Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Riplevikvegen 132, 5919 FREKHAUG
ALVER kommune
gnr. 356, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 06.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20932-3348 **Eiendomsverdi ref nr:** VC3500

Autorisert foretak: Bang Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Patrick Bang

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.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Fritidsbolig oppført over ett plan.
Naust på 27,3 m².
Anneks på 14,8 m².
Tre terrasser.

STANDARD
Fritidsboligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort noen oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Bygningsloven av 1965 og Byggeforskrifter av 1. august 1969, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført, er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på tidspunktet for arbeidene.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER
Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET
Eiendommen har en landlig og rolig beliggenhet med nærhet til sjø og omkringliggende naturområder. Området gir gode muligheter for tur- og friluftsaktiviteter. Gode utsiktsforhold fra eiendommen. Det er kjøreavstand til Frekhaug og Knarvik, hvor det finnes et bredere utvalg av butikker og servicetilbud. Bergen sentrum ligger også innenfor normal kjøreavstand.

TOMT
Eiendommen består i hovedsak av naturtomt. Det er etablert brygge og naust ved adkomst til eiendommen. Uteområdet er opparbeidet med stier og terrasser.

ADKOMST
Adkomst via båt.

VANN- OG AVLØP
Det ble i 2018 etablert takvannssystem med oppsamling til utvendig tank ved fritidsboligen. Arbeidene er utført av eier.
Privat avløpsløsning med utslipp til sjø, ifølge eier.

PARKERING
Parkering og båtfesterett ved Landsvik Kai.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på fjell.
Fundamenter av leca.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av trebjelkelag.

Yttervegger:
Yttervegger av bindingsverk. Ytterkledning med liggende, enkeltfalset trekledning.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduer fra 1982. Tre store vinduer i stue fra 2018.

Dører:
Ytterdør i trekarmer med panel og isolerglass.
Balkongdør i trekarmer med isolerglass.
Ytterdør fra 1982 og balkongdør fra 1988.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon med tresperrer.
Taktekking med takshingel.
Deler av taket ble skiftet i 2018 ifb. med storm.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré (2,6 m²)
Furugulv, malt panel på vegger og i himling.

WC (2,5 m²)
Furugulv, vinyltapet på vegger og panel i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (5,6 m²)
Furugulv, panel på vegger og i himling. Sikringsskap.

Soverom (5,4 m²)
Furugulv, panel på vegger og i himling.

Stue/kjøkken (21,6 m²)
Furugulv, malt panel på vegger og i himling. Utgang til hage. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av plast. Rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 30 liter.
Sikringsskap med skrusikringer.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

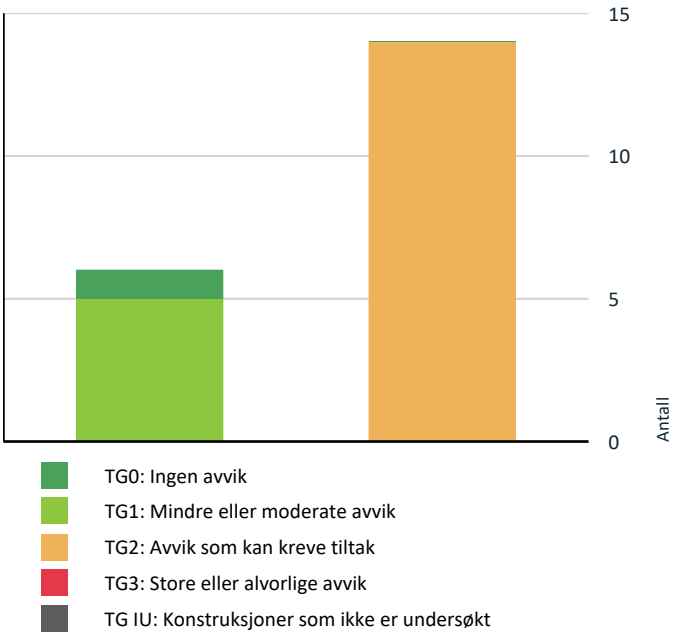
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Med enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på deler av taket hvor takshingel ikke er skiftet.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Manglende musesperre.
• Dels kort/manglende avstand mellom terreng og kledning.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Stedvis begrenset lufting mot raft (dvs. at isolasjon ligger opp mot undertak).
• Det er registrert åpninger i takkonstruksjonen/gavlparti.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Vurderingen er basert på vinduenes alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer viser tegn til slitasje og elde. Slike vinduer har vanligvis dårligere isoleringsevne og vindtetting rundt karmene sammenlignet med nyere vinduer. På grunn av alderen er det økt risiko for punktering av isolerglass i fremtiden. Det er registrert punktert vindu og sprekk i glass på det ene soverommet.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Ytterdører bærer preg av elde/slitasje.
• Glass på balkongdør er punktert.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

• Det gjenstår enkelte arbeider og kompletteringer/avslutninger.
• Det er registrert skader i eldre betongkonstruksjon under terrasse, med avskalling og synlig korrodert armering

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Stedvis en del slitasje på overflater.
• Fuktmerker på gulv ved terrassedør.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Det er registrert lokalt stående vann/fukt på grunn i krypkjeller.
• Søyler står på fuktig underlag.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Det er påvist skjevheter i etasjeskiller som kan ha sammenheng med setninger i fundamentet. Det bemerkes at slike skjevheter er normalt forekommende i eldre bygninger.

Spesialrom > Etasje > WC (2,5 m²) > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeår er oppgitt fra eier som opplyser at hytten trolig ble oppført på begynnelsen av 70-tallet. Byggeår må derfor ansees som omtrentlig.

Standard
Fritidsboligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort noen oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold
Det må påregnes jevnlig vedlikehold av boligen. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking med takshingel.

Deler av taket ble skiftet i 2018 ifb. med storm. Arbeidene ble utført i regi av forsikringsselskap.

Taktekking bør jevnlig kontrolleres.

Forventet brukstid:
- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Takshingel ca. 15–30 år

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Med enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på deler av taket hvor takshingel ikke er skiftet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Med økende alder på taktekkingen øker risikoen for lekkasje og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold for å oppdage og utbedre eventuelle skader tidlig, slik at større skader og kostnader kan unngås.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i plast.

Forventet brukstid:
- Takrenner og nedløp: 20-30 år

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Behov for snøfangere vurderes som begrenset på grunn av taktekking med shingel og lav takvinkel. Forholdet bør likevel vurderes ut fra lokal snøbelastning og bruk av arealer ved bygningen. Renner, nedløp og beslag bør kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes/skiftes ved behov.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk. Ytterkledning med liggende, enkeltfalset trekledning.

