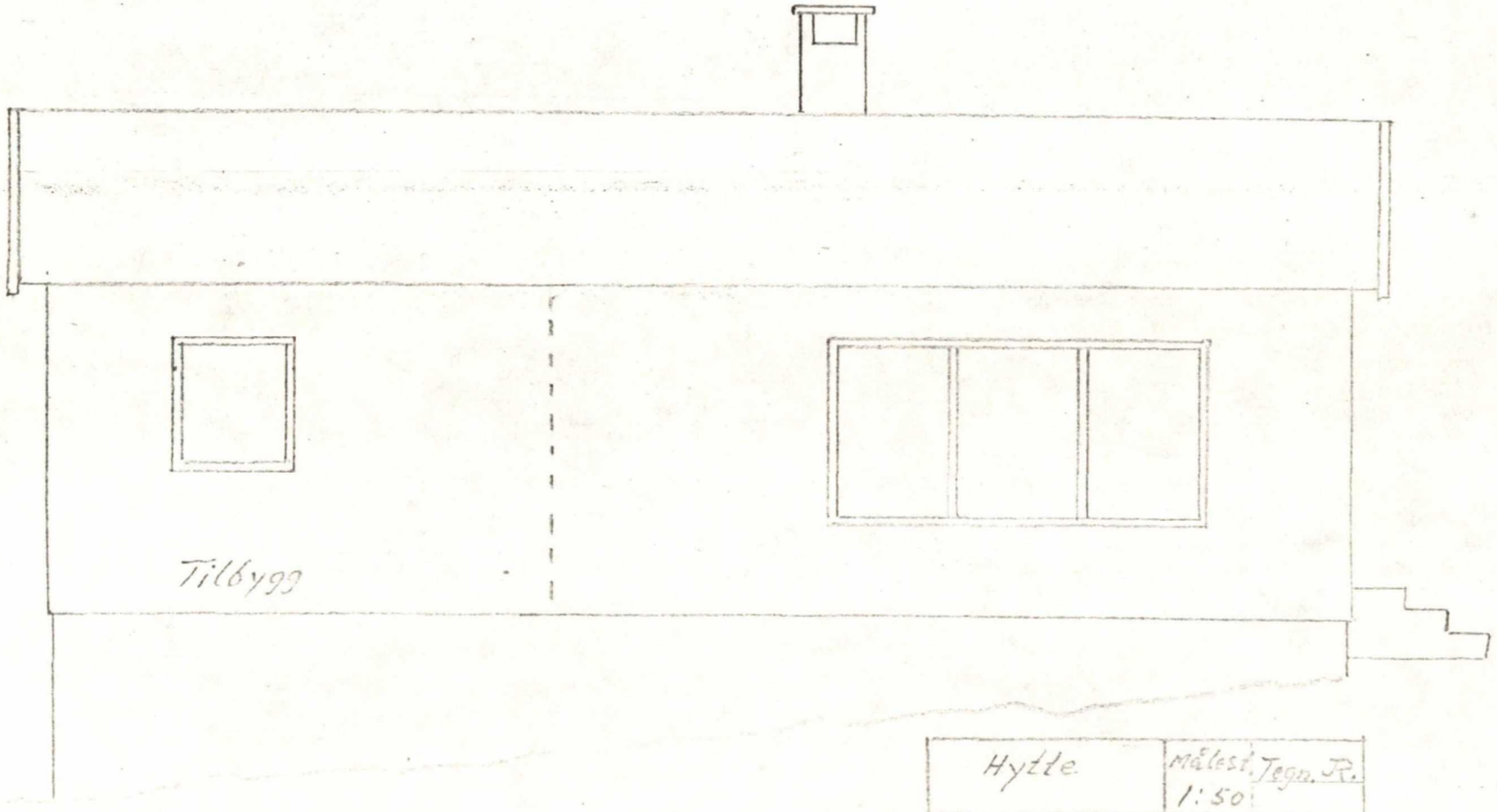


KARMØY KOMMUNE
17. JUL 1992
SAKSB | PROSJ | ARKIV

Naust	Målest. 1:50	Tegn. R.
John Ripnes Lindøy, Fosen	Korrigert 15/7-92	1/7-92



Hytte	Målest. 1:50	Tegn. R.
John Ripnes, Lindøy, Fosen.		16/6-75



