

Tilstandsrapport



Enebolig



Holsbergstien 31, 5918 FREKHAUG



ALVER kommune



gnr. 310, bnr. 275

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 20286-2577

Referansenummer: XK3466

Autorisert foretak: Takstoppdrag 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.

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømmer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømmer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9600 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstopppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Medlem av



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 byggregler

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 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

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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:

Frittliggende enebolig over ett plan, bygget i 2016.
Sør/vestvendt terrasse på ca 80 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Tilhørende utvendig bod med carport med en biloppstillingsplass, bygget i 2016.

Eiendommen ble etablert 28.08.2015 og har gnr. 310 og bnr. 275 i Alver Kommune. I 2016 ble eneboligen oppført. Eneboligen går over ett plan og har pulttak med asfalt takbelegg. Nåværende eier har bodd i boligen siden innflytning sommeren 2016.
Utbygger: Boligsenteret Bergen AS. Det er påpekt noen punkter/avvik i rapporten hvor det bør påregnes oppgraderinger/ev. utbedringer v/ behov. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Enebolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak og asfalt takbelegg.
Gesims og vindskier av trekledning.
Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Taktekking er fra byggeår. Renner, nedløp og beslag er fra byggeår.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning.

Ytterkledning er fra byggeår. Fasadene ble malt i ca 2019/2020.

Vinduer og dører:

Isolerglass i hvite trekarmer.
Ytterdør: Hvit dørblad med seks felt av isolerglass.
Terrassedør: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmer.

Vinduene og dørene er fra byggeår.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Tre-stavs eikeparkett, keramiske fliser.
Vegger: Mdf panel.
Himling: Takplater.

Overflater er fra byggeår.

Annet:

- Garderobeskap i entre/gang.
- Garderobeskap på alle soverom.

Pipe og ildsted:

Rørpipe i stål.
Ildsted i stue/kjøkken. Peisovn med glassfront. Produsent/type: ILD 9-11. Peisovn er rentbrennende. Ildsted og rørpipe er fra byggeår.

Innvendige dører:

Formpressete profilerte dørblad. En skyvedør.
Dørblad med glassfelt mellom entre/gang - stue/kjøkken.

Innerdørene er fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 7,8 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger, takplater m/led spotlights i himling. Fliser på kasse til vegghengt toalett.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank, rør i rør skap. Avtrekksventil i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 37,5 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Tre-stavs eikeparkett på gulv, mdf panel på vegger, takplater m/led spotlights i himling.
Epoq kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, underlimt kvartskompositt vaskekum, ventilator.
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Bosch).
- Platetopp m/induksjon (Siemens).
- Oppvaskmaskin (Bosch).
- Kjøleskap (Electrolux).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Integrerte hvitevarer er fra byggeår. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Areal: 1,8 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett. Avtrekksventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekran er plassert på bad.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank på bad. Volum: 198 liter. Produksjonsår: 2016.
Produsent: Oso Hotwater.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av E. Sjøstrøm.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen. Luftbehandlingsaggregat er plassert i bod/teknisk rom. Type: Flexit Uni 3R. Fra byggeår.

El.anlegg:

Sikringsskap i bod/teknisk rom. El.anlegg er fra byggeår. El.arbeid ble utført av Caverion AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel,

Beskrivelse av eiendommen

ringetrafo.

Hovedbryter på 50 ampere.

Kurser.

25 ampere. 1 stk.

15 ampere. 15 stk.

Strømmåler er plassert i utvendig målerskap.

Belysningsutstyr:

Innfelte led spotlights i himling i entre/gang, bad og kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler i entre/gang, bad og stue/kjøkken.

Fiber:

Det er innlagt fiber i boligen. Leverandør: Bergen Fiber/Altibox.

Sentralstøvsuger:

Boligen har sentralstøvsuger med ett uttak. Motor/beholder er plassert i bod/teknisk rom. Produsent: Flexit. Fra byggeår.

