Tilstandsrapport

Enebolig
Trollien 20, 5101 EIDSVÅGNESET
BERGEN kommune
gnr. 216,216, bnr. 688,647, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 227 m²



Befaringsdato: 23.11.2026 **Rapportdato:** 26.11.2026 **Oppdragsnr.:** 15234-2070 **Eiendomsverdi ref nr:** LD1715

Autorisert foretak: Kleivdal Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Terje Kleivdal **Vår ref:** Terje Kleivdal

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

NITO

Rapportansvarlig

Terje Kleivdal

Uavhengig Takstingeniør

terje@kleivdaltaksering.no

907 23 878

Kleivdal Taksering AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Kleivdal Taksering AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig fra 1962 med kjeller og 1. etasje.
Boligen er blitt renovert i 2026.
Ny takstein, nye vinduer og ytterdører, 2 nye bad, 2 nye kjøkkeninnredninger, nytt røropplegg, ny el. installasjon og nye innvendige overflater.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Tekket med betongtakstein.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløpsrør av lakkert metall.
Stigetrinn til pipe og snøfangere er montert.
Saltakkonstruksjon av takstoler og sutaksbord.
Isolasjonen på kaldtloftet må legges på plass igjen.
Det bør ryddes på kaldtloftet.
Yttervegger av bindingsverk og vindtette plater.
Stående og liggende kledning.
Deler av en vegg er forblendet med stein.
Ytterveggen ble påforet på innsiden med 5 cm i 2026.
Skiftet kledning mot sør og noen spredte kledningsbord.
Yttervegger i kjeller av betong blokkstein, i boligrom er det utforet på innsiden med 7 cm lekter og isolasjon i 2026.
Vinduer med 3 lags glass i trekarmer.
3 stk vinduer med 2 lags glass i trekarmer.
Fabrikkmalt hoveddører av tre i trekarmer.
Tofløyet balkongdør av tre i trekarmer.
Terrasseplatting av betong og skiferheller.
Nytt rekkverk i 2026
Betongtrapp.

INNVENDIG Gå til side

Hybel.
Laminatgulv
Kjeller.
Laminatgulv og ubehandlet betonggulv. Gulvvarme i kjellerstue.
Laminatgulv fra 2026.
1. etasje.
Laminatgulv og fliser.
Hybel
Vegger: Malte plater og malt panel.
Himling: Malt panel.
Malte overflater i 2026.
Kjeller.
Vegger: Malte plater og malt pusset murkonstruksjon.
Himling: Malt panel.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater med spotter i flere rom.
1. etasje.
Trebjelkelag, gulvvarme på bad og entre der det fliser.
Hybel.
Betonggulv, gulvvarme på bad.
10 mm retningsavvik i stue/ kjøkken

Kjeller
Betonggulv, gulvvarme i kjellerstue.
Det er ikke radonsperre i bygningen, det var heller ikke et krav i 1962.
Mursteinspipe, inntekket over tak, det er montert innerør i pipen.
Vedovn i 1. etasje montert i 2026. Brukt vedovn i kjellerleilighet montert i 2026.
Feieluke på soverom i kjeller.
Hulltaking er ikke foretatt siden det er synlig betonggulv og grunnmur i 2 boder.
Det er synlig saltutslag på grunnmur og litt utslag på fuktindikator i boder.
Andre rom under terreng er bad og kjøkken, der det ikke er mulig å foreta hullborring.
Utførende tømrerfirma har sjekket grunnmuren ifb. med bygging av bad og kjøkken. Uten å oppdaget noe fuktskader.
Malt trapp med laminatgulv i trinn, trappen er oppusset i 2026.
Malte glatte innerdører.
Eldre dører til boder.
Det er ikke registrert symtom av skadedyr, men det er satt ut åtestasjoner på utsiden av bygningen, usikkerhet om disse er i bruk.
Eier har ikke registrert mus i bygningen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme. Nedsenket gulv i dusjnisje.
Vegger: Fliser.
Himling: Malte plater og spotter
Sanitærutstyr: Dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert klosett, møbel med servant og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon: Elektrisk veggvifte og luftespalte under dørblad.
28 mm fall fra flis ved dørterskel til topp slukrist.
Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet er nytt i 2026, det er ikke blitt dusjet på badet.
Hulltaking er ikke foretatt siden badet ikke har vert i bruk.