Hytte	Målest. 1:50	Tegn. R.
John Ripnes, Lindøy. Fosen.		14/6-75

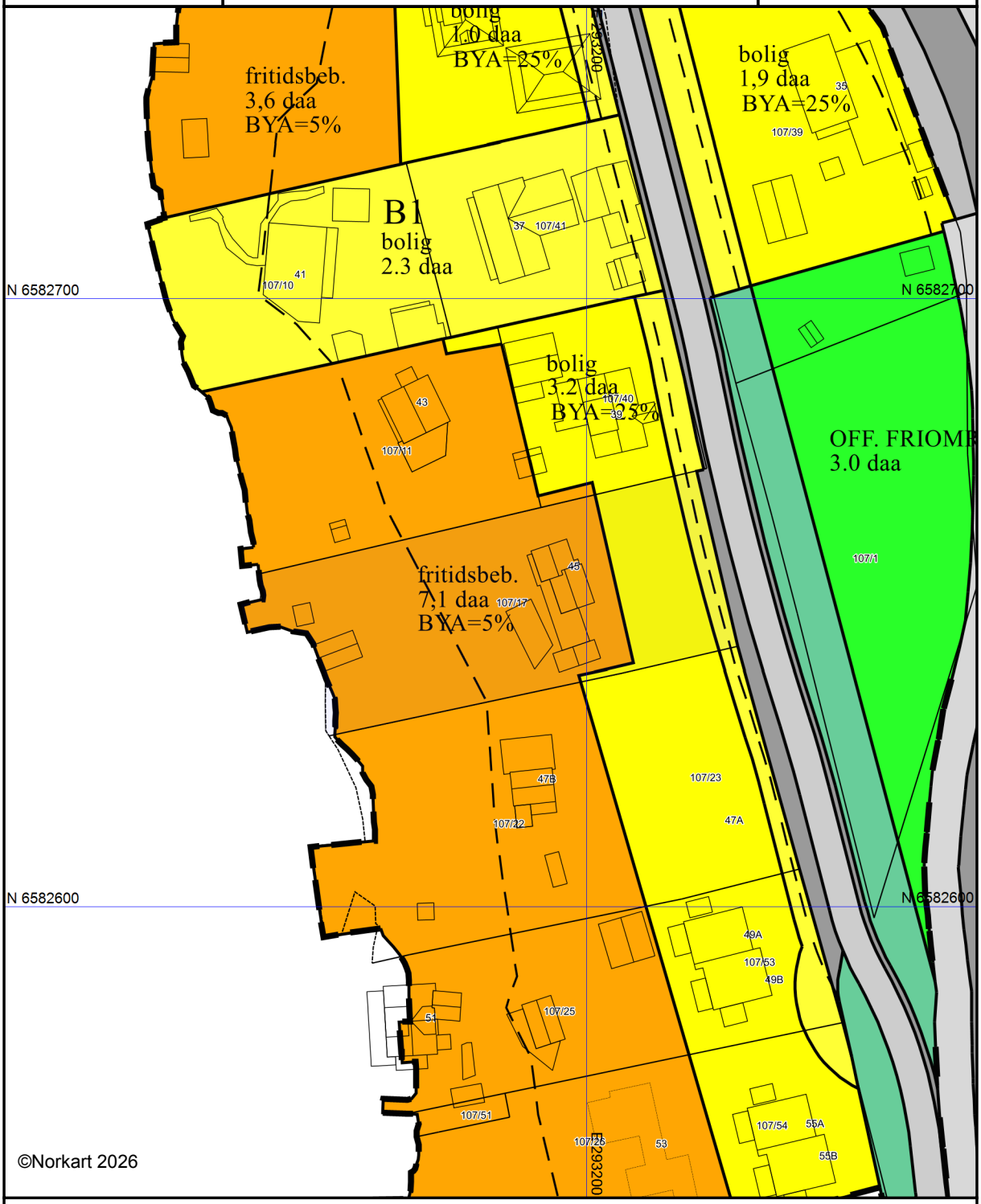
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/17
Adresse: Fosnavegen 45
Dato: 22.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

