Tilstandsrapport

Enebolig
Ramsøyvegen 134, 5310 HAUGLANDSHELLA
ASKØY kommune
gnr. 20,20, bnr. 37,64, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 04.08.2026 **Rapportdato:** 05.08.2026 **Oppdragsnr.:** 16515-1890 **Eiendomsverdi ref nr:** HG2220

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Johnsen **Vår ref:** Einar Johnsen

Johnsen Taksering AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

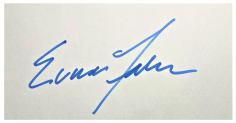
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig



Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentaksering.no

997 33 551

Johnsen Taksering AS

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Huset bærer generelt preg av tidens tann, manglende vedlikehold og utidsmessigheter. Begge bad må rehabiliteres. Svært slitte laminatgulv som må skiftes. Husets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilser at det ved rehabilitering/ombygging kan avdekkes skjulte skader/avvik som kun kan avdekkes ved inngrep i byggverket. Flere av husets komponenter er inne i intervall for sin normale levetid. Betydelig rehabilitering/modernisering på huset må påregnes. Nøstet bærer også preg av tidens tann og manglende vedlikehold. Også her må det påregnes rehabilitering.

Enebolig - Byggeår: 1934

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av skifertakstein med undertaktekking av takpapp.
Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk. Pipe har aluminiumsbeslag over tak.
Taket er et mansardtak oppført i sperrekonstruksjon og undertak av taktro. Det er kaldloft under takkonstruksjonen.
Husets yttervegger er utført i plank. Utvendig kledd med eternitplater. På takoppløftene er det liggende trekledning.
Huset har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1991 og eldre, og 2-lags energiglass fra 2013, samt noen som er ganske nye. På loft er det et Velux takvindu i tre med 2-lags glass.
Hovedytterdør er en profilert tredør i grønnmalt utførelse. I stue i 1. etasje er det en malt balkongdør i tre med 2-lags energiglass. Enkel kjellerdør i tre.
Mot øst er det en treterrasse på ca. 8 m². Rekkverk i tre .
Mot vest er det en treplatting på ca. 25 m². Plattinger som ikke ligger inntil huset er ikke medregnet.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med laminat og trebord. Laminat er malt i enkelte rom. I innredet loftsrom er trebordene malt.
Veggene har tapet, trepanel, malt trepanel og malt strie. Himlingene har malte plater, plankett, trepanel og malt trepanel.
Støpte kjellergulv og støpt gulv i vindfang i 1. etasje. Husets etasjeskillere er utført som trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Huset ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.
Det er mursteinspipe og peisovn inne i boligen. Peisovn opplyses å være fra ca. 2012.
Under deler av 1. etasje er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig er det malte tretrapper fra 1. til 2. etasje og fra 2. etasje til loft.
Innvendige dører er profilerte tredører i hvitmalt utførelse.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje:
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet må rehabiliteres.
Fuktmåling er ikke foretatt. Ved å banke i omsluttende vegg kjennes den ut som en plankevegg uten hulrom.

Bad i 2. etasje:
Våtrommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Badet må rehabiliteres.
Fuktmåling var ikke mulig pga. at våtsonen grenser mot yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i 1. etasje:
Kjøkkeninnredningen har grålmalte glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er dobbel oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk ut.

Kjøkken i 2. etasje:
Kjøkkeninnredningen har hvite glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål.
Det er p.t. kun naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rørene er isolert i kjeller. Stoppekran er lokalisert i kjeller. Mindre partier med stålrør.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en varmtvannstank på ca. 120 liter. Denne er av relativt nyere årgang og er plassert i det største kjellerrommet hvor det er sluk i gulv.
Vannkran i kjeller.
Inntak via luftstrekk. Sikringsskap inneholder automatsikringer med overspennings og overbelastningsvern. I tillegg 7 kurser. Åpent ledningsnett i huset. Ladeboks for elbil på nordvegg.
Huset har tilfredsstillende antall røykvarslere. Begge brannslukningsapparat er eldre enn 10 år og må skiftes.
Huset har 2 stk. luft til luft varmepumpe i hhv. 1. og 2. etasje. Pumpen i 1. etasje fungerer ikke.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell.
Det vites ikke om det er noen former for drenering rundt huset. Eier opplyser at hageanlegg mot syd ble gravd opp i 2024 i fbm. montering av ny septiktank med nytt avløpsrør inn til hus. Hun opplyser at jord/plen ble fjernet og at det ble lagt ned nye drenerende masser (singel).
Grunnmuren er en sementert gråsteinsmur.
Terrenget på eiendommen er dels flatt og dels lett skrånende.
Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2024, med septiktank og overløp til sjø.
Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken som har et volum på 4 m³ er av glassfiber. Tanken ble installert i 2024.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

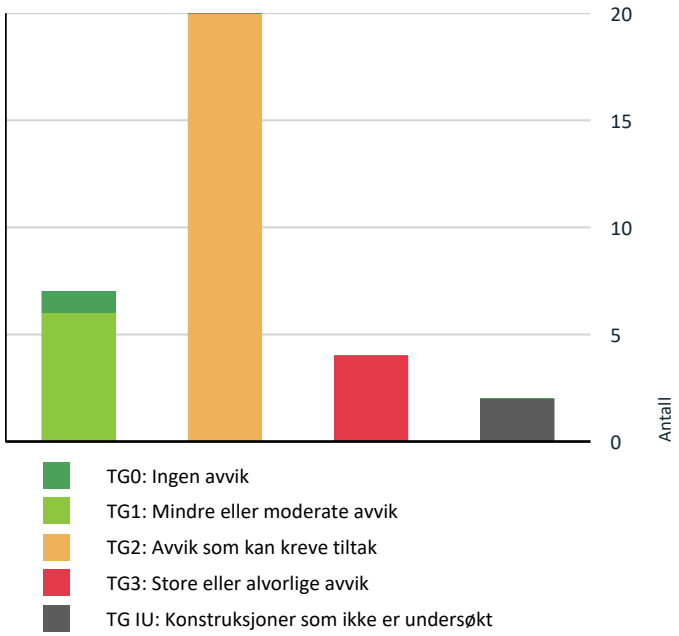
- Det foreligger ikke tegninger

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Norsk takst

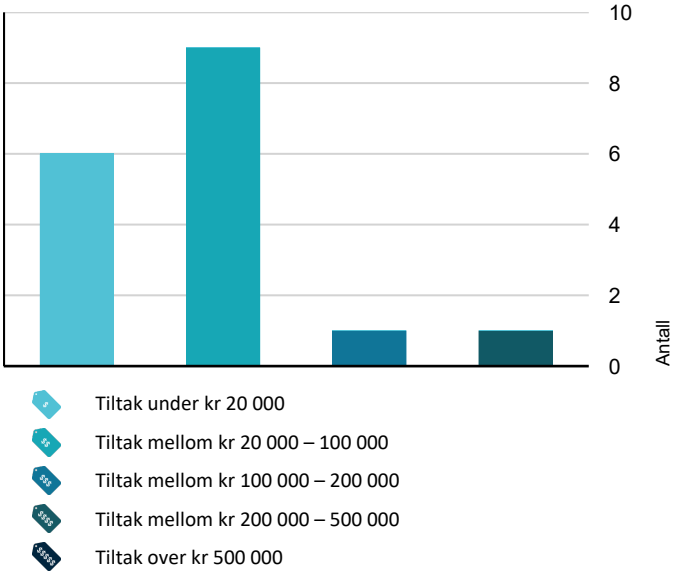
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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. Skjønnhetsfeil og normal bruksslitasje kommenteres ikke. Byggesak er ikke kontrollert.
Det er ikke flyttet på gjenstander eller utført destruktive inngrep i bygningskonstruksjoner.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav (minst 100 cm.) Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Deler av ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Ildfast plate skal stikke minst 30 cm. ut foran hele ildstedet. Hvis dette mangler, eller delvis mangler, øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav (ikke mer enn 10 cm. åpning) til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trapp fra 2. etasje til loft har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Det er lav takhøyde i trappen når man kommer opp på loft.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- De to brannslukningsapparatene som var på huset er begge eldre enn 10 år.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1934

Kommentar
Eiers opplysning

Anvendelse
Enebolig med to fulle etasjer + uinnredet loft og lav grovkjeller. Huset har vært bebodd av eier fra 2015 og frem til mars 2026. Huset er for tiden ubebodd.

Standard
Enkel og tildels utidsmessig standard på husets overflater og inventar.

Vedlikehold
Huset bærer generelt preg av tidens tann, utidsmessigheter og manglende vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking av skifertakstein med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det mangler noen få skiferstein på tak over det lille utbygget mot vest.

Konsekvens/tiltak
• Avviket har generert en betydelig og pågående lekkasje i tak over vindfang og manglende skiferstein må etter reparasjon av lekkasje legges på.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende skiferstein på utbygg mot vest som har generert lekkasje

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk. Pipe har aluminiumsbeslag over tak.