Våtrom › Hybel i kjeller › Bad
Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme, nedsenket gulv i dusjhjørnet.
Vegger: Fliser.
Himling: Takplater og spotter.
Sanitærutstyr: Dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert klosett, møbel med servant og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon: Elektrisk veggvifte og luftespalte under dørblad.
Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet er nytt i 2026, det er ikke blitt dusjet på badet.
Hulltaking er ikke foretatt siden badet ikke har vert i bruk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken
1. etasje.
Innredning med glatte fronter, godt utstyrt med skap, laminat benkeplater med nedfelt kum og platetopp, integrert kjøl/ fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin
Avtrekk i platetopp gjennom yttervegg.

Kjøkken › Hybel i kjeller › Kjøkken/stue
Innredning med glatte fronter, laminat benkeplater med nedfelt kum og platetopp.
Integrert stekeovn, og kjøleskap, frittstående oppvaskmaskin.
Brukt oppvaskmaskin og kjøleskap

Beskrivelse av eiendommen

Ventilator med kullfilter over platetopp.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom.
Gulv: Laminatgulv.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater
Sanitærutstyr: Veggmontert klosett og servantskap.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon, luftespalte under dørblad

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør anlegg, rørstammer på tekniskrom.
Stoppekran på tekniskrom
Eldre inntaksrør.
Avløpsrør av plast, lufting over tak.
Eldre avløpsrør i grunnen, ikke mulig å inspisere.
Naturlig ventilasjon via veggventiler, elektrisk veggvifte på badene.
Varmepumpe i stue i 1. etasje.
1 stk. 200 l bereder og 1 stk. 120 l bereder plassert på tekniskrom.
2 stk. sikringsskap med automatsikringer.
El. Installasjon fra 2026.
Brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn på steinmasser.
Selvdrenerende masser mot grunnmur og under bygning.
Massene er skjult og kan ikke kontrolleres.
Grunnmur av betong blokkstein.
Forstøtningsmur av betong og stein.
Trerekkverk. For lavt rekkverk, 82 cm.
Terrenget faller mot bygningen på oppsiden.
Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.
Tilknyttet offentlig kloakkanlegg via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

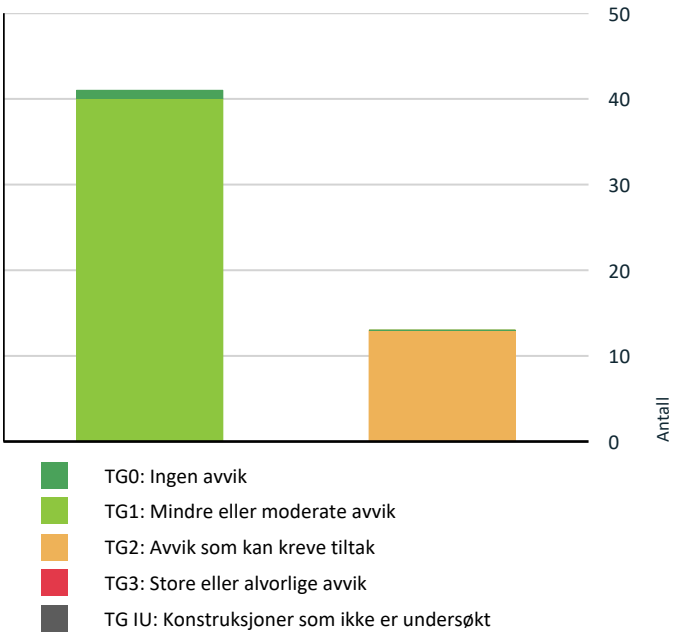
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Eier

Standard
God standard

Vedlikehold
Oppgradert deler av bygningen i 2026.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tekket med betongtakstein.
Montert undertaksduk, rekter og lekter i 2026.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Takstein



Takstein

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av lakkert metall.
Stigetrinn til pipe og snøfangere er montert.
Alt montert i 2026,

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Takrenner, snøfangere og stigetrinn til pipe.