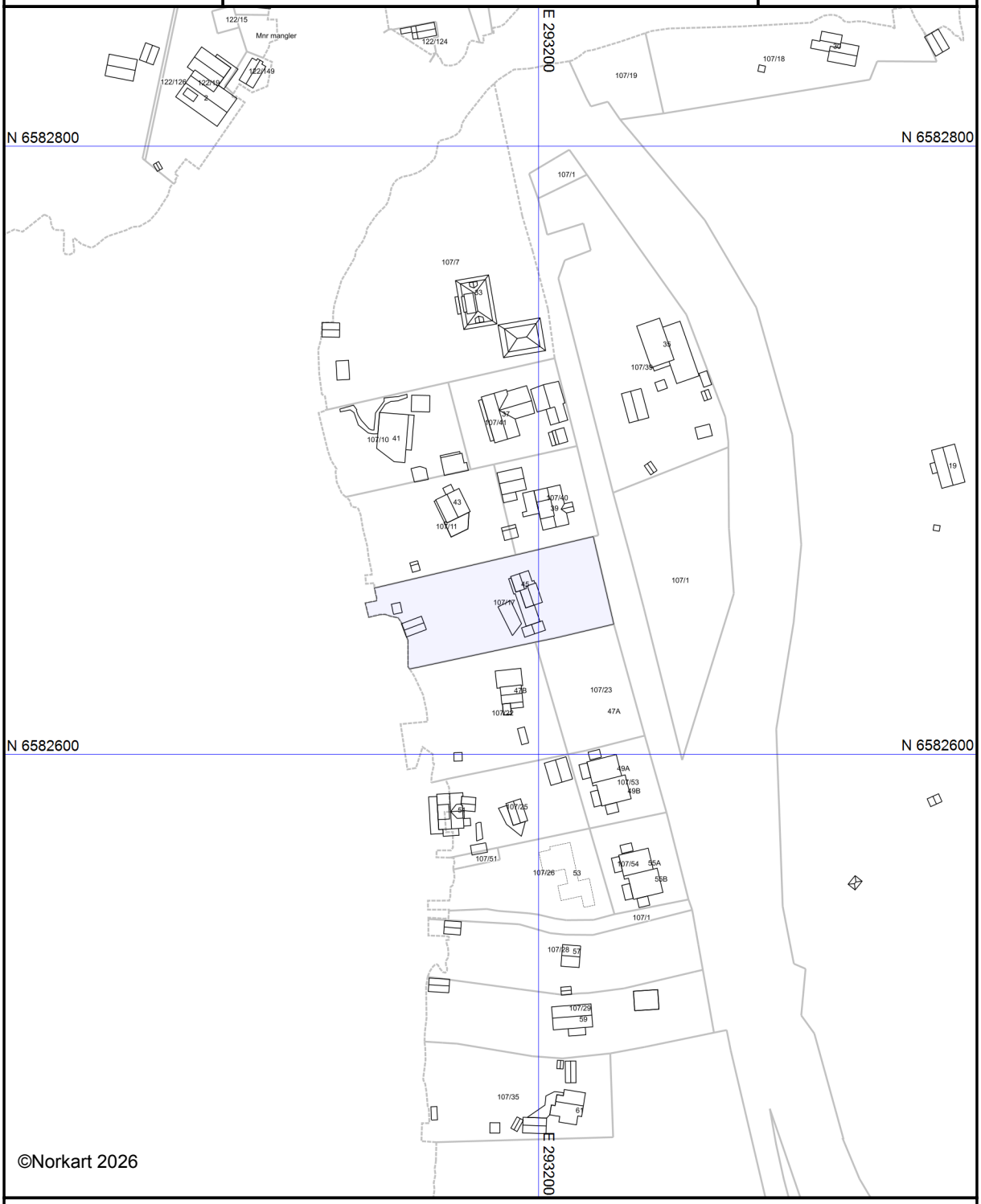
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 107/17
Adresse: Fosnavegen 45
Dato: 22.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