Merk:
Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Eldre yttervegger er mindre beskyttet, og skjulte avvik som skjevheter, mit og råte kan forekomme. Det gjøres ikke destruktive inngrep på dette undersøkelsesnivået. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, vil eventuelle skjulte feil og mangler kunne avdekkes, og oppgraderinger eller utskiftninger må påregnes ved behov.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Manglende musesperre.
• Dels kort/manglende avstand mellom terreng og kledning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det bør monteres musebånd. Manglende musebånd medfører risiko for inntrenging av skadedyr.
• Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terreng og kledning for å unngå fuktopptrekk og skader på kledning.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Stedvis begrenset lufting mot raft (dvs. at isolasjon ligger opp mot undertak).
• Det er registrert åpninger i takkonstruksjonen/gavlparti.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom isolasjon og undertak ved raft for å sikre god lufting, da dagens løsning kan medføre kondens og fuktskader i konstruksjonen.
• Åpninger i takkonstruksjonen medfører økt risiko for inntrenging av fugler og skadedyr, samt skade på isolasjon og tilgrensende konstruksjoner. Åpninger bør tettes på egnet måte.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer fra 1982.

Merk:
Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

Forventet brukstid:
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Vurderingen er basert på vinduenes alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer viser tegn til slitasje og elde. Slike vinduer har vanligvis dårligere isoleringsevne og vindtetting rundt karmene sammenlignet med nyere vinduer. På grunn av alderen er det økt risiko for punktering av isolerglass i fremtiden. Det er registrert punktert vindu og sprekk i glass på det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det bør påregnes utskifting av vinduer på sikt eller etter behov, da eldre vinduer har redusert isoleringsevne og vindtetting, samt økt risiko for punktering av isolerglass. Vindu med punktert glass og sprekk bør skiftes for å unngå varmetap, redusert komfort og risiko for ytterligere skader på vindu og omkringliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer fra 2018

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vurdering gjelder for tre store vinduer i stuen som er fra 2018.

Merk:
Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

Forventet brukstid:
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i trekarmer med panel og isolerglass.
Dør fra 1982.

Balkongdør i trekarmer med isolerglass.
Dør fra 1988.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Ytterdører bærer preg av elde/slitasje.
• Glass på balkongdør er punktert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Utskifting av dører må påregnes på sikt eller ved behov. Tidspunkt for dette er vanskelig å anslå da dette vil avhenge av klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall m.m.
• Glass på balkongdør bør skiftes. På bakgrunn av dørens alder og slitasjegrad anbefales det å skifte ut hele balkongdøren.





Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på 9,0 m² ved inngangsparti samt terrasse på 15,5 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Terrassene er oppført i trekonstruksjoner med trykkimpregnerte terrassebord. Rekkverk med liggende bord og håndløper på terrasse ved inngangsparti.
Rekkverkshøyde ble målt til 0,74 meter.

Det er også en frittliggende terrasse på ca. 15 m² på nedsiden av eiendommen.

Til informasjon:
Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet brukstid:
- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år
- Rekkverk i tre: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Det gjenstår enkelte arbeider og kompletteringer/avslutninger.
• Det er registrert skader i eldre betongkonstruksjon under terrasse, med avskalling og synlig korrodert armering

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Gjenstående arbeider på terrassene bør ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende bruksfunksjon og for å unngå redusert levetid eller skader på konstruksjonen.
• Skadene kan utvikle seg videre ved fukt- og frostpåkjenning. Løse betongdeler bør fjernes/sikres, og det bør foretas nærmere vurdering av om konstruksjonen har bærende funksjon. Reparasjon eller fjerning/avlasting bør vurderes





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert.

Deler av gulv- og veggflater ble reparert ifb. med storm i 2018.

Forventet brukstid:
- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:
Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Stedvis en del slitasje på overflater.
• Fuktmerker på gulv ved terrassedør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Avvik av kosmetisk betydning. Overflater oppgraderes/fornyes etter ønske/behov.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom. Det ble foretatt kontroll i stue/kjøkken og på begge soverom. Det ble målt opptil mellom 0-30 mm nivåforskjell i stue/kjøkken.

Merk:
Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe og peis ble fjernet av Recover etter stormskade i 2018.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har krypkjeller.

Krypkjellere er generelt fuktutsatte konstruksjoner. Fuktforholdene kan variere med årstidene, og sommerhalvåret er normalt mest kritisk med tanke på høy relativ luftfuktighet og kondensfare.

Tilstandsrapport

Ved visuell kontroll kan det ikke utelukkes skjulte fukt- eller råteskader i bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner. Det anbefales jevnlig kontroll av krypkjelleren for å følge med på fuktforhold og eventuell skadeutvikling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Det er registrert lokalt stående vann/fukt på grunn i krypkjeller.
• Søyler står på fuktig underlag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren, for eksempel ved å bedre bortledning av vann, etablere fuktsperre på grunnen og/eller forbedre ventilasjonen. Vedvarende fukt kan over tid gi økt risiko for fukt- og råteskader i tilstøtende trekonstruksjoner.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte lettdører i furu.

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:
- Innerdører: ca. 20-30 år



Dør til WC tar noe i karm og bør justeres.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN (21,6 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med ett-greps blandebatteri.

Kjøkkenet har enkel «hyttestandard»

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN (21,6 M²)

Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke etablert avtrekk fra kjøkkenet.

SPESIALROM

ETASJE > WC (2,5 M²)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Furugulv, vinyltapet på vegger og panel i himling.

Inneholder:
Innredning med benkeplate i furu, toppmontert porselensservant og ett-greps blandebatteri, speil, tank for takvinduer, vannfilter og gulvstående toalett.
Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet etc.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av plast (rør-i-rør).

Vannrør fra 2018.

Forventet brukstid:
- Kobberrør: 25-50 år

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Forventet brukstid:
- Avløpsrør av plast: 25-50 år

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Vedlikehold:
Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 30 liter fra Oso Hotwater, plassert på WC.

Bereder er tilknyttet takvannstank.

Bereder fra 2018.

Forventet brukstid:
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannsbereder for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje eller utblåsing fra berederen. Manglende avrenning kan føre til omfattende fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

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

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert på det ene soverommet.
Skrusikringer.
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2019.

Tilstandsrapport

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 25A, 1 kurs på 16A og 1 kurs på 10A.

BELYSNING
Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt enkel visuell kontroll.

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ukjent

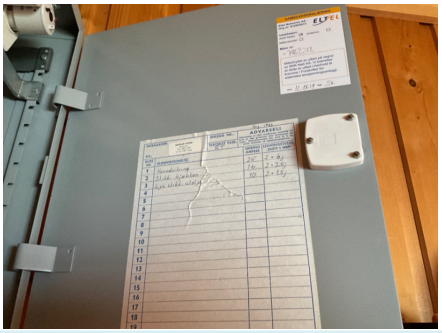
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

   Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget.

   Anlegget er av eldre årgang med ukjent restlevetid.