Norgespris:

Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowatttime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse planert og gruset og opparbeidet med terrassedekke. Asfaltert biloppstillingsplass med plass til flere biler, hvorav en i carport.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt byggetegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Utvendig bod med carport

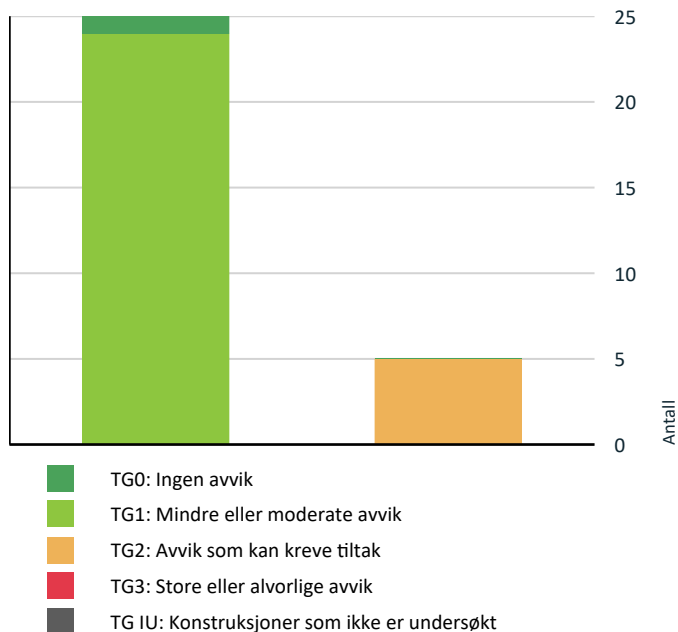
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISER:

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | |
|--|-----------------------------|
| ! Utvendig > Veggkonstruksjon - påpekt punkt | Gå til side |
| ! Innvendig > Overflater - parkettgulv | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| ! Våtrom > 1-etg > Bad (7,8 m²) > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! Våtrom > 1-etg > Bad (7,8 m²) > Overflater Gulv | Gå til side |

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold

Boliger har jevnlig behov for vedlikehold.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taksperrer er tekket med sutak og asfalt takbelegg.
Gesims og vindskier av trekledning.

Taktekking er fra byggeår.

Kommentar:

Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:

Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.

Takbelegg har en normal en brukstid på 15 til 35 år.

Generelt:

Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskifting av alderssvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.



Taktekking sett fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Renner, nedløp og beslag er fra byggeår.

Kommentar:

Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:

Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.



Pipebeslag utvendig.

TG 2 Veggkonstruksjon - påpekt punkt

Ytterveggene er utført som bindingsverk.

Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng (gjelder v/ inngangsparti)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avstand mellom terreng - bordkledning v/ inngangsparti bør økes for å unngå unødvendig fuktpåvirkning på nederste kledningsbord.

Tilstandsrapport



Liten avstand mellom bordkledning - terreng v/ inngangsparti.



Liten avstand mellom bordkledning - terreng v/ inngangsparti.

Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning.

Ytterkledning er fra byggeår. Fasadene ble malt i ca 2019/2020.

Kommentar:

Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

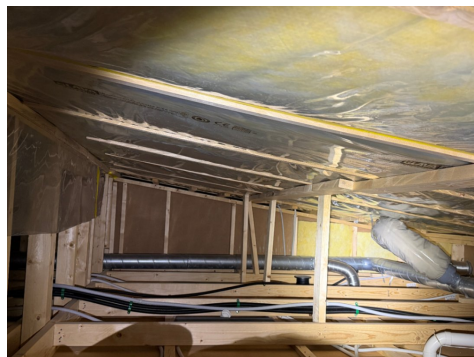
Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak. Isolert konstruksjon.
Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra loftsluke i entre/gang.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Koffertloft er inpsisert fra loftsluke.



Synlig del av takkonstruksjon ble besiktiget fra loftsluke.



Synlig del av takkonstruksjon ble besiktiget fra loftsluke.



Synlig del av takkonstruksjon ble besiktiget fra loftsluke.

Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmner.

Vinduene er fra byggeår. Vinduer har trelags isolerglass.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Tilstandsrapport



Noe slitasje på utvendig vinduskarm på stuevindu i endevegg.
Værutsatte vinduer bør vedlikeholdes/flikkmales til sommeren.