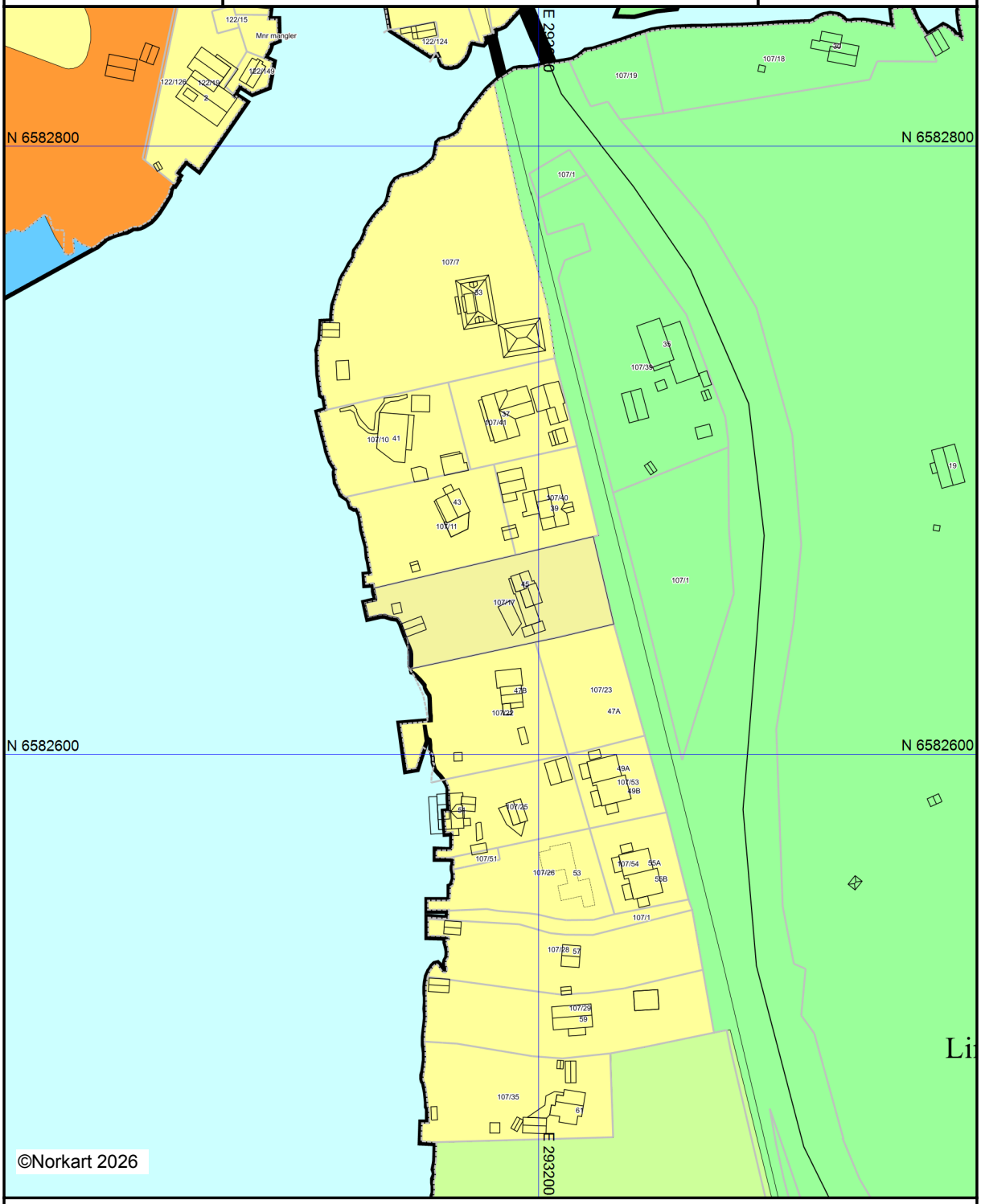
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/17
Adresse: Fosnavegen 45
Dato: 22.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Karmøy kommune