   På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Fritidsboligen er fundamentert på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Tilstandsrapport

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller og står på fjell uten registrert dreneringssystem. Dette er vanlig for bygg av tilsvarende alder og type, men kan medføre økt risiko for fuktinntrenging over tid. Tilstanden bør overvåkes, og tiltak vurderes dersom det oppstår tegn til fuktbelastning.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter av leca.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

• Det er påvist skjevheter i etasjeskiller som kan ha sammenheng med setninger i fundamentet. Det bemerkes at slike skjevheter er normalt forekommende i eldre bygninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Skjevhetene skyldes med stor sannsynlighet eldre setninger. Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll av eventuelle nye riss og sprekker for å oppdage eventuelle endringer. Dersom det er mistanke om aktive setninger, bør det gjennomføres nøyaktige målinger over tid for å avklare omfanget, da pågående setninger kan medføre skader på konstruksjoner.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold.

Se eget punkt vedr. krypkjeller.

Merk:
Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det ble i 2018 etablert takvannssystem med oppsamling til utvendig tank ved fritidsboligen. Arbeidene er utført av eier. Privat avløpsløsning med utslipp til sjø, ifølge eier.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår
2007

Kommentar
Brygge og naust ble oppført samtidig i følge eier.

Standard
Gulv av støpt betongplate.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med trepanel.
Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med takshingel.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2012

Kommentar
Opplysninger fra eier.

Standard
Mur- og betongfundamenter.
Ytterkledning med liggende bord.
Saltak med tresperrer.
Taktekking med takshingel.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

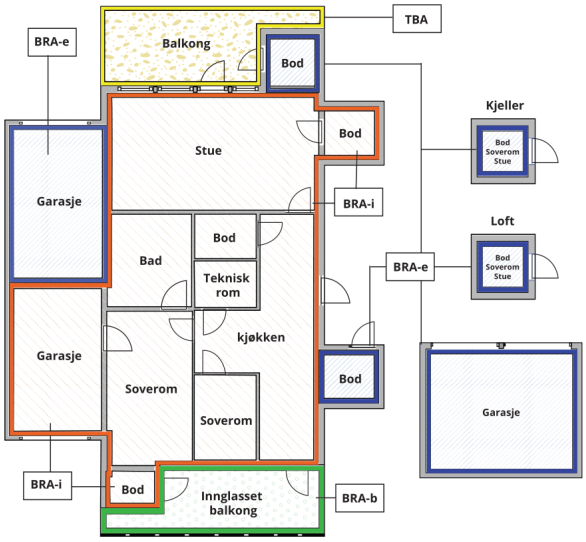
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	39			39	25
SUM	**39**				**25**
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré (2,6 m²), wc (2,5 m²), soverom (5,6 m²), soverom (5,4 m²), stue/kjøkken (21,6 m²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 1,2 m² av bruksarealet i fritidsboligen.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til mellom ca. 2,20-2,70 meter.

GENERELT
Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt). TBA-arealer må sees på som omtrentlig.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		27		27	
SUM		**27**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naust (27,3 m²)	

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Innredet rom (14,8 m²)	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Fritidsbolig	39	0
Naust	0	27
Anneks	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
22.4.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Henning Holmelid	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4631 ALVER	356	22		0	2113.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Riplevikvegen 132

Hjemmelshaver
Holmelid Henning

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	22.04.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	22.04.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	22.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	
2	06.05.2026	Intern revisjon
3	06.05.2026	Intern revisjon før utsendelse
4	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VC3500

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Riplevikvegen 132, 5919 FREKHAUG

11 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Riplevikvegen 132	Riplevikvegen 132	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1998

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Boligen er en sommerhytte. Jeg har bodd der i helger og litt lenger om somrene

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Holmelid, Henning

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Frost to ganger. Skiftet kraner.
Innlagt takvannsystem og nye rør 2018

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2018

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Takvannanlegg krever ikke faglærte arbeider. Jeg la det inn selv. Det har fungert fint hele tiden

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Deler av taket fløy av i en sterk storm i 2018. Dette var forsikringssak og ble reparert av et profesjonelt selskap, Recover. Deler av Taket ble skiftet, 3 store nye vinduer satt inn, Golv og vegger reparert, gammel peis og pipe ble fjernet. Megler har fått kopi av kvittering.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Deler av taket fløy av i en sterk storm i 2018. Dette var forsikringssak og ble reparert av et profesjonelt selskap, Recover. Deler av Taket ble skiftet, 3 store nye vinduer satt inn, golv og vegger reparert, gammel peis og pipe ble fjernet. Megler har fått kopi av kvittering.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Recover

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Takvannanlegg.

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ved innlegging av takvannanlegg, ble inngående vannrør og innvendige vannrør skiftet. Utgående rør er ikke berørt.

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipe og peis ble fjernet av Recover etter stormen i 2018

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det ble bygget ny kai og naust utført av faglært firme. Megler har kopi.
Det har blitt satt opp en enkel gjestehytte, byggesett. Megler har kopi
Det har blitt bygget 3 terasser, utført av undertegnede.
Det er en liten vannskade helt nederst på naustet sin sørvegg. Årsaken er vann som renner langs grunnfjellet. Dette har tidligere blitt ledet vekk av liten murt kant (5-10cm høy).. Denne har glidd ut av stilling i vinter og det må legges ny når fjellet tørker.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 12915723

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Henning Holmelid	**2026-05-11**

Identification

Henning Holmelid

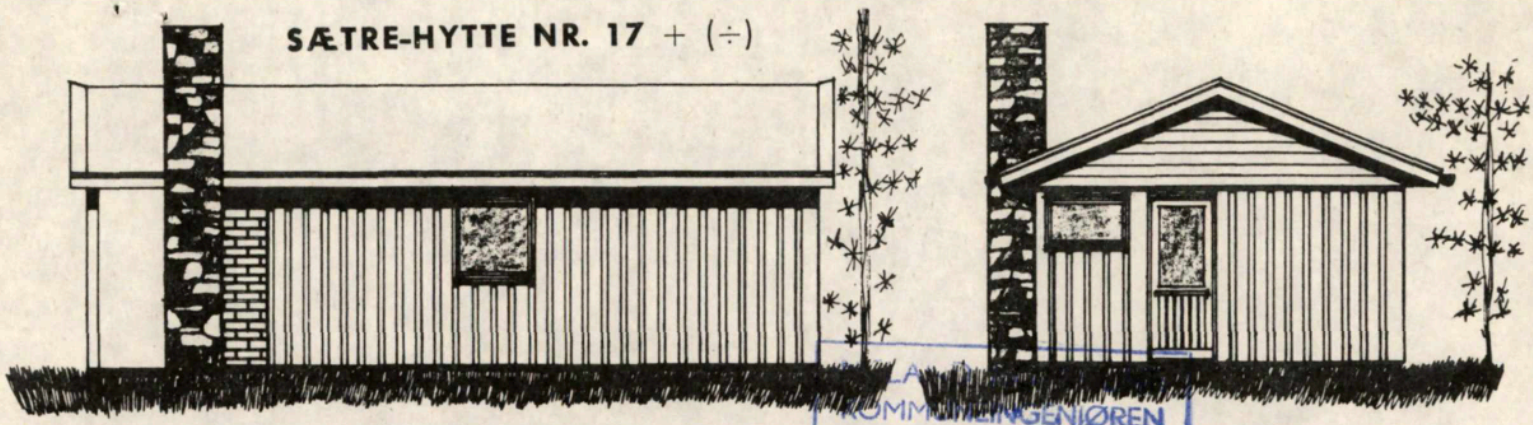
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

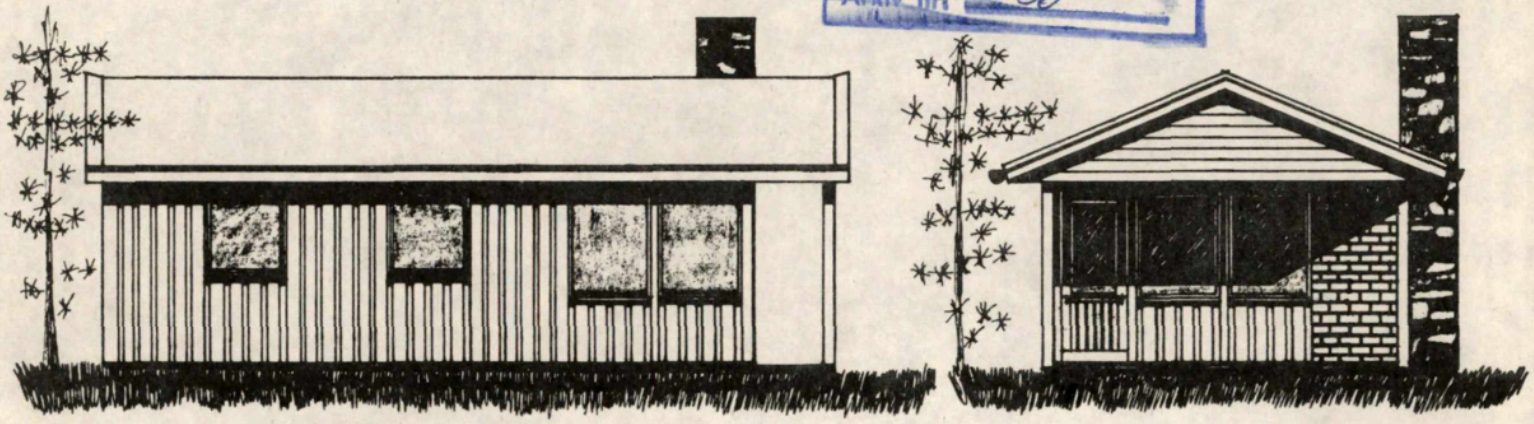
Signed by:

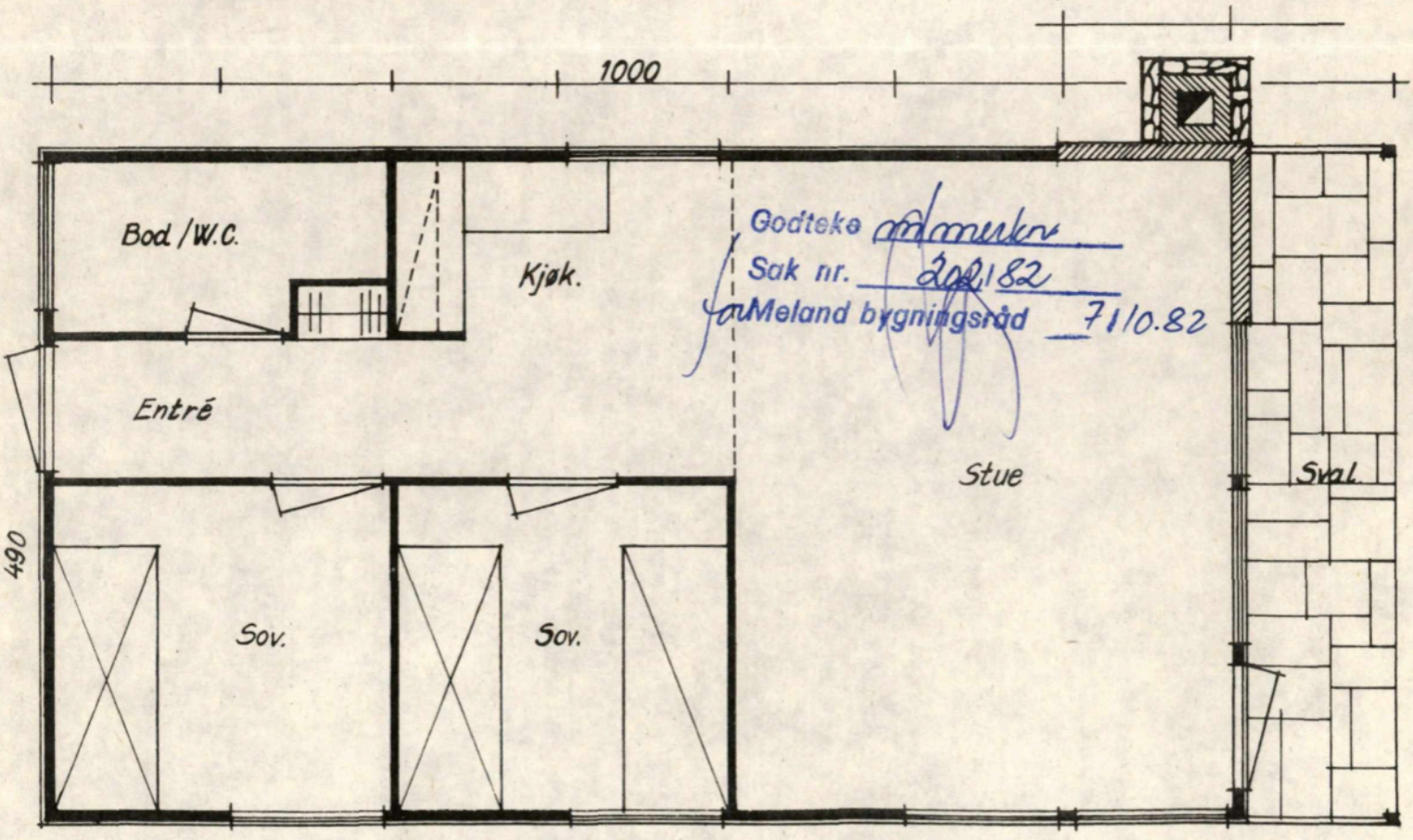
Henning Holmelid	11/05-2026 16:18:34	BankID OIDC High

SÆTRE-HYTTE NR. 17 + (÷)