TG 1 Dører

Ytterdør: Hvit dørblad med seks felt av isolerglass.
Terrassedør: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmmer.

Dørene er fra byggeår. Terrassedør har trelags isolerglass.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør/vestvendt terrasse på ca 80 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av liggende trespiler og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,18 m - 1,19 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Terrassen ble tillaget i ca 2019/2020.
Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.



Noe malingsflass v/ rennverk. Bør vedlikeholdes/males til sommeren.

INNENDIG

TG 2 Overflater - parkettgulv

Gulv: Tre-stavs eikeparkett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Parkettgulv har en del slitasje/striper.

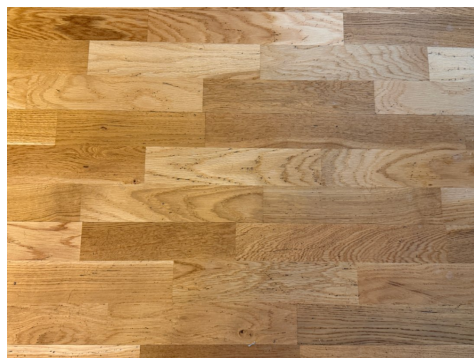
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Parkettgulv bør slipes/behandles, ev. skiftes dersom striper/hakk er for dype.



Slitasje/striper i parkettgulv i stue/kjøkken.



Slitasje/striper i parkettgulv i stue/kjøkken.

TG 1 Overflater

Gulv: Tre-stavs eikeparkett, keramiske fliser.
Vegger: Mdf panel.
Himling: Takplater.

Overflater er fra byggeår.

Annet:

- Garderobeskap i entre/gang.
- Garderobeskap på alle soverom.

Generelt.

Lyse og tidsriktige overflater.

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Gulv mot grunn i betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt på alle typer gulv.
Ca 05 mm - 10 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

TG 1 Pipe og ildsted

Rørpipe i stål.
Ildsted i stue/kjøkken. Peisovn med glassfront. Produsent/type: ILD 9-11. Peisovn er rentbrennende. Ildsted og rørpipe er fra byggeår.



Peisovn i stue/kjøkken.

TG 2 Innvendige dører

Formpressete profilerte dørblad. En skyvedør.
Dørblad med glassfelt mellom entre/gang - stue/kjøkken.

Innerdørene er fra byggeår.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte innerdører tar litt i karm, spesielt innerdør til bod.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte innerdører bør justeres.

VÅTROM

1-ETG > BAD (7,8 M²)

Generell

Bad. Areal: 7,8 m². Fra byggeår.

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger, takplater m/led spotlights i himling. Fliser på kasse til vegghengt toalett.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank, rør i rør skap. Avtrekksventil i himling.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett etter hvert. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

1-ETG > BAD (7,8 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger, takplater m/led spotlights i himling. Fliser på kasse til vegghengt toalett.

Erfaringsmessig har baderomsplater kortere levetid enn membran/fliser. Det bør derfor vurderes å montere lukket dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe slitasje og misfarging i fuger i nedre del i våtsone.

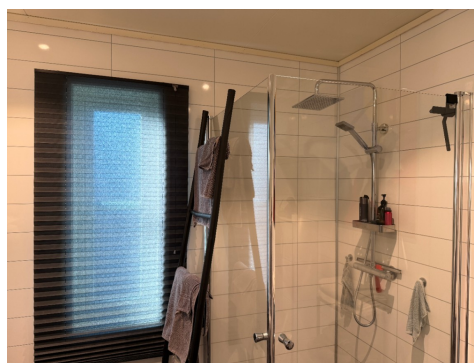
Vindu er plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

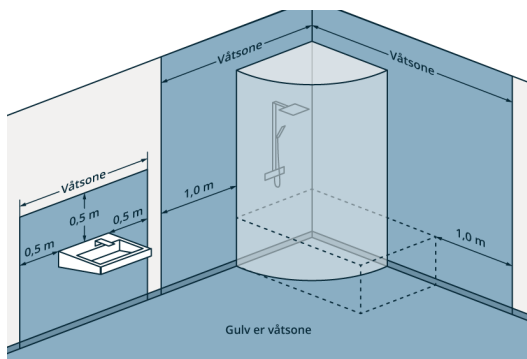
Overvåk tilstanden på fuger i dusjsone, foreta utskiftning av fuger v/behov.