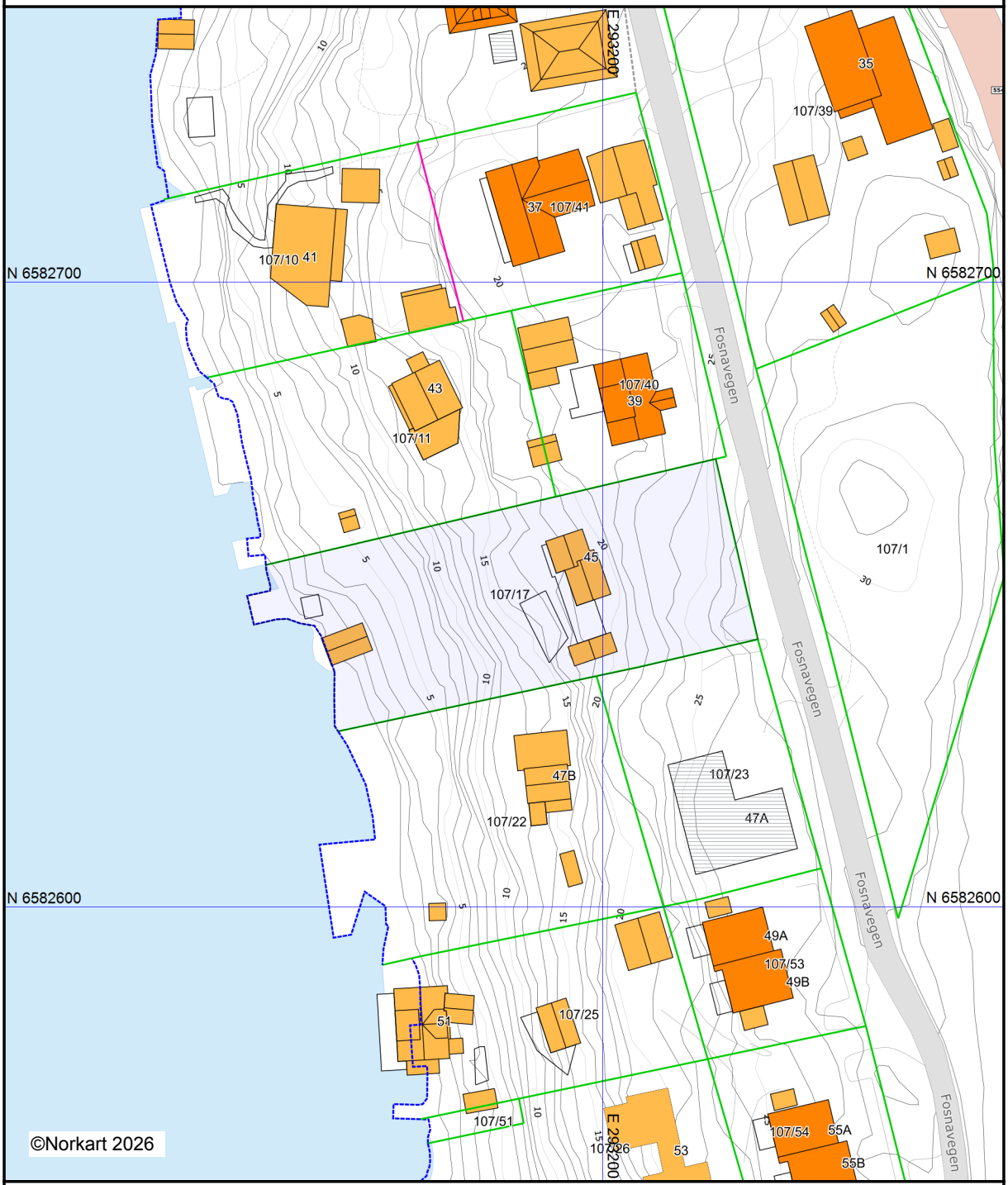
Grunnkart

Eiendom: 107/17
Adresse: Fosnavegen 45
Dato: 22.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

enova

Energiattest



Adresse **Fosnavegen 45, 5546 RØYKSUND**	
Dato for energimerking **02.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306155**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **11907644**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **17**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **297,46 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **259,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 397 kWh**



Fosnavegen 45, 5546 RØYKSUND

Detaljering

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

Fosnavegen 45, 5546 RØYKSUND

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no