KOMMUNEINGENIØREN
MOTTATT 23 MAI 1982
Arkiv nr. 56-

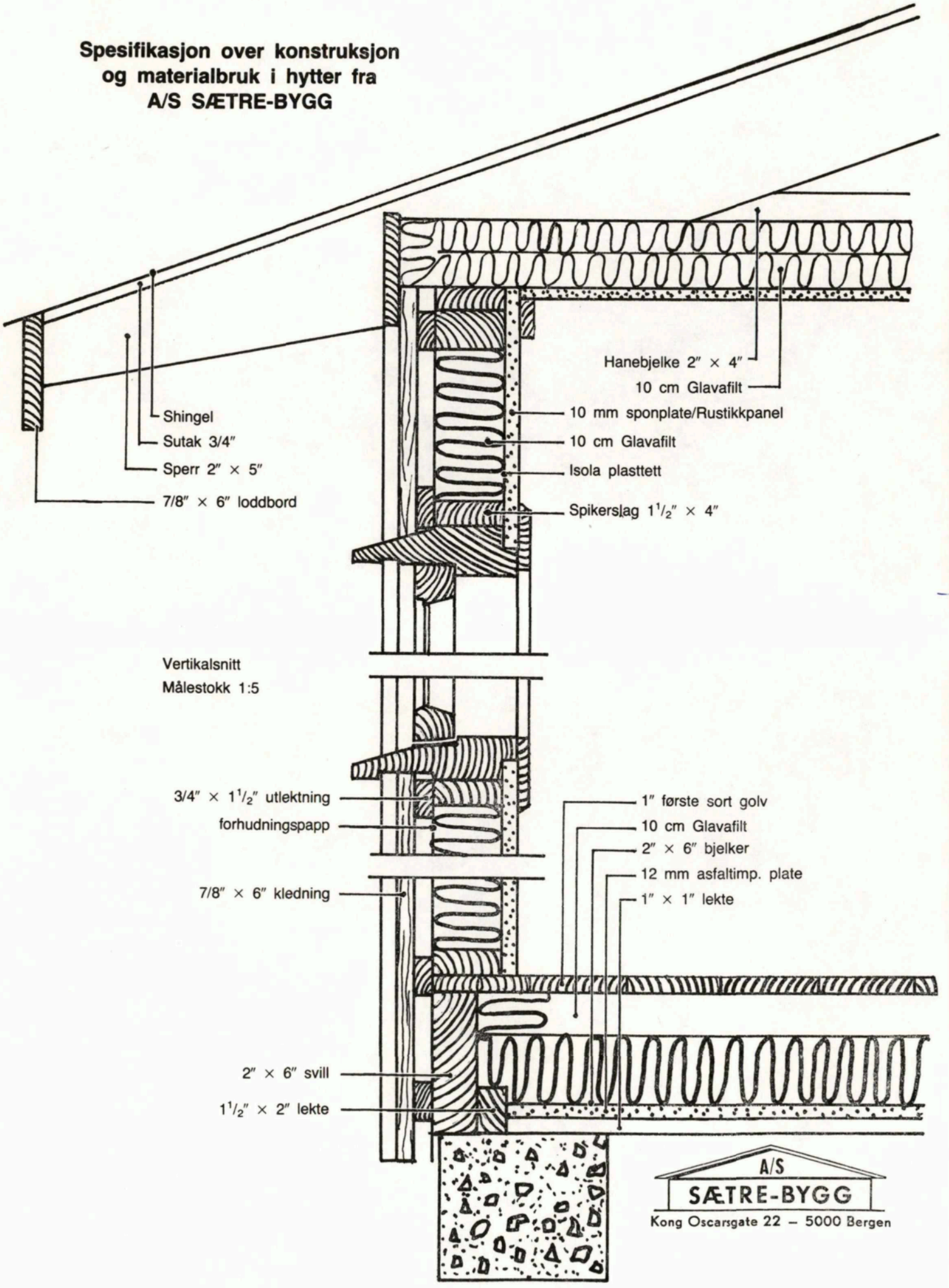




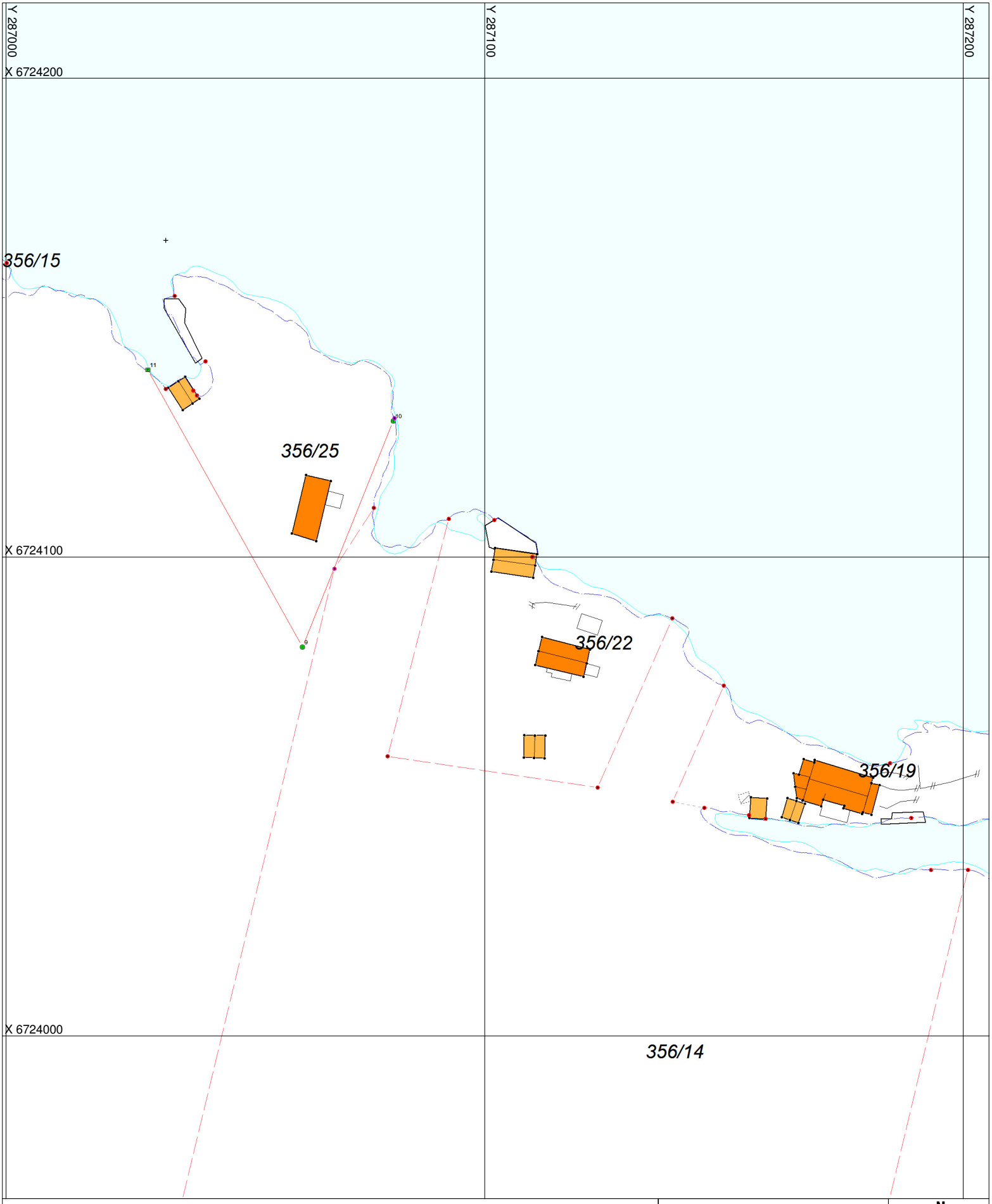
Godteke
Sak nr. 208/82
Meland bygningsråd 7/10.82

A/S SÆTRE-BYGG Ø. KORSKIRKEALM. 5, – 5000 BERGEN	Tegnet: Trond Ferre Dato:	Målestokk: Fasader: 1:100 Plan: 1:50	Byggherre:

Spesifikasjon over konstruksjon og materialbruk i hytter fra A/S SÆTRE-BYGG



A/S
SÆTRE-BYGG
Kong Oscarsgate 22 – 5000 Bergen



Bygningar

- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart

- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

Situasjonskart
Alver Kommune

N

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 356_22_0_0

Målestokk: 1:1000

Dato: 12.05.2026

UTM sone 32 EUREF89

Nabolagsprofil

Riplevikvegen 132

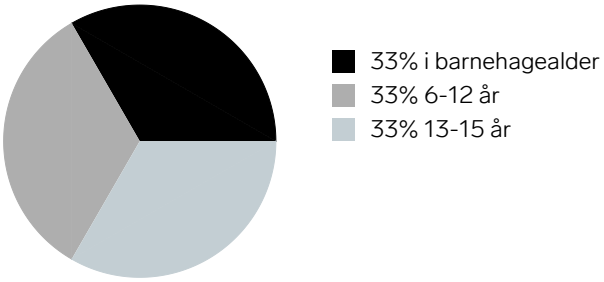
Offentlig transport

Ådland snuplass Linje 313	20 min 1.8 km
Bergen Flesland	34.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	25.9 km
Austmarka Linje 300, 320, 321, 322, 326	4.3 km
Flatøy terminal Linje 300, 300E, 340, 344, 346	10.6 km

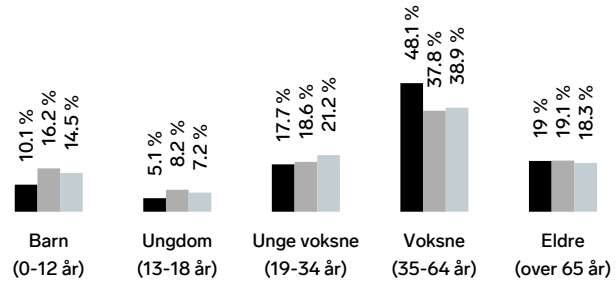
Skoler

Sæbø skule (1-7 kl.) 85 elever, 5 klasser	4.4 km
Rossland skule (1-10 kl.) 197 elever, 12 klasser	5 km
Manger skule (1-7 kl.) 182 elever, 10 klasser	6.5 km
Alversund skule (1-7 kl.) 309 elever, 19 klasser	7.5 km
Radøy ungdomsskule (8-10 kl.) 173 elever, 14 klasser	5.9 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	10.6 km
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane 950 elever	10.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Landsvik	83	42
Kommune: Alver	29 593	13 073
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sæbø barnehage (0-5 år) 41 barn	4.4 km
Leirdalen barnehage (1-5 år) 33 barn	5.4 km
Lykkeliten barnehage (1-5 år) 20 barn	5.8 km

Dagligvare

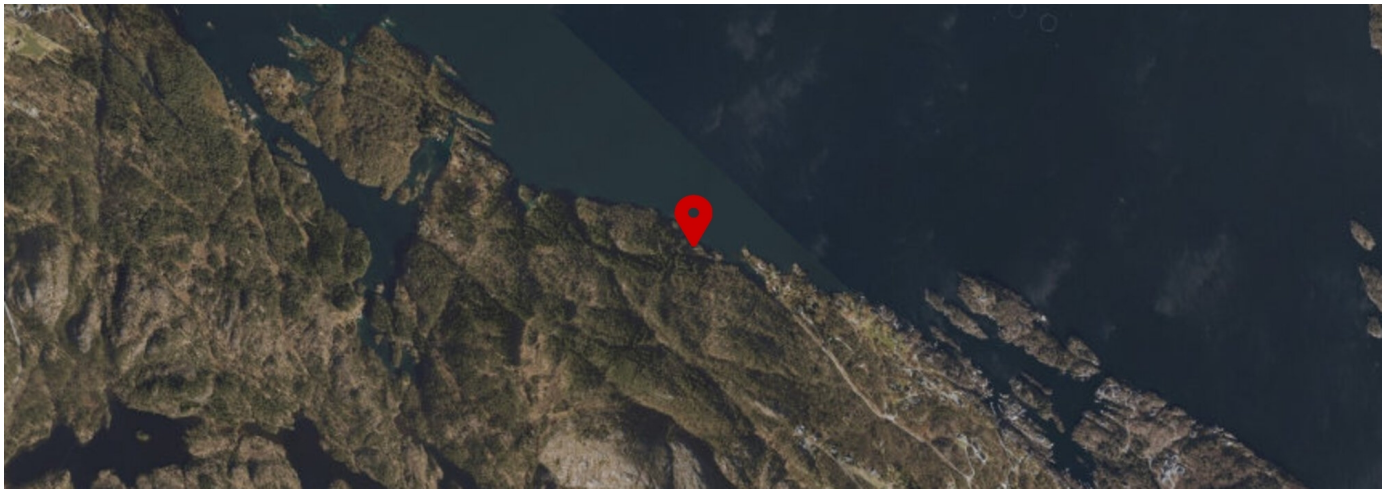
Bunnpris Austmarka Post i butikk, PostNord	4.4 km
Rema 1000 Manger PostNord	6.2 km

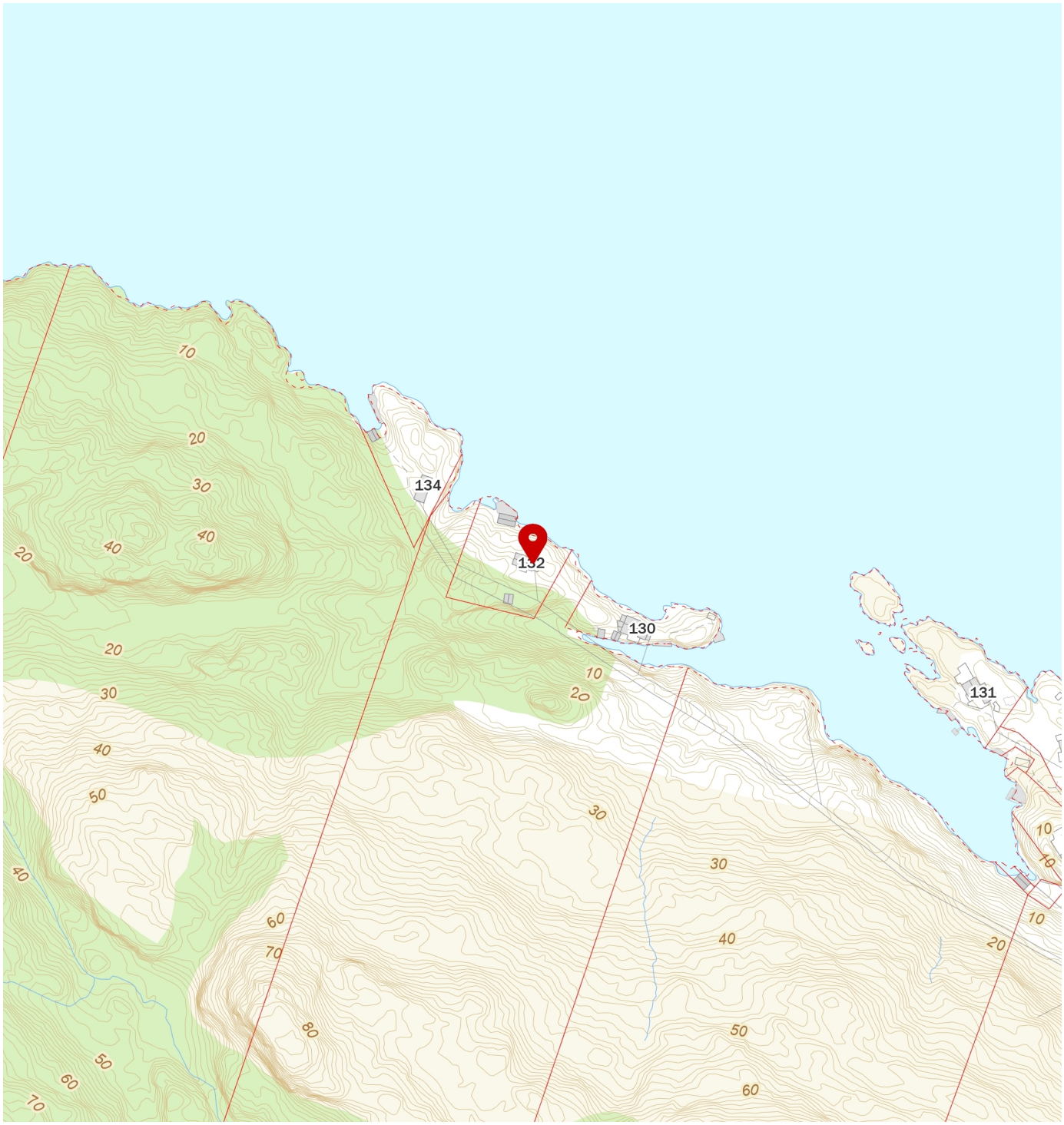
Sport

Odland ballbane Ballspill	15 min 1.4 km
MOVA Manger	6.2 km
Fitnesspoint Knarvik	11 km

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 2026





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 2026

Alver kommune
Postadresse: Postboks 4, 5906 Frekhaug
Telefon: 56375000
E-post: post@alver.kommune.no

Dato: 11.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Veg, vatn og avløp

Gnr:	**356**	Bnr:	**22**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Riplevikvegen 132, 5919 FREKHAUG**						

Tilkobling til vatn og avløp

Er eigedomen tilkopla offentleg vatn?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Har eigedomen vassmålar?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Er eigedomen tilkopla offentleg avløp?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Har eigedomen septiktank?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentleg veg ☐	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☒

Alver kommune

Adresse: Postboks 4, 5906 Frekhaug

Telefon: 56 37 50 00

E-post: post@alver.kommune.no

Utskriftsdato: 11.05.2026

Kommunale gebyrer

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	4631	**Gårdsnr.**	356	**Bruksnr.**	22	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Riplevikvegen 132, 5919 FREKHAUG								

VASS- OG AVLØSGEBYR

Vass- og avløpsgebyra har heimel i følgjande lover og forskrifter:
Lov om kommunale vass- og avløpsanlegg av 16. mars 2012
Forskrift av 1. juni 2004 nr. 931 om begrensning av forurensning § 16-1 og § 11-4.
Alver kommune sine forskrifter om vass- og avløpsgebyr, som vedtatt av kommunestyret.

RENOVASJONSGEBYR

NGIR IKS har i eige vedtak blitt delegert fullmakt til fakturering og innkrevjing av avfallsgebyr på vegne av Alver kommune.

GEBYR FOR FEIING OG BRANNTILSYN

Gebyr for feiing og tilsyn er vedteke med heimel i Lov om vern mot brann, eksplosjon m.v. av 14. juni 2002 § 28.

Pris forbruk og fast pris vatn		
Vatn	Vassgebyr under 90m2 – Abonnementsgebyr kr. 1151 – Årsgebyr kr. 2958 Totalt kr. 4109	☐
Vatn	Vassbegyr over 90m2 – Abonnementsgebyr kr. 1151 – Årsgebyr kr. 5916 Totalt kr. 7067	☐
Vatn	Målet etter forbruk kr. 29,58 pr. år	☐
Vatn	Leige av vassmålar kr. 500 pr. år	☐
Vatn	Inga avgift	☒

Pris forbruk og fast pris avløp		
Avløp	Kloakkgebyr under 90m2 – Abonnementsgebyr kr. 1205 – Årsgebyr kr. 3712 Totalt kr. 4917	☐
Avløp	Kloakkgebyr over 90m2 – Abonnementsgebyr kr. 1205 – Årsgebyr kr. 7424 Totalt kr. 8629	☐
Avløp	Målt etter forbruk kr. 37,12 pr. m3	☐
Avløp	NGIR Årsgebyr tilsyn av separate avlaupsanlegg kr. 338 pr. år	☐
Avløp	Inga avgift	☒

Renovasjon	
Ekstern leverandør	☒

Gebyr for branntilsyn og feiing		
Branntilsyn/feiing	Feiegebyr hus kr. 613 pr. år	☐
Branntilsyn/feiing	Feiegebyr hytte/fritidsbustad kr. 613 pr. år	☐
Branntilsyn/feiing	Feiing ekstra pipe kr. 198 pr. år	☐

Slamtømming	
Ekstern leverandør	☐

Eigedomsskatt	
Ingen eigedomsskatt	☒
Betalar eigedomssskatt - før opp årleg beløp	☐

Gebyr	Fakturert beløp	Kommentar

Avløp	0		
Eigedomsskatt	0		
Feiing	0		
Renovasjon		Ekstern leverandør	
Septiktømming			
Vatn	0	Vassmålar ☐	Tilknytt privat vannverk☐

(Alle priser for vatn og avløp er inkl. 15% m.v.a.. Det er ikkje m.v.a på feiing eller årsgebyr tilsyn av separate avløpsanlegg)

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Nr. 860 L.a.
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
10—56.

Til innhefting i panteboka.

Dagbok nr. 04015 26.9.58 NORDHORDLAND SORENSKRIVERKONTOR

Skyldskifte.

Lór dag den 20. septbr. 1958 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Sabø ytre
g.nr. 28 b.nr. 3. med skyld mark 1,29 i Sabø
herad. Skyldskifte er kravt av Petter P. Sabø
som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld[1]).

Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjevi skjønsmannslovnad, ~~så nær som[2])~~ Alle.

Ved tenesta møtte[3]) Som seljar: Petter P. Sabø.
For kjøparen Sørve Horvei møtte Sonen Rolf Horvei.
Ein fann det ikkje turvande å varsla grannar.

Mennene valde til formann Leif Solheim.

Om den/~~del~~ fråskilde luten/~~lutene~~ av garden kan det gjevast desse opplysningane:

1.[4]) *Areal:* Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

2. Grenser:[5])

Denne parsell ligg 6. nr. 3 Sø i utmarka på Holsneset, ved Sjøen.

Linja I. Har sitt utgangspunkt i X i bekk, ved Sjøen, i nordaustre hjørne. Går i sørvest-

---

1) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skylddelingslova.)

2) Har nokon av mennene ikkje gjevi slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»

3) Om nokon av dei grannane eller partane som skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova.)

4) Oppgåve over arealet m. m. til den fråskilde luten skal berre gjevast for areal som er over 2 dekar (jfr. skylddelingslova § 9.)

5) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei set i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteki skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova.)

Vestleg retning 57m. Der endar linja med x i berg.

Linje II. Går frå linje I. sitt endep. i sørvestleg retning 33m. Der endar linja med x i berg.

Linje III. Går frå linje II. sitt endep. i nordleg retning 30m. Der endar linja med x i berg.

Linje IIII. Går frå linje III. sitt endep. i nordaustleg retning ~~der~~ den fylgjer sjøstranda 40.60 m. Der endar linja i linje I. sitt utgangspunkt.

I fall kjøparen ikkje fann vatnet på parsellen, skal dette kunnen takast frå hovedbølet.

Kjøparen skal halda alle gjerdelinjer rundt parsellen.

Kjøparen har gangstirett frå parsellen over hovedbr. og fram til kommande hovedveg.

Parsellen er ca. 1 dekar stor.

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert delt? Nei.

2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv?

3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekker i den eigedomen som vert delt?

4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket? .....

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradsstyret samtykt i skyldskiftet? .....

6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den fråskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget? .....

7. eller vert eigedomen delt etter § 14 i lov om odels- og åsæteretten frå 26. juni 1821? .....

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at .....

.....

.....

med di vi har funni vidare deling gagnlaus.[1])

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for fredning og drift som det er høve til.

Skylda på den/~~dei~~ fråskilde luten/~~lutene~~ vart sett til Ein - ett åre.

.....

Attverande skyld på hovudbølet er Det same.

Det arealet som er att av hovudbølet, utgjer: Dyrka jord.....dekar, naturleg eng og kulturbeite.....dekar, produktiv skog.....dekar, anna areal.....dekar. I alt.....dekar.

Den/~~dei~~ fråskilde luten/~~lutene~~ fekk dette/~~desse~~ bruksnamnet[2]) „Lyngbø".

.....

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: Kjøparen.

.....

Partane fekk opplysning om at dei kan anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastslege, men ankeutsegn lyt då vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sannar at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtyding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastsett at Leif Sollesnes skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Som seljar: Peder Selstø For kjøparen Sverre Sørvei:
Rolf Sørvei.

Leif Sollesnes. Arne Kvamme Rasmus G. Kvamme

[1]) Stryk det som ikkje høver.
[2]) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikkje namnet høyrer til dei som er heller vanlege (jfr. lov frå 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Går til .....jordstyre[1])

Fråsegn frå jordstyret:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....den.....19.....

.....
formann.

.....
sekretær.

Går til .....landbruksselskap.

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

.....

.....

.....

.....

.....den.....19..... .

.....
formann.

.....
fylkeslandbrukssjef.

.....

Godteki til tinglysing .....den ..... 19.....

Tinglyst ved .....

.....

.....

Den/dei fråskilde luten/lutene har fått g.nr. 88 b.nr. 37

For tinglysing kr. .....

---

[1]) Melding om tenesta skal ikkje sendast jordstyret dersom skyldskiftet gjeld eit areal på under 2 dekar.

a 88.

ALVER KOMMUNE

PLANOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

EIGEDOM:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
356	22	0	0

PLANSTATUS:
Ligg eigedommen i eit regulert område: ☐ JA ☒ NEI

For eigedomen gjeld følgjande kommunedelplan: KDP Meland

Kommunedelplanar i Alver	
	KDP for Lindås
	KDP for Knarvik-Alversund
	KDP for Lindåsneset-Mongstad
	KDP for Lindåsosane-Lygra-Lurefjorden
x	KDP for Meland
	KDP for Radøy

Eigedommen er i KDP sett av til formål: ☐ LNF ☐ Bustad ☒ Fritidsbustad ☐ Næring ☐ Forretning

Eigedommen er omfatta av omsynssone: : ☐ Støysone- raud ☐ Støysone- gul ☐ Rasfare ☐ Høgspent ☐ Nedslagsfelt drikkevatn ☐ Omsyn Friluftsliv ☐ Omsyn Landbruk ☐ Omsyn Kulturmiljø

Finst det pågåande planlegging/planforslag som gjeld eigedommen? ☒JA ☐ IKKJE KJENT

Eigedomen er i kommunedelplanen (KDP) for Meland 2015-2026, planID. 4631_125620190001 avsett til Spreidd fritidsbustad, SB20.
Arbeid med kommuneplanen sin arealdel for Alver pågår.

EV.:

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER
Vi gjer merksam på at våre register, kart og arkiv kan avvike frå den faktiske situasjonen, og at det kan finnast forhold som kommunen ikkje kjenner til. Brukarar må vurdere informasjonen kritisk og i rett samanheng. Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde unøyaktige linjer, særleg for leidningar og eigedomsgrenser. Gravearbeid må ikkje skje utan stadfesting i terrenget.
Kommunen kan ikkje haldast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon i eigedomsførespurnader.