Vedr. vindu i våtsone: Ingen tiltak er nødvendig, siden det er montert dusjvegg/dusjhjørne vil ikke vindu bli utsatt for direkte vannsprut/søl.



Vindu i våtsone.

Tilstandsrapport



Bilde til opplysning.

1-ETG > BAD (7,8 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 25 mm fall fra gulv v/dør til sluk i dusjsone og 17 mm fall fra gulv v/dør til sluk v/varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er slitasje i fuger mellom gulvfliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuger mellom gulvfliser i dusjsone bør lokal utbedres/skiftes v/ behov.

1-ETG > BAD (7,8 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast (2 stk), fra byggeår.

Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.



Plastsluk i dusjsone. Slitasje i fuge og delvis synlig flisekryss v/ sluk.



Plastsluk i gulv v/ varmtvannstank.

1-ETG > BAD (7,8 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank, rør i rør skap.



Rørapplegg under servant.

1-ETG > BAD (7,8 M²)

TG 1 Ventilasjon

Avtrekkventil i himling. Tilluft under dør.

1-ETG > BAD (7,8 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i stue. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 35,1 % ved en temperatur på 19,8 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.

KJØKKEN

1-ETG > STUE/KJØKKEN (37,5 M²)

 **Overflater og innredning**

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 37,5 m².

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Tre-stavs eikeparkett på gulv, mdf panel på vegger, takplater m/led spotlights i himling.

Epoq kjøkkeninnredning med slette fronter.

Laminat benkeplate, underlimt kvartskompositt vaskekum, ventilator.

Keramiske fliser over benkeplate.

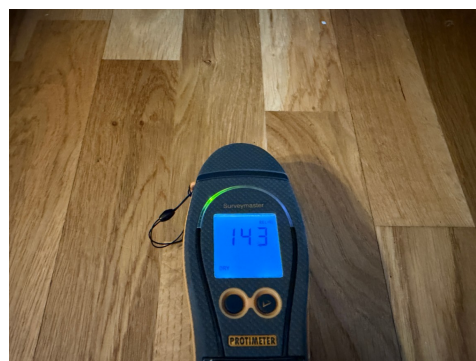
Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Bosch).
- Platetopp m/induksjon (Siemens).
- Oppvaskmaskin (Bosch).
- Kjøleskap (Electrolux).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Integrerte hvitevarer er fra byggeår. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg og aquastop under vask.

Tilstandsrapport



Sår på skapfront pga. skrue på bakside av skapdør til hjørneskap.



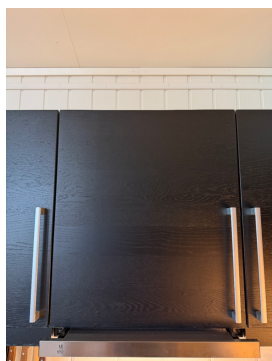
Det bør monteres møbelknotter på skrue på bakside av skapdør til hjørneskap for å unngå ytterligere slitasje.

1-ETG > STUE/KJØKKEN (37,5 M²)

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Røroshetta. fra byggeår. Ventilatorrør går ut igjennom yttervegg.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Kjøkkenventilator.



Komfyrvakt v/ kjøkkenventilator.

SPESIALROM

1-ETG > TOALETTRUM (1,8 M²)

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Areal: 1,8 m². Fra byggeår.

Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett.
Avtreksventil i himling.

Det er montert aquastop v/gulv på toalettrom.

Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/utsatte områder.

Kommentar:

Toalettrom som ikke har dusj eller badekar, og som derfor ikke er utsatt for direkte vannsprut, kan bruke mdf panel på vegger. Nevnte produkter er ikke fuktbestandig. Det er derfor viktig å være oppmerksom på fukt for å unngå skader over tid, spesielt rundt servant.

Det bør vurderes å montere sprutsikker overflate over servant.



Rørproppleg under servant.