Vurdering av avvik:
• Det mangler renne, loddbord og skvettbeslag på takoppløft mot vest. Det mangler takrenne på takoppløft mot øst.
• Takrennenedløp mot nord-øst har løsnet fra takrenne.
• Takrenne fra oppløft mot øst leder vann mot treverk
• Råte i en vindski mot syd

Konsekvens/tiltak
• Forholdet må utbedres for å sikre konstruksjonen mot vann.
• Nedløp må festes til renne.
• Nedløpet må forlenges ned til husets hovedtakrenne
• Vindskier på huset må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende loddbord, renne og skvettbeslag på takoppløft mot vest.

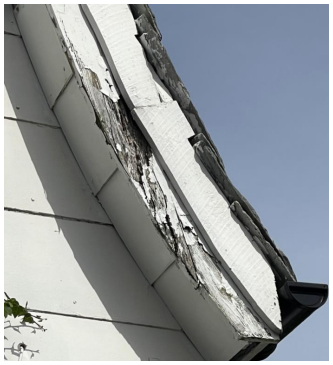
Tilstandsrapport



Løst nedløp mot nord-øst



Nedløp fra takoppløft mot øst som fukter omkringliggende treverk



Råte i en vindski

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et mansardtak oppført i sperrekonstruksjon og undertak av taktro. Det er kaldloft under takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist stedvise fuktskjolder på sperr og taktro i området rundt pipe. Det ble foretatt fuktsøk og det ble påvist høye fiuktverdier.

• Det ble registrert symptomer på mit (stripet borebille) i sperr og taktro.

• Det ble påvist pågående lekkasje med fukt i tak i vindfang. Det må påregnes at det kan være fuktskader i takkonstruksjonen over vindfang.

Konsekvens/tiltak

• Symptomene tilsier at det mest sannsynlig er en utetthet ved pipegjennomgang. Tetting rundt pipe må ha en faglig undersøkelse/utbedring.

• Så langt det var mulig å se under befaring er det ingen svekkelser med behov for umiddelbare tiltak, men det anbefales å holde et øye med utviklingen. Fagfolk bør kontaktes ved videre utvikling.

• Skadeomfang må avdekkes og fuktskadet treverk skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmerker i taktro ved pipe.



Det ble målt høy fukt i treverk v/pipe



Borehull etter mit i taksperr

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Husets yttervegger er utført i plank. Utvendig kledd med eternitplater. På takoppløftene er det liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert noen sprukne eternitplater. I kiste mot syd mangler det flere eternitplater.

• Det ble registrert ingen avstand mellom trevegg og terreng mot nord. Deler av sydvegg var bevokst med eføy.

• Malingsslitt trekledning. Råte i treverk (ved nedløp) på den ene siden av takoppløft mot øst

Konsekvens/tiltak

• Husets eternitplater bør saneres og erstattes med trekledning e.l. Eternit inneholder asbest og må behandles som spesialavfall. Sanering må utføres av spesialfirma.

• Det må etableres avstand mellom trevegg og terreng. Eføy kan skade ytterveggen og må fjernes.

• Det bør egentlig påregnes utskiftning av all trekledning med omkringliggende treverk

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



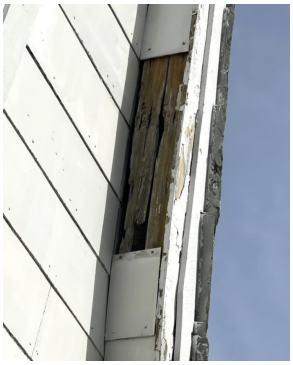
En av flere sprukne eternitplater



Ingen avstand mellom yttervegg og terreng mot nord.



Deler av sydvegg er bevokst med eføy.



Manglende eternitplater i kiste mot syd.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Huset har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1991 og eldre, og 2-lags energiglass fra 2013, samt noen som er ganske nye. På loft er det et Velux takvindu i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Noen vinduer tar i karm.

• Det ble påvist malingsslitasje i flere vinduer, samt råte og begynnende råte i enkelte vinduer. Det ble påvist rustne hengsler på kjøkkenvindu.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.

• Råteskadete vinduer + kjøkkenvindu må skiftes umiddelbart. De eldste vinduene er ellers inne i intervall for sin normale levetid og fremtidig utskiftning må derfor påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel på malingsslitasje i karm

Tilstandsrapport



Eksempel på råte i karm



Eksempel på rustne hengsler på kjøkkenvindu

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør er en profilert tredør i grønnmalt utførelse. I stue i 1. etasje er det en malt balkongdør i tre med 2-lags energiglass. Enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Kjellerdør er slitt

Konsekvens/tiltak

• Kjellerdør må skiftes

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Mot øst er det en treterrasse på ca. 8 m². Rekkverk i tre .

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav (minst 100 cm.)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Overflateslitt terrassegulv

• Terrassegulv trenger ny overflatebehandling

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Mot vest er det en treplatting på ca. 25 m². Plattinger som ikke ligger inntil huset er ikke medregnet.

Vurdering av avvik:

• Overflateslitt gulv

Konsekvens/tiltak

• Terrassegulvene trenger ny overflatebehandling

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med laminat og trebord. Laminat er malt i enkelte rom. I innredet loftsrom er trebordene malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist omfattende fuktsvelling i laminatskjøter.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsvelling i laminatskjøter kommer som regel av for stort forbruk av vaskevann. Laminatgulvene er såpass skadet at det må påregnes utskiftning av det aller meste.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel på fuktsvelling i laminatskjøter

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel, malt trepanel og malt strie. Himlingene har malte plater, plankett, trepanel og malt trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktmerker i tak i vindfang i 1. etasje. Det ble utført fuktsøk og det ble påvist høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskaden stammer fra lekkasje i tak pga. manglende skiferstein (se bygningsdel "Taktekking"). Det anbefales å avdekke skadeomfang og utbedre lekkasjen, samt skifte ut takplater i vindfang.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Årsaken til lekkasjen



Fuktmerker i tak i vindfang



Det ble målt høye fuktverdier

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpte kjellergulv og støpt gulv i vindfang i 1. etasje. Husets etasjeskillere er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. I 1. etasje ble det målt 20 m.m. høydeforskjell på langs av stue og 15 m.m. på tvers. På soverom i 1. etasje ble det målt 25 m.m. høydeforskjell på langs og 15 m.m. på tvers. På stue i 2. etasje ble det målt 25 m.m. høydeforskjell på tvers.

• I stue i 2. etasje ble det målt 35 m.m. høydeforskjell på langs

• Det ble fra kjeller/krypkjeller registrert spor etter mit i bjelkelag.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Det anbefales å holde forholdet under oppsikt og kontakte fagfolk ved utvikling.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Huset ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og peisovn inne i boligen. Peisovn opplyses å være fra ca. 2012.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Deler av ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Ildfast plate skal stikke minst 30 cm. ut foran hele ildstedet. Hvis dette mangler, eller delvis mangler, øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



Peisovn i stue i 1. etasje

Tilstandsrapport



Delvis manglende ildfast plate foran ildsted

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Under deler av 1. etasje er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er pga. meget trange forhold umulig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Det er kun mulig å foreta en begrenset inspeksjon fra kjeller (se bilde). Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

• Det er ingen (ikke påvist) ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden.

• Manglende ventilasjon kan føre til betydelig fuktoppbygging, med høy risiko for mugg-, råte- og skader på konstruksjonen samt dårlig inneklima.

• Ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er ingen muligheter for bedre inspeksjon enn det som man kan se på dette bilde.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig er det malt tretrapp fra 1. til 2. etasje og tilsvarende fra 2. etasje til loft.

Vurdering av avvik:

• Mit i et trappetrinn på trapp fra 1. til 2. etasje

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav (ikke mer enn 10 cm. åpning) til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trapp fra 2. etasje til loft har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Det er lav takhøyde i trappen når man kommer opp på loft.

Konsekvens/tiltak

• Trinnet har fått svekkelser og må skiftes.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

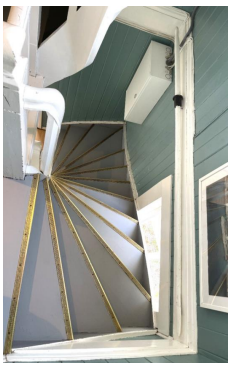
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

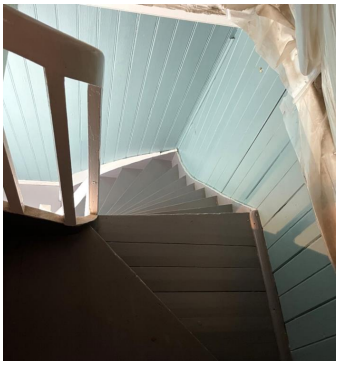
• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

Ingen av trappene tilfredsstiller dagens krav til trapper i boligrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Trapp fra 1. til 2. etasje sett ovenfra



Trapp fra 2. etasje til loft sett ovenfra

Tilstandsrapport



Mit i et trappetrinn

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte tredører i hvitmalt utførelse.

