

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, eiendomsめglere, 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 ivarettatt. 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.

INNVEDIG

[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 gråmalte 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 kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rørene er isolert i kjeller. Stoppekran er lokalisert i kjeller. Mindre partier med stålør. 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

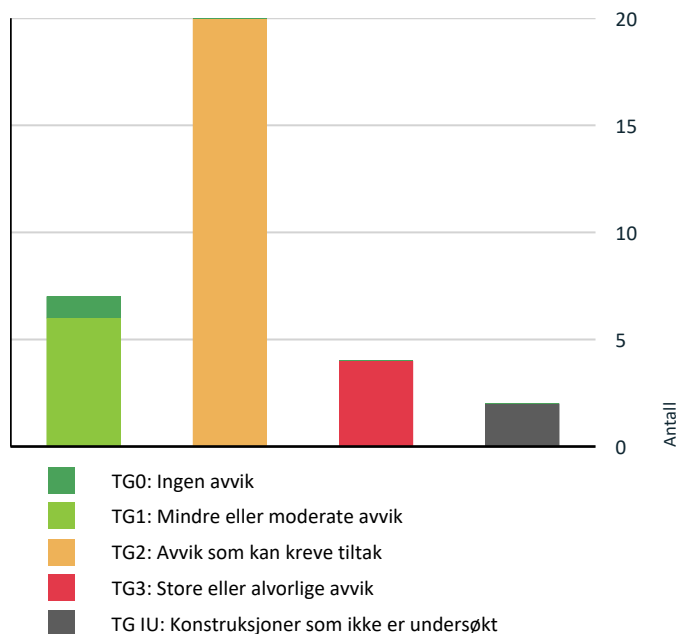
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

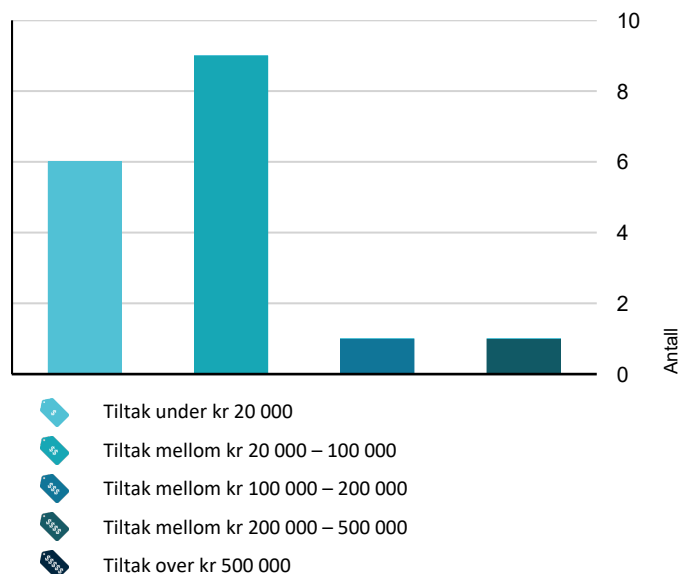
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Krypjkjeller [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 > Taktekkning [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](#)

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 [Gå til side](#) 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.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



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

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

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 stedvis fuktskjolder på sperr og taktro i området rundt pipe. Det ble foretatt fuktsøk og det ble påvist høye fuktverdier.
- 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 fuktskadede 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

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.

Tilstandsrapport

- 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 råde 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 forhøye 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 innelima.
- 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

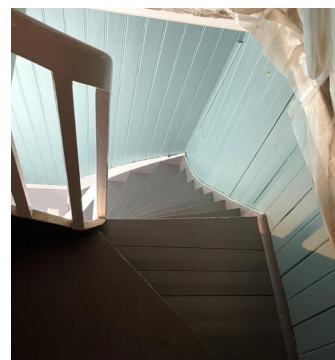
- Trinnet har fått svekkelser og må skiftes.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskafer, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet 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

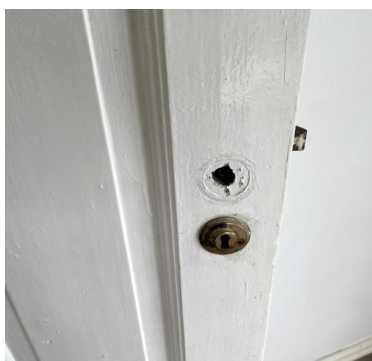
Innvendige dører er profilerte tredører i hvitmalt utførelse.

Vurdering av avvik:

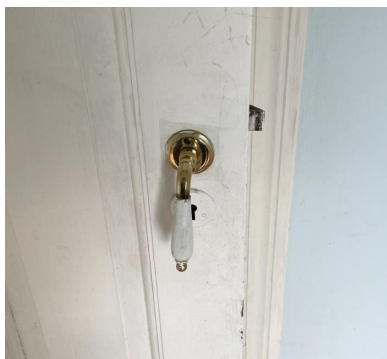
- Det er påvist at noen av dørene tar i karm.
- En dør mangler dørvrider. På en dør er dørvrider montert feil

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 1U 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

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

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har gråmalte 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

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

Overflater og innredning

Beskrivelse

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



2. ETASJE > KJØKKEN

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

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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

- Lufteør må føres over tak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Inntak via luftstreck. 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:

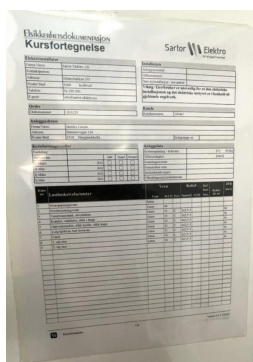
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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 boligitasje.



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 varmpumpen

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 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 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 byggt teknisk 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
- Terrasegulv 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.

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

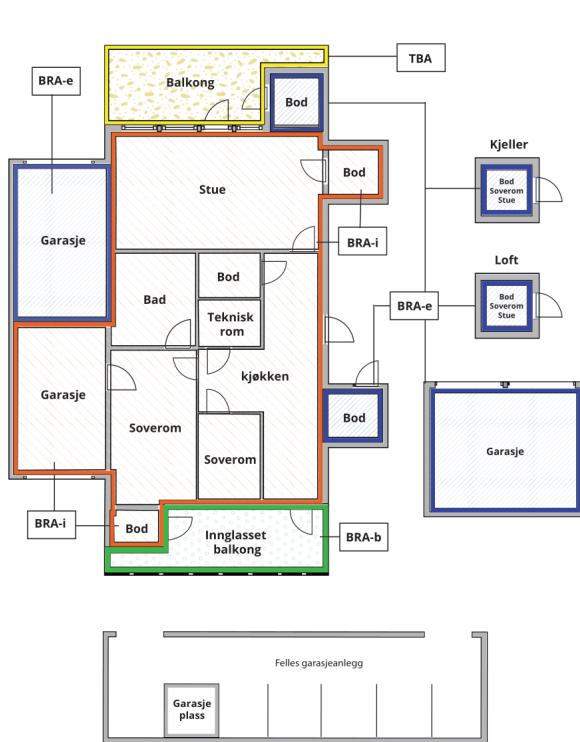
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
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 nøstom	
Loft		Uinnredet loft	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2026	Einar Johnsen	Takstingenør
	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 m ²	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 minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving 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."*