Takstein

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon av takstoler og sutaksbord.
Isolasjonen på kaldtloftet må legges på plass igjen.
Det bør ryddes på kaldtloftet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist fuktskjolder på sutaksbordene i takkonstruksjonen. Dette har sannsynligvis oppstått før taktekkingen ble skiftet i 2026.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser, for å forsikre seg at det ikke er fuktskader på sutaksbordene.



Fuktmerker på sutaksbordene.



Fuktmerker på sutaksbordene.



Fuktmerker på sutaksbordene.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk og vindtette plater.
Stående og liggende kledning.
Deler av en vegg er forblendet med stein.
Ytterveggen ble påforet på innsiden med 5 cm i 2026.
Skiftet kledning mot sør og noen spredte kledningsbord.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Det er litt spredte råteskader på kledningen.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• Råteskadet kledningsbord bør skiftes.



Fasade



Ikke lufting bak kledningen



Fasade

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Yttervegger i kjeller av betong blokkstein, i boligrom er det utforet på innsiden med 7 cm lekter og isolasjon i 2026.

Tilstandsrapport



Kjellerstue



Vindu på kjøkken

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 3 lags glass i trekarmer.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vindu i stue



Vinduer



Vindu på kjøkken.



Vinduer



Vindu i stue

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

3 stk vinduer med 2 lags glass i trekarmer.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Fabrikkmalt hoveddører av tre i trekarmer.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Hoveddør


Dør til soverom


Kjellerdør


Dør til hybel

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Tofløyet balkongdør av tre i trekarmer.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt


Tofløyet balkongdør

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasseplatting av betong og skiferheller.
Nytt rekkverk i 2026


Terrasseplatting.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp

Vurdering av avvik:

- Litt slitt betongtrapp

Konsekvens/tiltak

- Det nærmer seg oppgradering av trappen.

Tilstandsrapport



Betongtrapp

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Hybel.
Laminatgulv

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Laminatgulv



Soverom

TG 1 Overflater - gulv - 1

Beskrivelse

Kjeller.
Laminatgulv og ubehandlet betonggulv. Gulvvarme i kjellerstue.
Laminatgulv fra 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - gulv - 2

Beskrivelse

1. etasje.
Laminatgulv og fliser.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Hall



Fliser i entre



Stue/kjøkken

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Hybel
Vegger: Malte plater og malt panel.
Himling: Malt panel.
Malte overflater i 2026.

Tilstandsrapport



Soverom



Kjellerstue



Stue



Bod



Entre



Bod

TG 1 Overflater - vegger og himlinger - 1

Beskrivelse

Kjeller.
Vegger: Malte plater og malt pusset murkonstruksjon.
Himling: Malt panel.



Tekniskrom

TG 1 Overflater - vegger og himlinger - 2

Beskrivelse

Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater med spotter i flere rom.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

1. etasje.
Trebjelkelag, gulvvarme på bad og entre der det fliser.



Måling av eventuelt retningsavvik

TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn - 1

Beskrivelse

Hybel.
Betonggulv, gulvvarme på bad.
10 mm retningsavvik i stue/ kjøkken

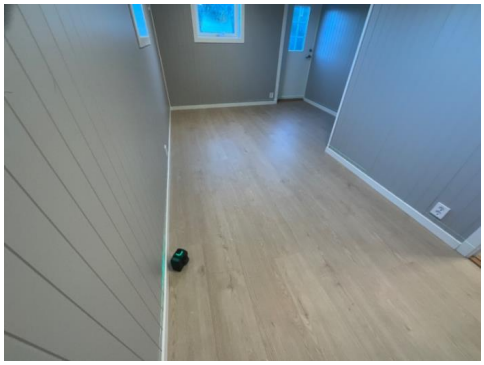


Måling av eventuelt retningsavvik

TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn - 2

Beskrivelse

Kjeller
Betonggulv, gulvvarme i kjellerstue.



Måling av eventuelt retningsavvik

Radon

Beskrivelse

Det er ikke radonsperre i bygningen, det var heller ikke et krav i 1962.

Vurdering av avvik:

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

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspipe, inntekket over tak, det er montert innerør i pipen.
Vedovn i 1. etasje montert i 2026. Brukt vedovn i kjellerleilighet montert i 2026.
Feieluke på soverom i kjeller.



Vedovn i kjeller



Ovn i stue

Tilstandsrapport



Feieluke



Synlig saltutslag i bod, utslag på fuktindikator.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt siden det er synlig betonggulv og grunnmur i 2 boder.
Det er synlig saltutslag på grunnmur og litt utslag på fuktindikator i boder.
Andre rom under terreng er bad og kjøkken, der det ikke er mulig å foreta hullborring.
Utførende tømrerfirma har sjekket grunnmuren ifb. med bygging av bad og kjøkken. Uten å oppdaget noe fuktskader.

Vurdering av avvik:

• For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

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

• Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Synlig fukt på grunnmur, utslag på fuktindikator.

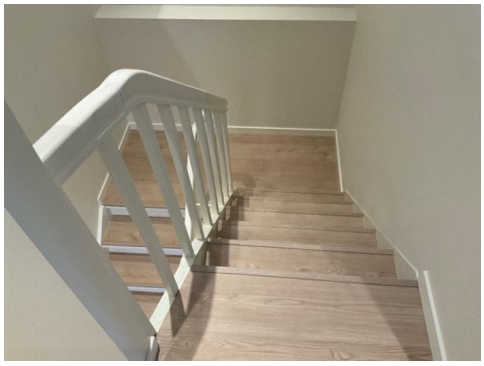
TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapp med laminatgulv i trinn, trappen er oppusset i 2026.



Innvendig trapp



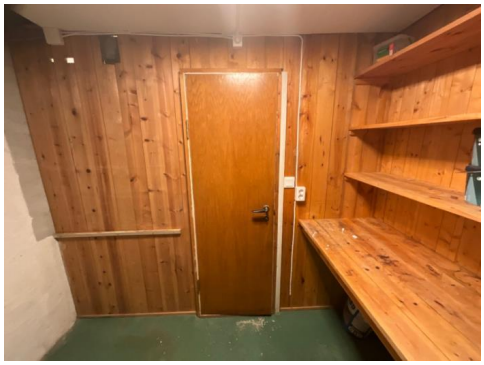
Innvendig trapp

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte innerdører.
Eldre dører til boder.

Tilstandsrapport



Eldre dør i bod



Eldre dør i bod



Nye innerdører

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert symtom av skadedyr, men det er satt ut åtestasjoner på utsiden av bygningen, usikkerhet om disse er i bruk. Eier har ikke registrert mus i bygningen.



Åtestasjon

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme. Nedsenket gulv i dusjnisje.
Vegger: Fliser.
Himling: Malte plater og spotter
Sanitærutstyr: Dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert klosett, møbel med servant og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon: Elektrisk veggvifte og luftespalte under dørblad.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Bad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjonen fra utførende firma.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Malte plater og spotter.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Vegger og himling

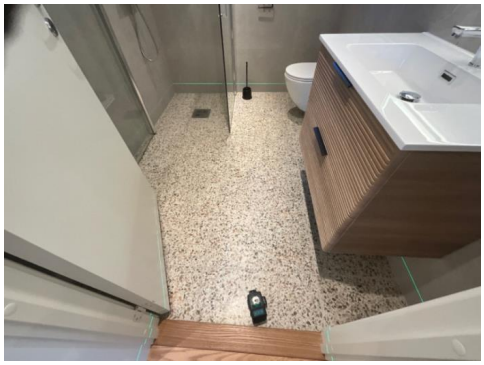
1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv, nedsenket gulv i dusjhjørne og elektrisk gulvvarme.
28 mm fall fra flis ved dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Måling av fall til sluk.

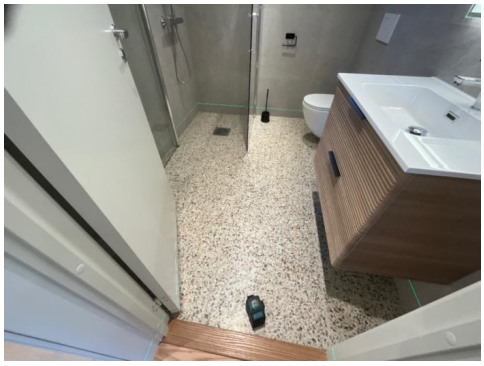
1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Måling av fall til sluk



Sluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert klosett, møbel med servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Møbel med servant og veggmontert klosett



Dusjhjørne

Tilstandsrapport



Opplegg for vaskemaskin

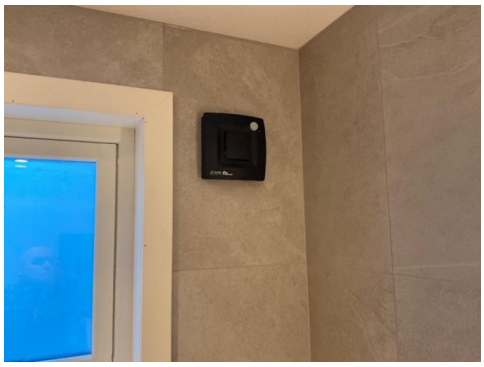
1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk veggvifte og luftespalte under dørblad.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Elektrisk veggvifte



Luftespalte under dørblad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er nytt i 2026, det er ikke blitt dusjet på badet.
Hulltaking er ikke foretatt siden badet ikke har vert i bruk.



Nytt bad

HYBEL I KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme, nedsenket gulv i dusjhjørnet.
Vegger: Fliser.
Himling: Takplater og spotter.
Sanitærutstyr: Dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert klosett, møbel med servant og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon: Elektrisk veggvifte og luftespalte under dørblad.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Bad

HYBEL I KJELLER > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjonen fra utførende firma.

HYBEL I KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Takplater og spotter.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Vegger og himling



Vegg

HYBEL I KJELLER > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser og elektrisk gulvvarme. Nedsenket gulv i dusjhjørne

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Måling av fall til sluk.



Badegulv

HYBEL I KJELLER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Måling av fall til sluk.



Sluk i dusjhjørne

HYBEL I KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert klosett, møbel med servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Møbel med servant og veggmontert klosett



Dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

HYBEL I KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk veggvifte og luftespalte under dørblad.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Elektrisk veggvifte



Luftespalte under dørblad

HYBEL I KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er nytt i 2026, det er ikke blitt dusjet på badet.
Hulltaking er ikke foretatt siden badet ikke har vert i bruk.



Nytt bad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

1. etasje.
Innredning med glatte fronter, godt utstyrt med skap, laminat benkeplater med nedfelt kum og platetopp, integrert kjøl/ fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Innredning



Innredning



Røropplegg under kum.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk i platetopp gjennom yttervegg.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Platetopp med avtrekk

HYBEL I KJELLER > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter, laminat benkeplater med nedfelt kum og platetopp.
Integrert stekeovn, og kjøleskap, frittstående oppvaskmaskin.
Brukt oppvaskmaskin og kjøleskap

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Innredning



Røropplegg under kum.

HYBEL I KJELLER > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over platetopp

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Ventilator

TOALETTROM

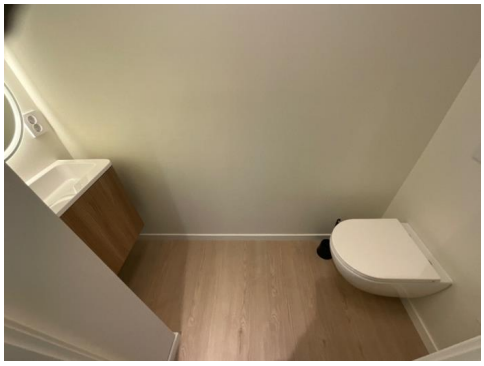
1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

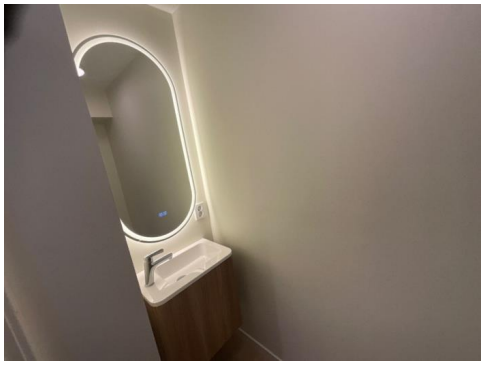
Beskrivelse

Toalettrom.
Gulv: Laminatgulv.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater
Sanitærutstyr: Veggmontert klosett og servantskap.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Toalettrom



Servantskap

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

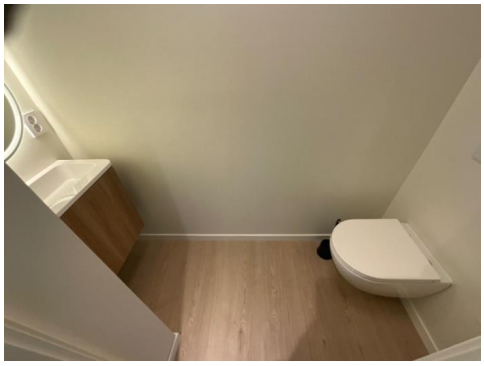
Beskrivelse

Naturlig ventilasjon, luftespalte under dørblad

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

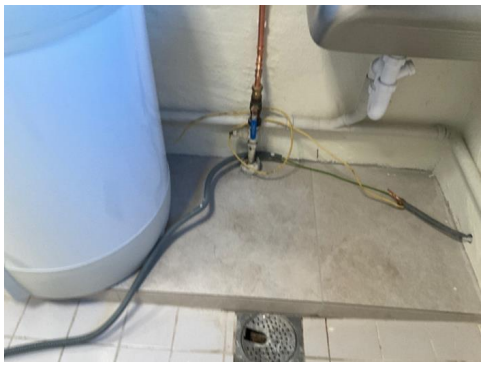
Beskrivelse

Rør i rør anlegg, rørstammer på tekniskrom.
Stoppekran på tekniskrom
Eldre inntaksrør.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Eldre inntaksrør for vann.

Konsekvens/tiltak
• Det er usikkerhet om tilstanden til røret pga. alder.



Stoppekran og eldre inntaksrør.

Tilstandsrapport



Rørstammer



Varmepumpe

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, lufting over tak.
Eldre avløpsrør i grunnen, ikke mulig å inspisere.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Eldre avløpsrør i grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Det er usikkerhet om tilstanden på avløpsrør i grunnen pga. alder.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via veggventiler, elektrisk veggvifte på badene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på toalettrommet

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe i stue i 1. etasje.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

1 stk. 200 l bereder og 1 stk. 120 l bereder plassert på tekniskrom.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Beredere

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

2 stk. sikringsskap med automatsikringer.
El. Installasjon fra 2026.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Sikringsskap

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarsler



Brannslukningsapparat og røykvarslere

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn på steinmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Selvdrenerende masser mot grunnmur og under bygning.
Massene er skjult og kan ikke kontrolleres.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

• Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.

• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

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

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

• Symptomene kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen og derfor risiko for utvikling av fuktskader og dårlig inneklima.

• Det anbefales å undersøke årsaken til symptomene og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen og hindre videre skadeutvikling.

• Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.

Tilstandsrapport



Saltutslag og fukt på vegger i kjeller.



Saltutslag



Fukt på vegger i bod



Fukt på vegger i bod

Vurdering av avvik:

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).

Konsekvens/tiltak

• Jordtrykk kan påvirke konstruksjonen med risiko for videre deformasjoner og svekket stabilitet.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.



Horisontal sprekk i grunnmur/puss



Sprekk i puss



Sprekk i puss/grunnmur

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong blokkstein.

Tilstandsrapport



Sprekk ved dør til hybel.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av betong og stein.
Trerekkverk.
For lavt rekkverk, 82 cm.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt iht. til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres rekkverk med høyde etter dagens krav(100 cm)



Forstøtningsmur

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget faller mot bygningen på oppsiden.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det bør etableres fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.



Terrenget faller inn mot bygningen på oppsiden.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.
Tilknyttet offentlig kloakkanlegg via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.

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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

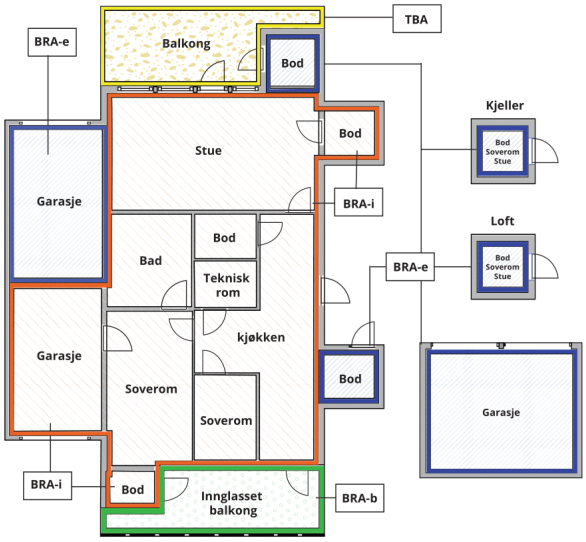
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	130			130	36
Kjeller	47			47	
Hybel i kjeller	50			50	
SUM	**227**				**36**
SUM BRA	**227**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, hall m/trapp, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, soverom 4, soverom 5		
Kjeller	Bod, bod/ tekniskrom, kjellerstue, hall m/trapp, bod 3		
Hybel i kjeller	Entré, bad, kjøkken/stue, soverom		

Kommentar

Rom arealer.
1. etasje: entre 3,9 m2, hall/trapp 16,7 m2, kjøkken/stue 49,4 m2, toalettrom 1,8 m2, bad 4,3 m2, soverom 9,2 m2, soverom 7 m2, soverom 11,2 m2, soverom 7 m2, og soverom 11,7 m2. Mur rundt pipe er inkl. i det ene soverommet.
Kjeller: Kjellerstue 14,4 m2, hall/trapp 7,8 m2, tekniskrom 5,9 m2, bod 6 m2 og bod 8,2 m2.
Hybel: Entre 2,3 m2, stue/kjøkken 27,6 m2, soverom 13,1 m2 og bad 4,5 m2. Mur rundt pipe er inkl. i soverommet.
Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter m.m. er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny takstein, nye vinduer og ytterdører, 2 nye bad, 2 nye kjøkkeninnredninger, nytt røropplegg, ny el. installasjon og nye innvendige overflater.
Innredet hybel, ikke byggemeldt.

Kleivdal Taksering AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.11.2026	Terje Kleivdal	Takstingeniør
	Bjarte Lunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	216	688		0	256 m²	Eiendomsverdi	Festet

Adresse
Trollien 20

Hjemmelshaver
As Eidsvåg Fabrikker, Lb Boligutvikling AS

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	216	647		0	830.3 m²	Eiendomsverdi	Festet

Adresse
Trollien 20

Hjemmelshaver
As Eidsvåg Fabrikker, Lb Boligutvikling AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med fin beliggenhet i Trollien i Eidsvåg i Bergen kommune, sjæutsikt og bra solforhold, kort avstand til butikker, skole og barnehage,

Adkomstvei

Grenser til offentlig vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig kloakkanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boligformål.
Reguleringsplan Åsane/Bergenhus. Gnr 216, Eidsvåg, planid 50790000.

Om tomten

Opparbeidet tomt med grøntareal, plattinger, murer, beplantninger asfaltert innkjørsel.
Carport, 18 m2.

Tinglyste/andre forhold

I 2021 ble naboeiendommen mot vest solgt. I den sammenheng ble det oppdaget at deler av arealet vi benyttet (nedkjørsel og terrasse) tilhørte naboeiendommen. I 2022 ble festeavtalen med bortfester utvidet med 35 m2. Som en del av transaksjonen ble det inngått en avtale med eier av naboeiendommen mot vest at vår eiendom ikke skulle motsette seg bygging på naboeiendommen og at bygging skulle aksepteres inntil 1 m fra tomtegrensen.
Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunens dokumenter. Heftelser, servitutter er ikke kontrollert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	12.11.2026	Sendt til eier	Fremvist		Nei
Egenerklæring	12.11.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.11.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	23.11.2026	Eier har gitt opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.11.2026	
2	26.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kleivdal Taksering AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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