Vurdering av avvik:

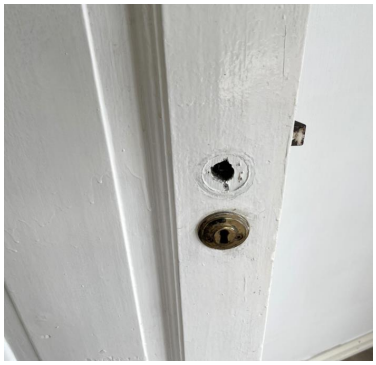
• Det er påvist at noen av dørene tar i karm.

• En dør mangler dørvrider. På en dør er dørvrider montert feil

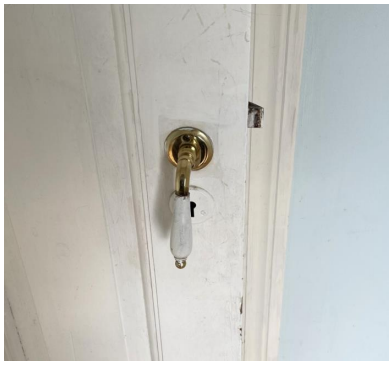
Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

• Manglende dørvrider må monteres. Feilmontert vrider må utbedres.



Manglende dørvrider



Feilmontert dørvrider

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Nytt toalett i 2026.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er ikke foretatt. Ved å banke i omsluttende vegg kjennes den ut som en plankevegg uten hulrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Nytt toalett i 2021.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling var ikke mulig pga. at våtsonen grenser mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har grålmalte glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er dobbel oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

• Overflateslitt innredning. Manglende endesliss på en benkeplate.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkenfronter bør i første omgang males. Kjøkkeninnredningen begynner ellers å bli gammel og mangler bruksfunksjoner som på et moderne kjøkken. Fremtidig utskiftning må påregnes.



Eksempel på overflateslitasje

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Lys på ventilator fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet må utbedres

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ventilator bestod papirtesten

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har hvite glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er p.t. kun naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ikke ventilator eller annen form for forsert avtrekk. Det er p.t. ikke kokesone (komfyr eller platetopp) på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Når og hvis det etableres kokesone, må det etableres ventilator over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rørene er isolert i kjeller. Stoppekran er lokalisert i kjeller. Mindre partier med stålrør.

Vurdering av avvik:

• Kobberrørene er enten inne i eller har passert intervall for sin normale levetid. Forventet levetid for kobbervannrør er 25-50 år.

• Det var lavt vanntrykk i servant på bad og på kjøkken i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Ettersom anlegget fungerer i dag er det ingen behov for umiddelbare tiltak. Det kan imidlertid oppstå lekkasjer i gamle kobberrør og fremtidig utskiftning må påregnes.

• Forholdet må kontrolleres/utbedres av fagkyndig

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Vurdering av avvik:

• Lufting for kloakkrør stanser på kaldloft.

Konsekvens/tiltak

• Lufterør må føres over tak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Lufterør for kloakk stanser på kaldloftet

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 120 liter. Denne er av relativt nyere årgang og er plassert i det største kjellerrommet hvor det er sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Det ble i 2010 innført krav om at varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Dette for å unngå risiko for varmgang og brann.



V.v. tank



Ikke forskriftsmessig strømtilkobling

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Vannkran i kjeller.

Vurdering av avvik:

• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner

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

Tilstandsrapport

Inntak via luftstrekk. Sikringsskap inneholder automatsikringer med overspennings og overbelastningsvern. I tillegg 7 kurser. Åpent ledningsnett i huset. Ladeboks for elbil på nordvegg.

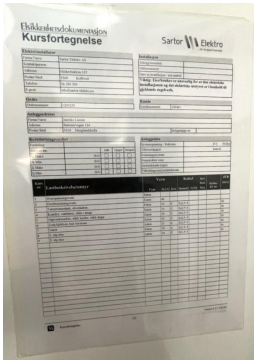
Nytt sikringsskap med automatsikringer + nytt inntak etc. i 2016. Arbeidet ble utført av Sartor Elektro AS og er dokumentert. Elbil lader ble installert i 2022 av Pettersson & Gjellesvik AS og er dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.



Sikringsskap



Kursfortegnelse



Ladeboks for elbil på nordvegg

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Huset har tilfredsstillende antall røykvarslere. Begge brannslukningsapparat er eldre enn 10 år og må skiftes.

Vurdering av avvik:
• De to brannslukningsapparatene som var på huset er begge eldre enn 10 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres innkjøp av minst et nytt brannslukningsapparat, men det anbefales et i hver boligetasje.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Huset har 2 stk. luft til luft varmepumpe i hhv. 1. og 2. etasje. Pumpen i 2. etasje som skal være fra ca. 2012 fungerer greit.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik utover normal slitasjegrad

Konsekvens/tiltak
• Varmepumpe i 1. etasje må enten skiftes ut eller demonteres.



Varmepumpe (innedel) i 2. etasje

Tilstandsrapport


Varmepumpe (innedel) i 1. etasje.


Rusten utedel av den eldste varmepumpen

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det vites ikke om det er noen former for drenering rundt huset. Eier opplyser at hageanlegg mot syd ble gravd opp i 2024 i fbm. montering av ny septiktank med nytt avløpsrør inn til hus. Hun opplyser at jord/plen da ble fjernet og at det ble lagt ned nye drenerende masser (singel). Arbeidene ble utført av Soltvedt Maskin og er dokumentert i form av faktura for utført arbeid.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Alder på drenering og evt. hva den består av er ellers er ukjent, men den har mest sannsynlig forbrukt det meste av sin normale levetid om ikke alt. Den normale levetiden for en drenering rundt et hus er mellom 20 og 60 år, avhengig av materialene som ble brukt og grunnforholdene på tomten.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i krypkjeller

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er en sementert gråsteinsmur.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget på eiendommen er dels flatt og dels lett skrånende.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2024, med septiktank og overløp til sjø. Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG 0 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken som har et volum på 4 m³ er av glassfiber. Tanken ble installert i 2024.



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.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav (minst 100 cm.)

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Deler av ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Ildfast plate skal stikke minst 30 cm. ut foran hele ildstedet. Hvis dette mangler, eller delvis mangler, øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav (ikke mer enn 10 cm. åpning) til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trapp fra 2. etasje til loft har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Det er lav takhøyde i trappen når man kommer opp på loft.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• De to brannslukningsapparatene som var på huset er begge eldre enn 10 år.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Overflateslitt terrassegulv

• Terrassegulv trenger ny overflatebehandling

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.

• Det må gjøres innkjøp av minst et nytt brannslukningsapparat, men det anbefales et i hver boligetasje.

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Bygninger på eiendommen

Nøst



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Enkel nøststandard

Vedlikehold
Nøstet er ikke tilstandsvurdert, men det kunne ikke unngås å legge merke til at det bærer stedvis preg av tidens tann og manglende vedlikehold. Det er stedvis råte i utvendig treverk, mit i bæresøyler, råte i noen gulvbord i loftsetasje m.m.

Beskrivelse
Nøstet er fundamentert på en ringmur av gråstein. Ytterveggene er oppført i bindingsverk. 3 av veggene er utvendig kledd med liggende trekledning og en langvegg med ondulineplater. Saltak oppført med tresperr og tekket med metallplater. I 1. etasje er det en hjemmesnekret treport og tredør. På loft er det en hjemmesnekret tredør, samt et trevindu med 2-lags energiglass. Trebjelkelag i begge etasjer som er belagt med trebord. Mellom etasjene er det en tretrapp.

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

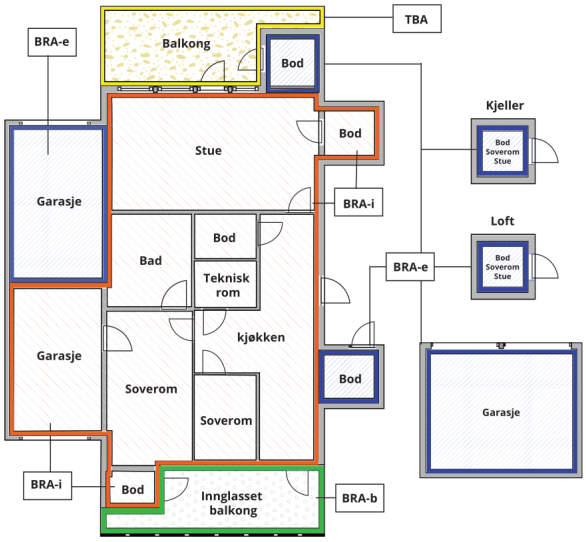
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	52			52	33		52
2. etasje	48			48			48
Loft	13			13		20	33
Kjeller						17	17
SUM	**113**				**33**	**37**	**150**
SUM BRA	**113**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang m/trapp, stue, kjøkken, soverom, bad, kott		
2. etasje	Gang m/trapp, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad		
Loft	Uinnredet loftsrom, innredet loftsrom, trapperom		
Kjeller		3 uinnredete kjellerrom	

Kommentar

Arealet i kjeller er pga. lav takhøyde (+/- 1,50 m) ikke måleverdig.