Tilstandsrapport



Aquastop v/ gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekran er plassert på bad.

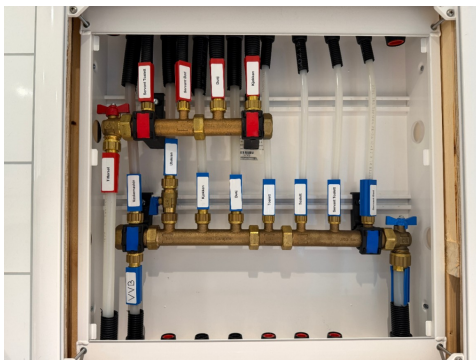
Vannrørene er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av E. Sjøstrøm.

Mrk.

Jeg har ikke funksjonstestet stoppekrane. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekrane.



Stoppekrane på bad.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av E. Sjøstrøm.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen. Luftbehandlingsaggregat er plassert i bod/teknisk rom. Type: Flexit Uni 3R. Fra byggeår.

Pga ventilasjonsaggregatets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.



Luftbehandlingsaggregat i bod/teknisk rom.



Luftbehandlingsaggregat bak deksel.



Bryterpanel i entre/gang. Bør stå på maks effekt v/ dusjing.

Tilstandsrapport

TE 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på bad. Volum: 198 liter. Produksjonsår: 2016.
Produsent: Oso Hotwater.



Varmtvannstank på bad.

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.

Sikringsskap i bod/teknisk rom. El.anlegg er fra byggeår. El.arbeid ble utført av Caverion AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel, ringetrafo.
Hovedbryter på 50 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
15 ampere. 15 stk.

Strømmåler er plassert i utvendig målerskap.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling i entre/gang, bad og kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre/gang, bad og stue/kjøkken.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen. Leverandør: Bergen Fiber/Altibox.

Sentralstøvsuger:
Boligen har sentralstøvsuger med ett uttak. Motor/beholder er plassert i bod/teknisk rom. Produsent: Flexit. Fra byggeår.

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowatttime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Opplysninger fra eier: El.anlegg er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Opplysninger fra eier.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Opplysninger fra eier: El.anlegg fra 2016. El.arbeid ble utført av Caverion AS. Samsvarserklæring ligger ikke i brukermanual.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

Nei Opplysninger fra eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Opplysninger fra eier.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av boligen i 2016. Samsvarserklæring bør fremskaffes, om mulig.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringsskap i bod/teknisk rom.



Nettverksdel under sikringsskap.



Sentralstøvsuger i bod/teknisk rom.



Utvendig målerskap. Målerskap var utilgjenglig for besiktigelse pga. manglende nøkkel. Nøkkel bør fremskaffes.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Drenering

Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen.

Ved denne type bebyggelse (over bakkenivå) er det ikke vanlig å legge dreneringsrør i grunnen rundt boligen.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Videre grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Ringmur i plasstøpt betong. Grunnmursplater på utside.

Ingen tegn til store sprekker/setninger i grunnmuren.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt terreng.

Ingen vannansamlinger registrert inntil grunnmur.
Fallforhold fra grunnmur virker å være ok.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger.
Avløpsrør av plast og vannledning av plast.

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Utvendige vann-avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod med carport



Anvendelse

Lagringsplass og iloppstillingsplass

Byggeår

2016

Kommentar

Oppgitt i Infoland

Standard

Bygningen fremstår med normal standard i h.h.t. byggeår.

Vedlikehold

Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong. Asfaltert gulv i carportdel.
Oppført som bindingsverk i tre med utvendig vindtetting, lekter og liggende trekledning.
Pulttak, konstruksjon av taksperrer teknet med sutak og asfalt takbelegg.
Renner og nedløp i sort aluminium.

Det er innlagt strøm i bygningen.