NETTOAREAL AV HVERT ROM I 1. OG 2. ETASJE

1. etasje
Vindfang: 2,6 m²
Gang m/trapp: 5,2 m²
Stue: 23,1 m²
Kjøkken: 6 m²
Soverom: 8,5 m²
Bad: 2,9 m²
Kott: 1,7 m²

2. etasje
Gang m/trapp: 5,3 m²
Stue: 16,4 m²
Kjøkken: 5,7 m²
Soverom 1: 6,5 m²
Soverom 2: 9,6 m²
Bad: 3,6 m²

TAKHØYDER AV HVERT ROM I 1. OG 2. ETASJE

1. etasje
Vindfang: 2,15 m²
Gang: 2,23 m.
Stue: +/- 2.19 m.
Kjøkken: +/- 2,20 m.
Soverom: +/- 2,19 m.
Bad: +/- 2,17 m.

2. etasje
Gang: 2,35 m.
Stue og begge soverom: +/- 2,38 m.
Kjøkken: +/- 2,41 m.
Bad: +/- 2,24 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: To nye toaletter i hhv. 2021 og 2026. Ny elbil lader i 2022. Ny septiktank i 2024.

Nøst

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. etasje		36		36			36
Loft		34		34		4	38
SUM		**70**				**4**	**74**
SUM BRA	**70**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Uinnredet nøstrom	
Loft		Uinnredet loft	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2026	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Jannike Lassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	20	37		0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Ramsøyvegen 134

Hjemmelshaver
Jannike Lassen

Kommentar
Husparsellen har p.t. fiktive grenser. Jeg har ikke sett skylddelingsforretning. Eier opplyser at det i 2026 har blitt avholdt jordskifte hvor grensene har blitt trukket opp. Dette er p.t. ikke oppdatert i eiendomsregisteret.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	20	64		0	20.1 m²	Se eiendom	Eiet

Adresse
Ingen gateadresse

Hjemmelshaver
Jannike Lassen

Kommentar
Det oppgitte tomteareal er mindre enn nøstets grunnflate. Eier opplyser at det ved nylig avholdt jordfeste ble foretatt en grensejustering. Resultatet av denne er p.t. ikke registrert i offentlige register.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Østvendt beliggende enebolig på Ramsøy i Askøy kommune. Mot syd er det sjøutsikt over Hjeltefjorden mot østre deler av Sotra og deler av øyriket i Hjeltefjorden. Det opplyses om sommersol på eiendommen fra tidlig morgen til sen kveld. Til barneskole, barnehage og dagligvarebutikk på Hanøy er det ca. 2 km. Til Ravnanger er det ca. 8,5 km. I dette området finner vi bl. a. ungdomsskole, kjøpesenter og idrettsanlegg/hall. Med bil bruker man ca. 30 min. til Bergen sentrum. Huset ligger et steinkast fra sjø med tilhørende nøst.

Adkomstvei

Privat vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Kloakk føres til egen septik som tømmes av kommunen. Overløp til sjø.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

På eiendommen finner vi innkjørsel o.a. arealer med singel, tregjerder, steintrapper, treplattinger, samt en tilgrodd parkeringsplass e.l. Sti med singel ned til nøstet. Rundt nøstet er det steinmasser, samt en støpt slipp.

Utomhusarealene bærer stedvis preg av manglende vedlikehold. Slitt /skadet betong i slipp ved nøst.

Tinglyste/andre forhold

Ikke opplyst om noen spesielle forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.08.2026	Hjemmel o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	23.02.2016	Fra Sartor Elektro AS vedr. skifte av sikringsskap og inntak etc.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.08.2026	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Kursfortegnelse		Plassert i sikringsskap	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	05.12.2022	Fra Pettersson & Gjellesvik AS vedr. montering av ladeboks for elbil med fremlegg og ny sikring.	Gjennomgått		Nei
Melding om utført arbeid	19.05.2026	Fra Nilsen VVS AS vedr. skifte av toalett på bad i 1. etasje i 2026	Gjennomgått		Nei
Melding om utført arbeid	01.02.2021	Fra Nilsen VVS AS vedr. skifte av toalett på bad i 2. etasje i 2021.	Gjennomgått		Nei
Faktura	12.09.2024	Fra Soltvedt Maskin vedr. gravearbeider ifbm. nytt avløpsrør og ny septiktank.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3250027
Addresse	Ramsøyvegen 134		
Postnr.	5310	Sted	HAUGLANDSHELLA
Selgers navn	Jannike Lassen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

oktober 2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Framtind

Polise/avtalenr.:

41544640

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

ny wc

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura fra Comfort. Ligger i Boligmappa

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Reparert rørbrudd ute. Utfört av rörlegger Mörner. Forsikringssak. Huset har fått ny septikktank. Utfört av Bademiljö på Juvik og entreprenör Rudi Soltvedt (Soltvedt Maskin).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Jeg viser til tilstandsrapport fra Einar Johnsen taksering. En skade i tak og en pågående vannlekkasje i yttergang.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Terasser er gamle og trenger reparasjon eller utskiftning - se tilstandsrapport. Noen vinduer må og skiftes ut. Fasade er grei, men takstmann påpeker at eternittplater bör fjernes.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Drenering i forbindelse med nedlegging av septikk

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og tilbud

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Se tilstandsrapport

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Meg og 3 naboer er i prosess med Askøy Kommune om forlengse av kloakkrör ut i sjö.

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.08.2026

Signert av *Jannike Lassen*

Initialer selger:
J L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nabolagsprofil

Ramsøyvegen 134 - Nabolaget Hanøy - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Ramsøy snuplass Linje 495	1 min 0.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	34 min 29.5 km
Bergen Flesland	37 min

Skoler

Hanøy skole (1-7 kl.) 117 elever, 7 klasser	4 min 2.8 km
Ravnanger ungdomsskole (8-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	11 min 8.1 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	20 min 15.5 km
Hop videregående skole 32 elever, 4 klasser	20 min 17.5 km

«Stille og rolig, landlig med gode turmuligheter. Likevel ikke langt unna "sivilisasjonen", som kjøpesentre osv.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

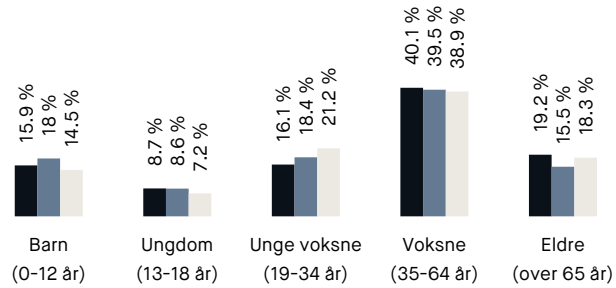
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hanøy	780	312
Askøy kommune	29 816	11 943
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hanøy barnehage (1-5 år) 45 barn	4 min 3.2 km
Lykketrollet Fus barnehage (1-5 år) 82 barn	10 min 7.1 km
Tveit barnehage (0-5 år) 63 barn	10 min 7.1 km

Dagligvare

Joker Hanøy	4 min
Meny Ravnanger Post i butikk, PostNord	10 min 8.4 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Trafikk
Lite trafikk 91/100

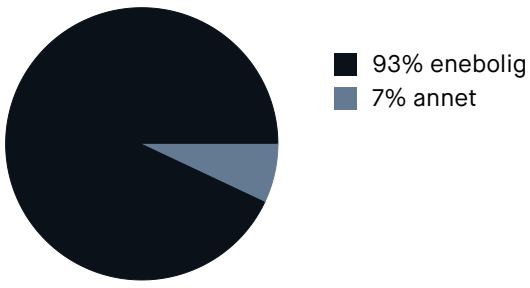
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100

Sport

Ramsøy skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	3 min 0.3 km
Hanøy skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 2.6 km
Pro Padel Askøy	15 min
Storebotn Gym	15 min

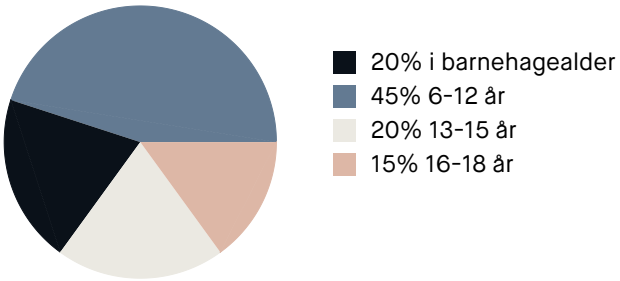
Boligmasse



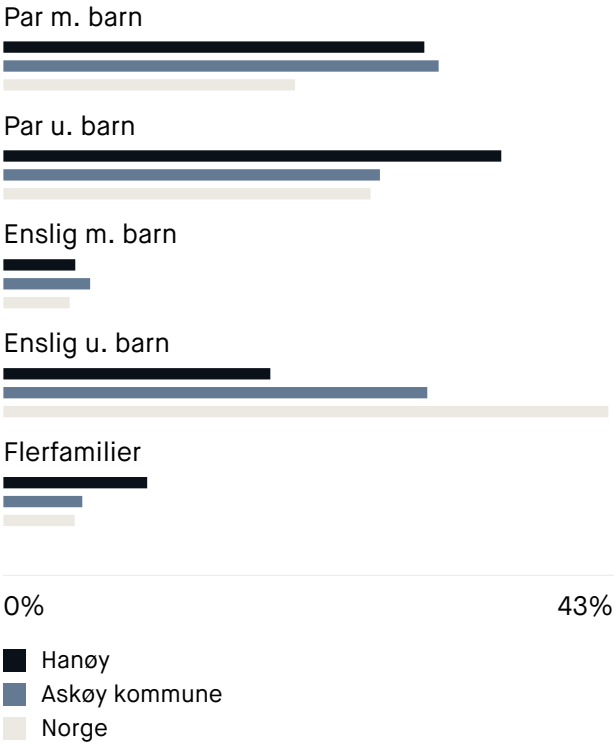
Varer/Tjenester

Ravnanger Senter	9 min
Ravnanger Apotek	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



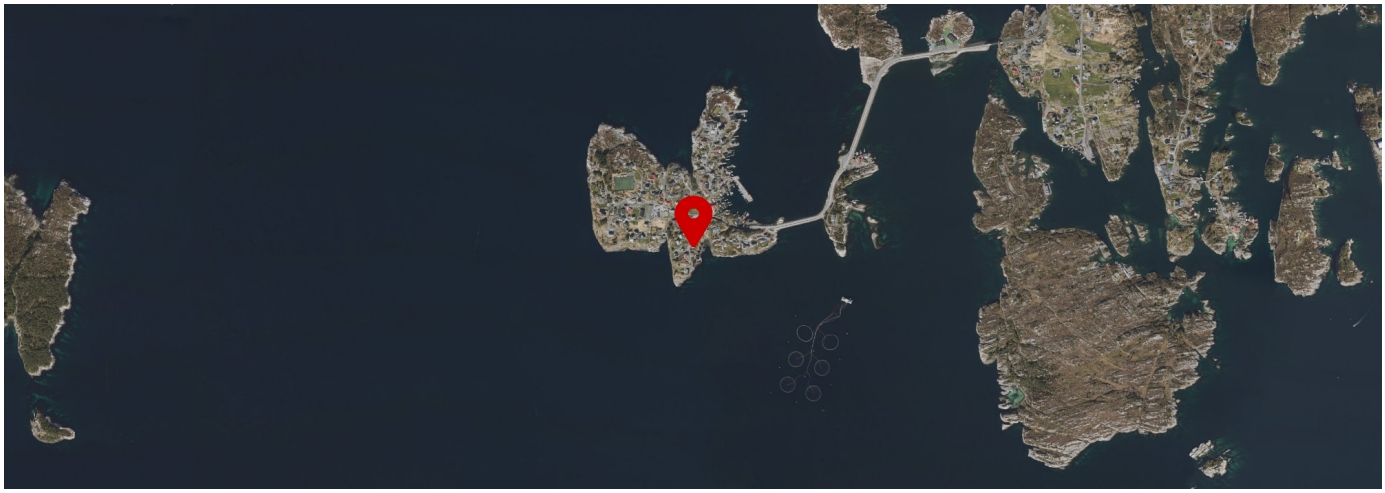
Familiesammensetning

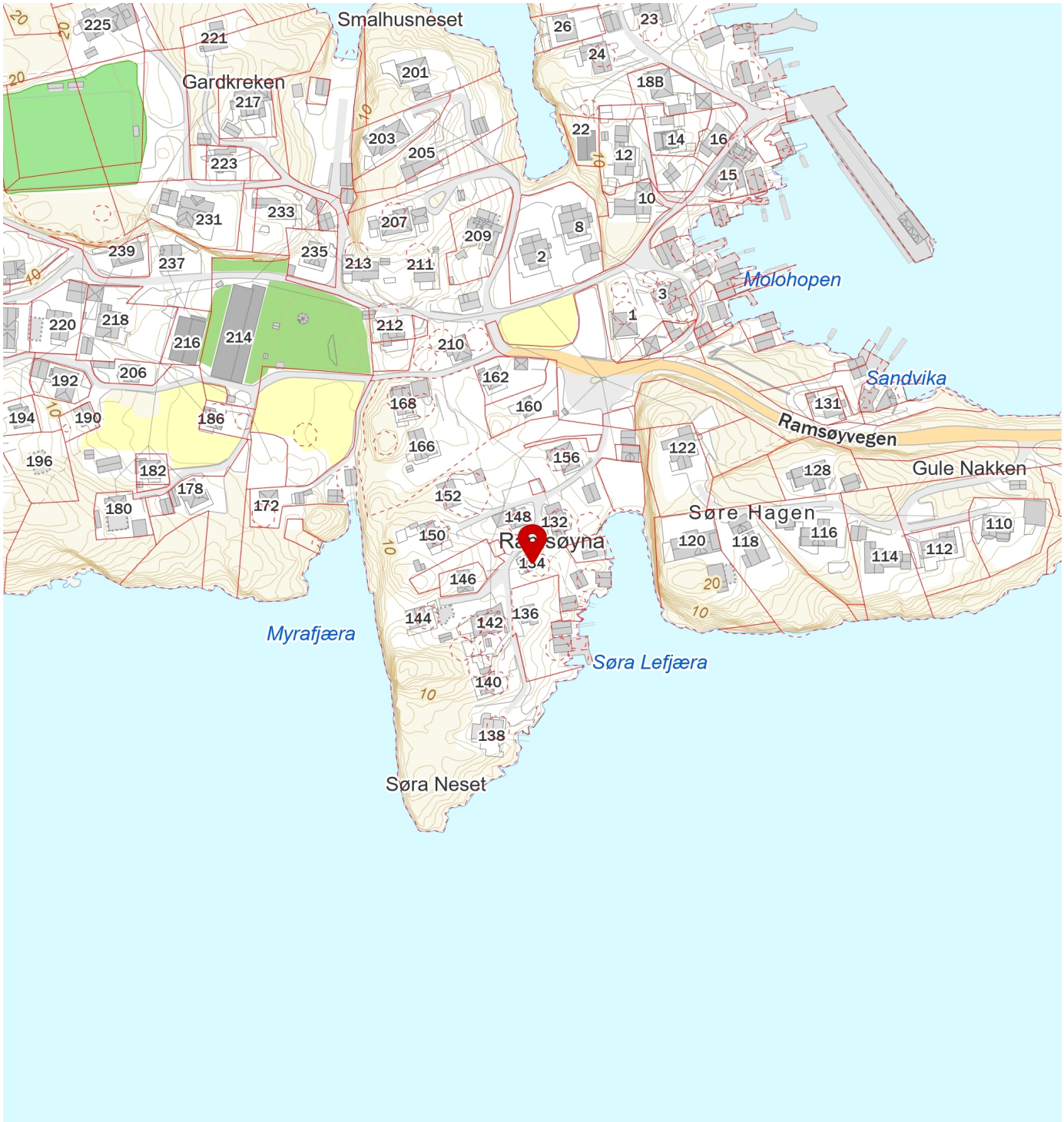


Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Askøy kommune
Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ
Telefon: 56158000

Utskriftsdato: 05.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Askøy kommune

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	37	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ramsøyvegen 134, 5310 HAUGLANDSHELLA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf
Delarealer	**Delareal** 100 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** _

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9002 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9002)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

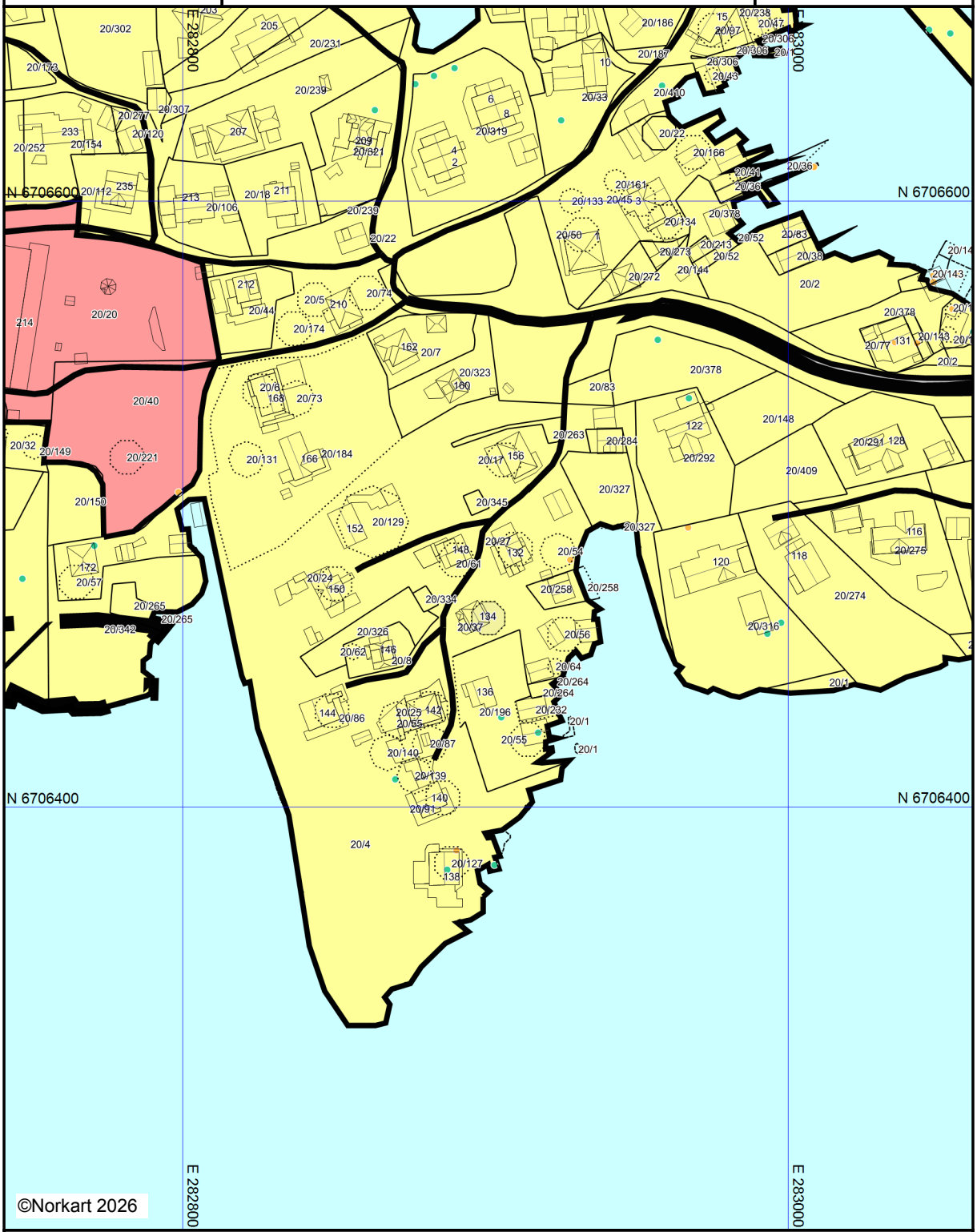
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/37
Adresse: Ramsøyvegen 134
Dato: 05.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens digitale versjon av Kommuneplanens arealdel. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard, og viser planen slik den er vedtatt. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Veg - nåværende
- LNFR - areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Fiske - nåværende
- Akvakultur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Skipsled - nåværende
- Småbåtled - nåværende

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

HORDALAND JORDSKIFTERETT

Dok 160

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato: 10.08.2026

Sted: Jordskifterettens kontor på Voss

Sak: 25-173488RFA-JHOD/JBER Ramsøen

Saken gjelder: Grensefastsetting for grunneiendom

Dommer: Jordskiftedommerfullmektig Hanne Ask Kronstad

Til behandling: Saklig og geografisk avgrensing, fordeling av sakskostnader, grensebeskrivelse og avslutning av saken.

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Janikke Randine Johannessen Blom	Advokat Anne May-Britt Eilertsen Hauken	Askøy (4627)	20	4
Inger-Anne Kolås		Askøy (4627)	20	8, 56
Eva Hagelin		Askøy (4627)	20	25, 55, 196
Rolf Arve Abrahamsen		Askøy (4627)	20	27, 258
Jannike Lassen	Advokat Helge Lars Posner	Askøy (4627)	20	37, 64
Reinart Sørvig Line Ninjiaranai Mæland		Askøy (4627)	20	61
Aleksander Olsen-Øie Isabell Olsen-Øie		Askøy (4627)	20	91

1 Jordskifteavgjørelsen gjelder

Jordskifteavgjørelsen gjelder saklig og geografisk avgrensing av saken, beskrivelse av grensene som er avklart og sakskostnader til jordskifteretten, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstavene a, c og g. Rettsforlik datert 28.05.2026 (dok 143 bilag 1) er lagt til grunn for avgjørelsen.

2 Hjemmel

Jordskifteavgjørelsen blir gjort med hjemmel i jordskifteloven §§ 4-2, 6-9, 6-29, 7-1 og 7-6.

3 Om saksbehandlingen

Krav om grensefastsetting ble mottatt av Hordaland jordskifterett den 28.10.2025. Rekvirent i saken er Janikke Randine Johannessen Blom, eier av gnr. 20 bnr. 4 i Askøy kommune.

Beslutning om rettsmekling ble foretatt 10.02.2026.

Første rettsmeklingsmøte ble gjennomført 27.03.2026. Andre rettsmeklingsmøte ble gjennomført 28.05.2026. På det andre rettsmeklingsmøtet inngikk partene forlik som løste hele saken for jordskifteretten.

4 Forlik

RETTSFORLIK SAK 25-173488RFA-JHOD/JBER RAMSØEN

Partar	Gnr.	Bnr.
Janikke Randine J Blom	20	4
Eva Hagelin	20	25,55,196
Rolf Arve Abrahamsen	20	27,258
Jannike Lassen	20	37, 64
Inger-Anne Kolås	20	8, 56
Reinart Sørvig Line Ninjiaranai Mæland	20	61
Aleksander Olsen-Øie Isabell Olsen-Øie	20	91

Eigedomane ligg i Askøy kommune

I dag er det inngått slikt rettsforlik

1. Partane er einige om at grensene går som vist med blå strek på vedlagde kart i målestokk 1 : 300 datert 28.05.2026
2. Grensa vil bli merka med jordskifterettens grensemerke, og koordinatfesta og kartlagt. Partane er innforstått med at det kan koma mindre endringar ved innmåling.
3. Gnr 20 bnr 4, Gnr 20 bnr 27, Gnr. 20 bnr 37,64, Gnr 20 bnr 56, Gnr 20 bnr 61 og Gnr 20 bnr 91, Gnr 20 bnr 196 har bruksrett på stiar ned til sine eigedomar innanfor jordskiftefeltet.
4. Gnr 20 bnr. 56 og Gnr 20 bnr. 37 har gjensidig tilflotsrett og rett til å dra opp båtar til sine naust over respektive eigedomar.
5. Resultatet vert tinglyst og matrikkelført.
6. Partane kjenner til verknaden av eit rettsforlik, under dette at rettsforliket har same verknad som ein rettskraftig dom og kan ikkje ankast.
7. Partane er einige om at jordskifteretten fordeler jordskiftekostnadene etter nytten.
8. Partane dekkjer eigne kostnader til juridisk hjelp.
9. Partane frå seier seg forkynning og anke i resten av saka.
10. Partane er einige om at jordskiftedommaren kan avslutta saka som einedommar utan partane til stades.

Askøy, 28.05.2026

Dokumentet er signert digitalt av:
- ALEKSANDER OLSEN-ØIE, 28.05.2026
- ISABELL OLSEN-ØIE, 28.05.2026

Forseglet av
Posten Norge

Partar	Gnr.	Bnr.	Underskrift
Janikke Randine J Blom	20	4	
Eva Hagelin	20	25,55,196	
Rolf Arve Abrahamsen	20	27,258	
Jannike Lassen	20	37, 64	
Inger-Anne Kolås	20	8, 56	
Reinart Sørvig Line Ninjiaranai Mæland	20	61	
Aleksander Olsen-Øie Isabell Olsen-Øie	20	91	

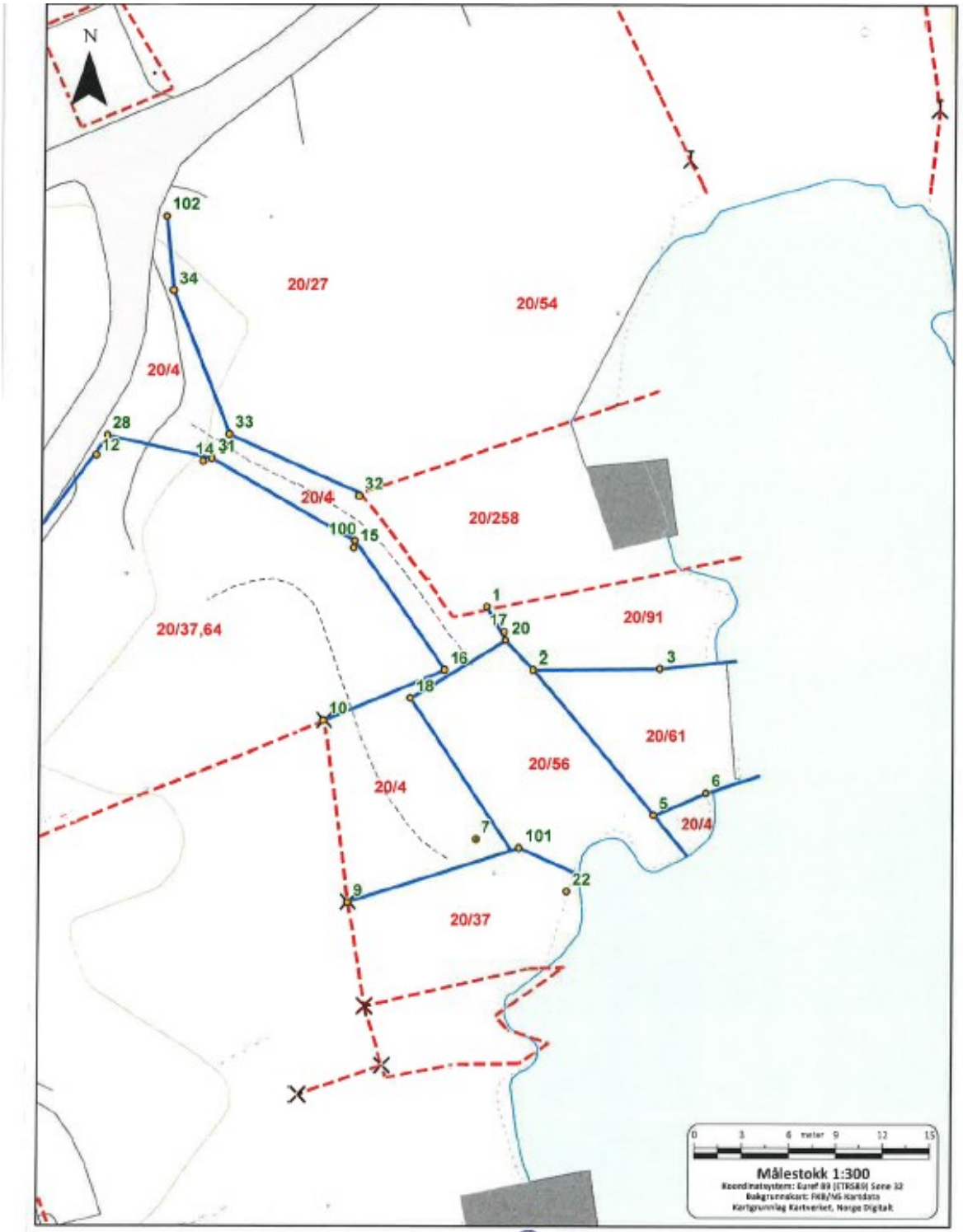
Sigbjørn Hauge, Rettsmeklar

Dokumentet er signert digitalt av:

- ALEKSANDER OLSEN-ØIE, 28.05.2026
- ISABELL OLSEN-ØIE, 28.05.2026

Forseglet av

Posten Norge



HORDALAND JORDSKIFTERETT
Forlikskart over
RAMSØEN
i Askøy kommune

JRJB
JL
IAK.
EH

R.S
LNM.

SAK NR. 25-173488RFA
Datert 28.05.2026
Blad 1 av 1
Saka gjeld gnr. 20
Teknisk utgreiar -
Overingeniør Oddbjørn Helland

Dokumentet er signert digitalt av:

- ALEKSANDER OLSEN-ØIE, 28.05.2026
- ISABELL OLSEN-ØIE, 28.05.2026

Forseglet av
Posten Norge

5 Saklig og geografisk avgrensing av saken

Jordskifteretten skal gjøre en saklig og geografisk avgrensing av saken i samsvar med kravet som er reist.

Under første rettsmeklingsmøtet ble det klart at gnr. 20 bnr. 86 ikke er en del av saken. Det vises til rettsmeklingsprotokoll fra 27.03.2026 hvor det står følgende:

> «Det vart òg klarlagt frå rekvirent at Gnr. 20 bnr. 86 ikkje er ein del av saka og vil difor blir ført ut av denne.»

Eierne av gnr. 20 bnr. 86 har fått tilsendt protokoll og har ikke kommet med merknader til denne. De er derfor strøket fra partslisten.

Partene er enige om den saklige og geografiske avgrensingen av saken. Denne saken blir avgrenset i samsvar med rettsforliket.

6 Grenser

Grensemerkene er bolter/rør av aluminium med hode, med påskrift "OFF. GODKJ. GRENSEMERKE JF. JSL. LEVR. NR." og ”JORDSKIFTEDOMSTOLEN”. Punkt 4 og 9, som er bolter nedsatt ved tidligere kommunal oppmåling, og er målt inn på nytt i denne saken.

Grensepunktene er målt i koordinatsystem: Euref 89, sone 32.

Merket grensepunkt er i henhold til standard for stadfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser. Oppgitte koordinater (x, y) er i meter.

Koordinatene har en nøyaktighet tilsvarende områdetype 1, det vil si forventet presisjon bedre enn 0,1 meter.

De oppgitte avstandene er horisontalmål. Retningene er i forhold til nord på kartet med sirkelen delt i 400 gon. Dette gir nord = 0^g, øst = 100^g, sør = 200^g og vest = 300^g. Om ikke annet er presisert, går grensene i rette linjer mellom grensepunktene.

Bare de grensene som er beskrevet i denne grensebeskrivelsen blir fastsatt med rettslig bindende virkning i denne saken.

Andre grenser som er lagt inn på kartet, er tatt ut fra matrikkelkartet, og er ikke behandlet av jordskifteretten.

Venstre og *høyre* i grensebeskrivelsen nedenfor, er i forhold til retningen grensene har fra startpunkt til endepunkt.

Grensene fremgår på grensekart 25-173488RFA-JHOD/JBER, i målestokk 1:300, datert 10.08.2026 .

Grense 1
Eiendom til venstre: Gnr. 20 bnr. 4
Eiendom til høyre: Gnr. 20 bnr. 37,64

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
4	Off. godkj. grensemerke i jord			6706449,51	282889,18
		387,36	10,35		
3	Off. godkj. grensemerke i stein			6706459,65	282887,14
		25,74	7,75		
2	Off. godkj. grensemerke i stein			6706466,78	282890,19
		40,42	12,18		
1	Umerket grensepunkt			6706476,58	282897,41
		113,71	6,74		
8	Off. godkj. grensemerke i stein			6706475,14	282903,99
		132,46	10,63		
10	Off. godkj. grensemerke i jord			6706469,95	282913,27
		161,67	10,03		
19	Off. godkj. grensemerke i jord			6706461,68	282918,96
		274,84	8,25		
17	Kors i fjell			6706458,51	282911,35

Grense 2
Eiendom til venstre: Gnr. 20 bnr. 4
Eiendom til høyre: Gnr. 20 bnr. 27

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
9	Off. godkj. grensemerke i jord			6706472,80	282913,44
		327,70	9,38		
7	Off. godkj. grensemerke i jord			6706476,75	282904,94
		376,33	9,59		
6	Off. godkj. grensemerke i stein			6706485,68	282901,45

Grense 3
Eiendom til venstre: Gnr. 20 bnr. 56
Eiendom til høyre: Gnr. 20 bnr. 4

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
11	Off. godkj. grensemerke i jord			6706463,59	282922,87
		265,20	7,29		
20	Off. godkj. grensemerke i jord			6706459,80	282916,64
		164,04	11,50		

21	Off. godkj. grensemerke i stein			6706450,08	282922,80

Grense 4
Eiendom til venstre: Gnr. 20 bnr. 4
Eiendom til høyre: Gnr. 20 bnr. 37

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
18	Kors i fjell			6706446,98	282912,91
		80,62	10,36		
21	Off. godkj. grensemerke i stein			6706450,08	282922,80

Grense 5
Eiendom til venstre: Gnr. 20 bnr. 56
Eiendom til høyre: Gnr. 20 bnr. 37

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
21	Off. godkj. grensemerke i stein			6706450,08	282922,80
		116,52	4,53		
22	Off. godkj. grensemerke i stein			6706448,92	282927,17
	Videre i samme retning som vist på forlikskart				

Grense 6
Eiendom til venstre: Gnr. 20 bnr. 4
Eiendom til høyre: Gnr. 20 bnr. 91

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
11	Off. godkj. grensemerke i jord			6706463,59	282922,87
		367,80	1,43		
16	Umerket grensepunkt			6706464,84	282922,18
	Videre i samme retning til nabogrense				

Grense 7
Eiendom til venstre: Gnr. 20 bnr. 91
Eiendom til høyre: Gnr. 20 bnr. 56

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
11	Off. godkj. grensemerke i jord			6706463,59	282922,87
		151,69	2,59		
12	Off. godkj. grensemerke i fjell			6706461,71	282924,65

Grense 8
Eiendom til venstre: Gnr. 20 bnr. 61
Eiendom til høyre: Gnr. 20 bnr. 56

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
12	Off. godkj. grensemerke i fjell			6706461,71	282924,65
		155,35	11,92		
13	Off. godkj. grensemerke i fjell			6706452,60	282932,35

Grense 9
Eiendom til venstre: Gnr. 20 bnr. 4
Eiendom til høyre: Gnr. 20 bnr. 56

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
13	Off. godkj. grensemerke i fjell			6706452,60	282932,35
		155,35	3,49		
23	Umerket grensepunkt			6706449,94	282934,60
	Videre i samme retning som vist på forlikskart				

Grense 10
Eiendom til venstre: Gnr. 20 bnr. 61
Eiendom til høyre: Gnr. 20 bnr. 4

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
13	Off. godkj. grensemerke i fjell			6706452,60	282932,35
		76,33	3,63		
14	Off. godkj. grensemerke i fjell			6706453,92	282935,73
	Videre i samme retning som vist på forlikskart				

Grense 11
Eiendom til venstre: Gnr. 20 bnr. 91
Eiendom til høyre: Gnr. 20 bnr. 61

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
12	Off. godkj. grensemerke i fjell			6706461,71	282924,65
		97,00	9,19		
15	Off. godkj. grensemerke i stein			6706462,14	282933,83
	Videre i samme retning som vist på forlikskart				

Grense 12
Eiendom til venstre: Gnr. 20 bnr. 4
Eiendom til høyre: Gnr. 20 bnr. 27

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
6	Off. godkj. grensemerke i stein			6706485,68	282901,45
		Bue med radius 8,92 meter			
		(394,72	4,88)		
5	Off. godkj. grensemerke i stein			6706490,55	282901,05

7 Sakskostnader til jordskifteretten

Sakskostnader er gebyr til staten, utgifter til grensemerker osv. Gebyret skal regnes ut i samsvar med jordskifteloven §§ 7-2 til 7-4. Rettsgebyret (R) for 2025 er kr 1314,-.

Inngangsgebyr for sak som blir løst ved rettsmekling er 2 628 kroner, jf. jordskifteloven § 7-2 andre ledd. Det blir ikke regnet partsgebyr for saken.

Det er satt ned 16 grensemerker. Samlet merket grenselengde er 162 meter.

Saken koster:

Inngangsgebyr (2R)	kr 2 628
Grenselengdegebyr (2R)	kr 2 628
Grensemerker (75 kr x 16 stk)	kr 1 200
Sum	kr 6 456

Sakskostnadene skal fordeles på partene etter nytte, jf. jordskifteloven § 7-6 første ledd.

Retten har lagt til grunn at gebyr bare skal pålegges de eiendommene som ved forliket har fått fastsatt grenselinjer, jf. punkt 6 ovenfor. Nyttevurderingen er basert på hvor lang grense som er fastsatt for den enkelte eiendom. Eiendommene på hver side av den fastsatte grensen er vurdert å ha lik nytte av grensefastsettingen. Kostnadene til nedsatte grensemerker er fordelt likt mellom de eiendommene som grenser til det aktuelle grensepunktet.

Jordskiftekostnadene skal etter dette betales slik:

Navn	**Skal betale kr**	**Har betalt kr**	**Skylder kr**	**Tilgode kr**
Janikke Randine Johannessen Blom	2570	6570	0	4000
Inger-Anne Kolås	853	0	853	0
Rolf Arve Abrahamsen	500	0	500	0
Jannike Lassen	1570	0	1570	0
Eva Hagelin	0	0	0	0
Reinart Sørvig Line Ninjiaranai Mæland	605	0	605	0
Aleksander Olsen-Øie Isabell Olsen-Øie	358	0	358	0

Faktura blir sendt fra «Domstolene i Norge». Betalingsfristen går fram av fakturaen. Janikke Randine Johannessen Blom har forskuttert for inngangsgebyret. Det blir sendt kreditnota fra «Domstolene i Norge» på beløp som er til gode.

8 Anke

Partene har gitt avkall på ankerett. Dette kommer frem av rettsforliket punkt 9, der det står: «Partane frå seier seg forkynning og anke i resten av saka.».

9 Tinglysing og matrikkelføring

Når saken er rettskraftig, vil et utdrag av saken bli tinglyst på følgende eiendommer:

Kommune	**Gnr.**	**Bnr.**
Askøy (4627)	20	4
Askøy (4627)	20	8
Askøy (4627)	20	25
Askøy (4627)	20	27
Askøy (4627)	20	37
Askøy (4627)	20	55
Askøy (4627)	20	56
Askøy (4627)	20	61
Askøy (4627)	20	64
Askøy (4627)	20	91
Askøy (4627)	20	196
Askøy (4627)	20	258

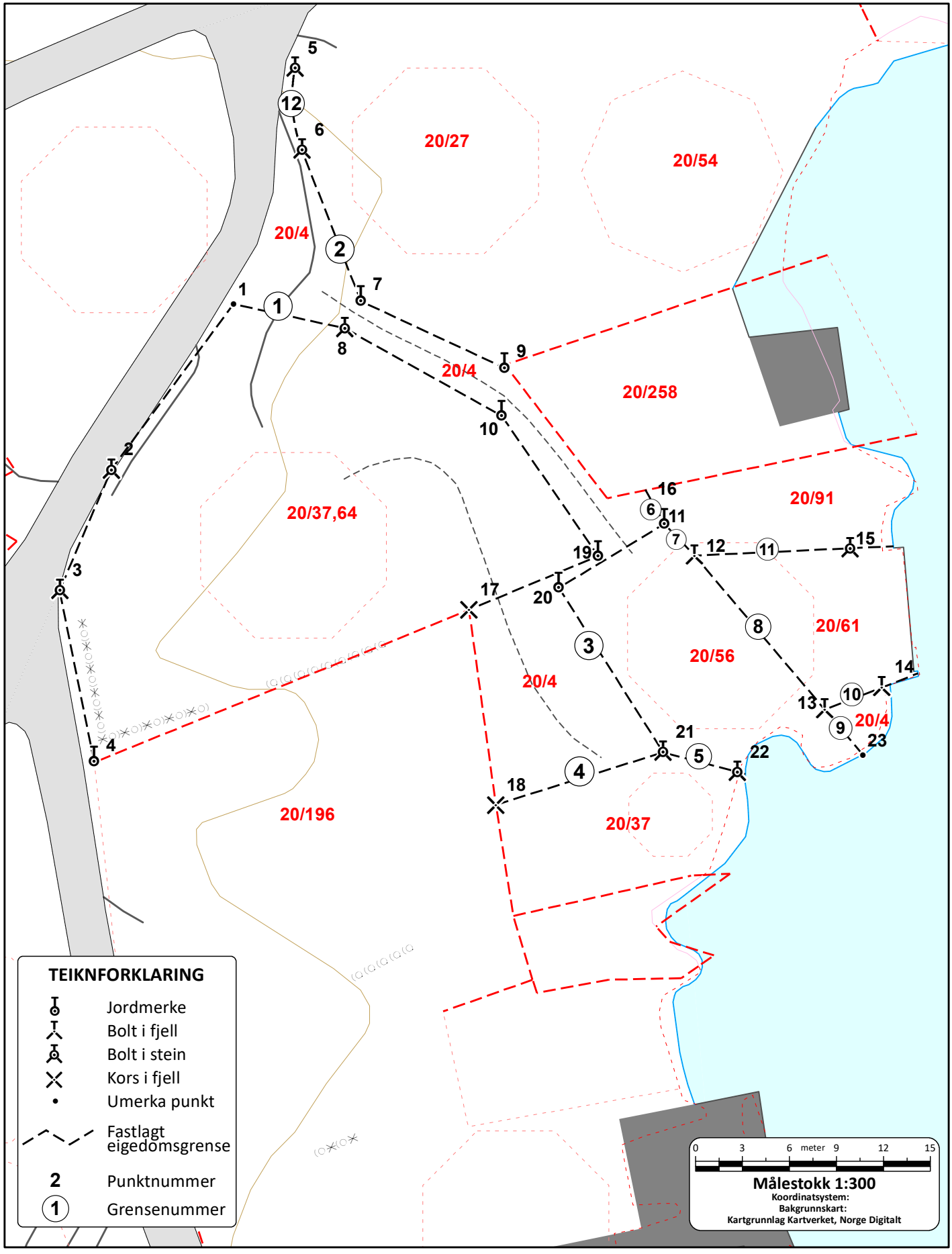
De fastsatte grenser vil bli rapportert til matrikkelfører i Askøy kommune.

Slutning

1. Saken blir avgrenset saklig og geografisk i tråd med rettsforlik datert 28.05.2026, jf. dok 143 bilag 1.
2. Grensene beskrives slik det går fram av pkt. 6 foran.
3. Sakskostnadene fastsettes og fordeles slik det går fram av pkt. 7 foran.

Sak 25-173488RFA-JHOD/JBER Ramsøen er avsluttet.

Hanne Ask Kronstad



HORDALAND JORDSKIFTERETT

Grensekart over

RAMSØEN

i Askøy kommune

SAK NR. 25-173488RFA
Avslutta 10.08.2026
Blad 1 av 1
Saka gjeld gnr. 20
Teknisk utgreiar -
Senioringeniør Sigbjørn Hauge

Arkstørrelse A4 stående

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.