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

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

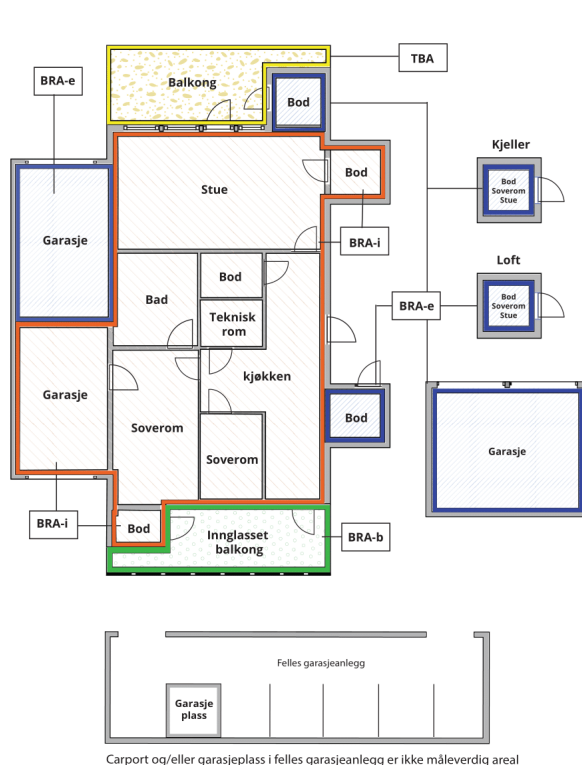
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1-etg	98			98	80
SUM	98				80
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg	Entré/gang (14,4 m ²), bad (7,8 m ²), toalettrom (1,8 m ²), soverom (11,9 m ²), soverom 2 (9,1 m ²), soverom 3 (7,8 m ²), stue/kjøkken (37,5 m ²), bod/teknisk rom (3,3 m ²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4,8 m² av bruksarealet.

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

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er/kjøkken varierer fra 2,48 m - 3,75 m.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt byggetegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Utvendig bod med carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1-etg		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Utvendig bod med carport (5,7 m ²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Carportdel er ikke målbar ettersom den er åpen. Gulvareal i carportdel er 23 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Jan Louis McIntosh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	310	275	0	0	523.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Holsbergstien 31

Hjemmelshaver

Jan Louis McIntosh

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggenhet i et etablert boligområde på Holmemarka i Alver kommune.
Fra boligen er det utsikt over nærområde/nabolaget og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger og tomannsboliger.

Få minutters gange til Vestbygd Skule og barnehage. Ungdomsskole på Rossland og Frekhaug og videregående skole i Knarvik. Det er Kiwi butikk i nærområde (Kiwi Holme). Kort vei til badeplass på Holmeknappen og Fløksand.
Ca 5,9 km til Frekhaug som har fasiliteter som kjøpesenter, bank, legekantor, apotek, butikker, bensinstasjon, skole, barnehage, rådhus og idrettsanlegg mm.
Ca 10,5 km til Knarvik med de fleste fasiliteter/servicetilbud.

Lindås, Meland og Radøy ble offisielt slått sammen til Alver kommune 01.01.2020.
Alver kommune er 679 km², og hører til det geologiske området «Bergensfeltet» eller «Bergensbuene».
Kysten består av en rekke øyer, holmer og skjær. Totalt er det 843 øyer og holmer i Alver.
På grensen mot Modalen finner vi det høyeste punktet i kommunen. Sjødalsnuten ligger 957 meter over havet.
Totalt er det 22 kommunale skoler i kommunen, og tre private. Innbyggertallet i Alver Kommune er ca 29000.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Øvre Holsbergstien. Formål: Bolig.
Planens navn: Reguleringsplan for Øvre Holsbergstien, gnr. 10, bnr. 40,45 m.fl.
Type plan: Reguleringsplan.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse planert og gruset og opparbeidet med terrassedekke.
Asfaltert biloppstillingsplass med plass til flere biler, hvorav en i carport.

Mrk.

Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved mur og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter.

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutt kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:

2016/331340-2/200 14.04.2016 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

A/L Holsbergstien Huseierlag

Bestemmelse om vedlikehold og drift av fellesarealer, veier, veilys og ledningsnett

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Heftelser:

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Byggetegninger/kommunal info		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Brukermanual/fdv mappe		Fremvist på befaringsdagen	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	

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 befaringsstidspunktet. 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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 fukttinnhold 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 slitasje:** 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/XK3466>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon