





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Eikåslia 5, 5131 NYBORG
 BERGEN kommune
 gnr. 202, bnr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 30.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 22438-1155

Referansenummer: PP7906

Autorisert foretak: BERG TAKST OG EIENDOM AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Henrik Berg



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

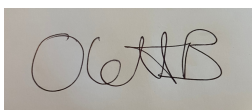
Berg Takst og Eiendom AS

Berg Takst og Eiendom AS ble startet av Ole Henrik Berg som er utdannet økonom, byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

Vi leverer tilstandsrapporter for privatpersoner, med grundige og etterprøvbare vurderinger i tråd med NS 3600 og avhendingsloven. Arbeidet utføres uavhengig og metodisk, med tydelig dokumentasjon, forståelig språk og konkrete anbefalinger der det er relevant. Vi legger vekt på forutsigbar prosess, ryddig kommunikasjon og avtalt leveringstid – slik at du får en rapport som faktisk kan brukes i salgsprosessen.

Primært opererer vi i Bergen og omegn/Vestland, men oppdrag andre steder kan avtales.

Rapportansvarlig



Ole Henrik Berg

Uavhengig Takstingeniør

ole@berg-takst.no

406 16 027



Medlem av

NITO



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1997 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Enebolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte:

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling og grunnmur av betong. Det er etasjeskiller av trebjelkelag og gulv mot grunn av betong. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og taktekkingen er av betongtakstein. Det er takrenner og nedløp i metall.

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Boligen har 2 malte ytterdører.

Terrasse/uteområde:

Det er terrasse på ca 16m² med tilkomst fra stue. Det er uteområde på ca 64m² med belegningsstein og tilkomst fra gang. Det er uteområdet på ca 54m² med belegningsstein med tilkomst fra ytterdør i kjeller.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har trepanel og Strie. Det er fliser på bad. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Oppvarming:

Det er varmekabler i hele kjeller, utenom boder. Det er vedovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Pipe/ildsted:

Boligen har elementpipe og klebersteinvedovn.

Rom under terreng:

Gulvet har plater og har belegg. Veggene har plater. Fuktkontroll er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom: 4,4m²

Veggene har malt strie. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannstank. Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Hulltaking er ikke foretatt da det kun er utslagsvask.

Bad: 8,7m²

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er 2 plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar. Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Fuktkontroll er foretatt uten å påvise forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er IKEA kjøkken som har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fliser på vegg over benkeplate. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør:

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er plassert i inspeksjonsluke i innvendig bod ved trapp. Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på 190 liter og plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg:

Det er automatsikringer i sikringskap i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er varierende fall/terrengforhold rundt boligen.

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

[Gå til side](#)

Boligen er vurdert med bakgrunn i helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme avvik mellom dagens bruk og godkjente tegninger. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlegg i salgsoppgaven. Kontroll av byggemeldte og godkjente tegninger ligger hos eiendomsmegler i forbindelse med salgsoppgaven. Megler innhenter og gjennomgår offentlig tilgjengelig dokumentasjon fra kommunen for å avklare hva som er byggemeldt og godkjent.

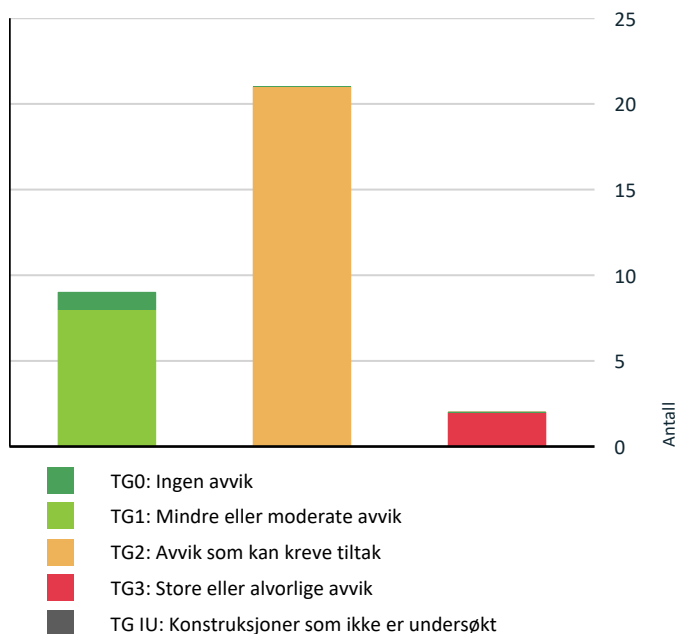
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme avvik mellom dagens bruk og godkjente tegninger. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlegg i salgsoppgaven. Kontroll av byggemeldte og godkjente tegninger ligger hos eiendomsmegler i forbindelse med salgsoppgaven. Megler innhenter og gjennomgår offentlig tilgjengelig dokumentasjon fra kommunen for å avklare hva som er byggemeldt og godkjent.

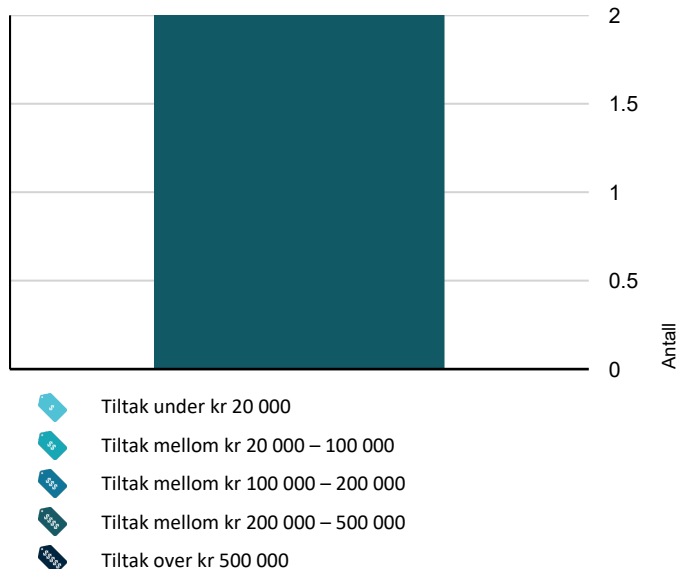
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæring er ikke fremlagt for takstmann. Manglende informasjon fra eier kan medføre usikkerhet knyttet til boligens tilstand og historikk. Det anbefales gjennomgang av egenerklæring for å sikre et mer fullstendig beslutningsgrunnlag.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom: 4,4m² > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom: 4,4m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > Etasje > Vaskerom: 4,4m² > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken: 15,5m² > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad: 8,7m² > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad: 8,7m² > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad: 8,7m² > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad: 8,7m² > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad: 8,7m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [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 [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1997

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.no.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mose på ytterteking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose holder på fukt, forsinker uttørking og fryser om vinteren, noe som over tid kan gi økt nedbrytning av tekkematerialer, frostspreng og redusert levetid. Det anbefales å fjerne mose og gjennomføre nødvendig rengjøring av taket. Videre bør taket inspiseres jevnlig og overflatebehandles ved behov for å sikre lang levetid.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er takrenner og nedløp i metall.

Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfanger på taket.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dette medfører risiko for at snø og is kan rase ukontrollert ned fra takflaten og forårsake skade på personer, eiendom eller installasjoner. Forholdet innebærer en sikkerhetsrisiko, og det anbefales montering av snøfangere.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Manglende musesperre øker risikoen for inntrenging av skadedyr i vegg- og gulvkonstruksjoner og skader som følge av dette.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er delvis lukket konstruksjon, men inspeksjon/kontroll er utført i kneloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder i undertaket/sutaksplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Forholdet kan medføre svekket konstruksjon og økt risiko for råte- og soppdannelse over tid. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang, samt utbedring av eventuelle lekkasjepunkter.



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 40 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe malingsavskalling innvendig på vinduskarmer.

Vinduer har passert halvparten av forventet brukstid. Det er registrert slitasje i overflatebehandling og tegn på aldring i karm og ramme. Det er økt risiko for varmetap og trekk. Vinduene har lavere isolasjonsverdi og sikkerhet enn hva som anses som normalt etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette indikerer fuktpåvirkning og slitasje over tid. Forholdet kan føre til videre nedbrytning av treverket dersom det ikke utbedres. Det anbefales vedlikehold med skraping, behandling og overmaling av overflatene.

Eldre vinduer kan ha mangelfull isolering og tetting rundt karmene. I kombinasjon med manglende vedlikehold kan dette føre til økt fukt- og luftinntrenging i overgangen mellom vindu og vegg. Over tid kan slike forhold bidra til fuktpåvirkning og risiko for skader i tilstøtende veggkonstruksjon.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har 2 malte ytterdører.

Dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører nærmer seg sin forventede brukstid. Det er registrert slitasje i overflatebehandling og tegn på aldring i karm. Det er økt risiko for varmetap og trekk. Dørene har lavere isolasjonsverdi og sikkerhet enn hva som anses som normalt etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at dører må skiftes ut innen rimelig tid. Når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er terrasse på ca 16m² med tilkomst fra stue.

Det er uteområde på ca 64m² med belegningsstein og tilkomst fra gang.

Tilstandsrapport

Det er uteområdet på ca 54m² med belegningsstein med tilkomst fra ytterdør i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må påregnes vedlikehold og spyling av terrasse og belegningsstein grunnet store mengder mose og begroing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet kan medføre redusert fremkommelighet, økt fare for glatte overflater og videre nedbrytning over tid. Det anbefales rengjøring og jevnlig vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har trepanel og Strie. Det er fliser på bad. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

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.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert slitasje, merker og skader på gulv, samt knirk flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet kan påvirke både estetikk og opplevd kvalitet, og knirk kan indikere bevegelser i underkonstruksjonen. Det anbefales utbedring eller utskifting av overflater ved behov, samt nærmere vurdering og eventuell utbedring av underliggende konstruksjon der knirk forekommer.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og klebersteinvedovn.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har plater og har belegg. Veggene har plater. Fuktkontroll er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkontroll er foretatt ved/i innvendig bod i kjeller. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

Tilstandsrapport

- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette indikerer fuktinntrengning og mangelfull fuktsikring. Forholdet har medført nedbrytning av materialer og råteskader. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke årsak, kartlegge tilstand og omfang, samt etablering av nødvendige tiltak som utbedring av drenering og fuktsikring av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



VÅTROM

ETASJE > VASKEROM: 4,4M²

Generell

Beskrivelse

Veggene har malt strie. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannstank.
Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det kun er utslagsvask.

ETASJE > VASKEROM: 4,4M²

TG.2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt strie. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i overflater og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

ETASJE > VASKEROM: 4,4M²

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Forventet levetid:

- Vinylbelegg på våtrom: 25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i skjøter og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

ETASJE > VASKEROM: 4,4M²

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Forventet levetid:

- Vinylbelegg på våtrom: 25 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en vinyl/tettesjiktet varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre vinyl/tettesjikt kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og tettesjiktet skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



ETASJE > VASKEROM: 4,4M²

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannstank.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM: 4,4M²

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

ETASJE > VASKEROM: 4,4M²

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det kun er utslagsvask. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

KJELLER > BAD: 8,7M²

Generell

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er 2 plastluker og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.
Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.
Fuktkontroll er foretatt uten å påvise forhøyede fuktverdier.

KJELLER > BAD: 8,7M²

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert skruehull i vegg i våtsone ved dusjkabinett og badekar.

Det er observert krakellerin/malingsavskalling i himlingsplater ved dusj/badekar

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull i tettesjikt kan medføre svekket fuktsikring og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen over tid. Det anbefales tetting av hull med egnet metode, og kontroll av underliggende konstruksjon ved mistanke om fuktskade

Dette indikerer fuktpåvirkning og belastning over tid. Forholdet kan føre til videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse. Det anbefales å utbedre overflatene og vurdere tiltak for å bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i området.

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD: 8,7M²

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

KJELLER > BAD: 8,7M²

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 2 plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Forventet levetid:

- Smøremembran: 20 år.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke tilstrekkelig tetting ved rørgjennomføring i vegg i forbindelse med avløp til vask som øker risikoen for fukt i konstruksjonen ved en potensiell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vann-tettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membransjiktet skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD: 8,7M²

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist sprek i toalettsete og svelling i fronter på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



KJELLER > BAD: 8,7M²

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

KJELLER > BAD: 8,7M²

Tilstandsrapport

TG2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktkontroll er foretatt uten å påvise forhøyede fuktverdier. Fuktkontroll er foretatt i Innvendig bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av konstruksjon fra bod mot våtsone registreres tidligere skade i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig observasjon av konstruksjonen anbefales for å iverksette tiltak om nødvendig. Skadene kan tyde på utett membran i våtsone ved badekar, men det er ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN: 15,5M²

TG2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er IKEA kjøkken som har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fliser på vegg over benkeplate. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert malingsavskalling på front ved vask samt noe slitasje/skjæreskader i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet er i hovedsak kosmetisk, men kan medføre økt slitasje og fuktopptak over tid dersom det ikke utbedres. Det anbefales vedlikehold eller utskifting av berørte overflater ved behov.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN: 15,5M²

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekran er plassert i inspeksjonsluke i innvendig bod ved trapp.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.
Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Forventet levetid på kobberrør: 50 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker risikoen for lekkasjer og funksjonsfeil. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere fornying ved tegn til svekkelse.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.
Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Forventet levetid for avløpsrør av plast: 50 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg.

Hjemmelshaver informerer om at det ble utført kontroll/rens av ventilasjonsanlegget i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lofte er ikke tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget.

Det er tilluftsspalter i vinduer som kan forstyrre funksjonen til det balanserte ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet kan medføre redusert ventilasjonseffektivitet og ubalanse i luftstrømmer, noe som kan påvirke inneklimaet. Det anbefales vurdering av ventilasjonsløsningen, herunder eventuell tilknytning av loft og justering eller tetting av tilluftsspalter for å sikre riktig funksjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming:

Det er varmekabler i hele kjeller, utenom boder.

Det er vedovn i stue.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 190 liter og plassert på vaskerom

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Det er automatsikringer i sikringskap i gang.

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.

1997

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

Ja

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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 anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte i eldre boliger og ved mangel av samsvarserklæring for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Generell kommentar

Takstmann har begrensede forutsetninger på å vurdere det elektriske anlegget og dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1997.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Dette indikerer fuktinntrengning og mangelfull fuktsikring. Forholdet har medført nedbrytning av materialer og råteskader. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang, samt etablering av nødvendige tiltak som utbedring av drenering og fuktsikring av konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er varierende fall/terrengforhold rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette gir økt risiko for vannansamlinger og fuktbelastning mot konstruksjonen. Forholdet kan medføre fuktinntrengning og skader på grunnmur og tilstøtende bygningsdeler over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall fra bygget og eventuelt tiltak for bedre bortledning av overflatevann.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er vurdert med bakgrunn i helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

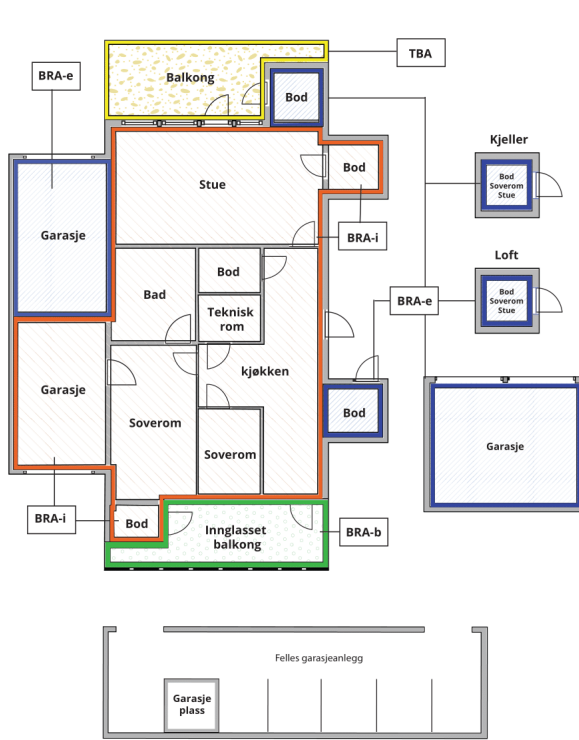
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden |
| Innglasert balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasert 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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.

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Loft | 41 | | | 41 | |
| Etasje | 74 | | | 74 | 80 |
| Kjeller | 69 | | | 69 | 54 |
| SUM | 184 | | | | 134 |
| SUM BRA | 184 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft | Soverom 1: 5,8m ² , soverom 2: 5,9m ² , soverom 3: 5,2m ² , loftstue: 23,5m ² | | |
| Etasje | Gang: 12m ² , vaskerom: 4,4m ² , toalettrom: 2,7m ² , kjøkken: 15,5m ² , stue: 37,8m ² | | |
| Kjeller | Gang: 15,3m ² , innvendig bod: 3,1m ² , vindfang: 2,5m ² , soverom 1: 8,9m ² , soverom 2: 8,1m ² , soverom 3: 14m ² , bad: 8,7m ² , innvendig bod 2: 4,2m ² | | |

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Loft:

Soverom 1: 5,8m²

Soverom 2: 5,9m²

Soverom 3: 5,2m²

Loftstue: 23,5m²

1.etasje:

Gang: 12m²

Vaskerom: 4,4m²

Toalettrom: 2,7m²

Kjøkken: 15,5m²

Stue: 37,8m²

Underetasje:

Gang: 15,3m²

Innvendig bod: 3,1m²

Vindfang: 2,5m²

Soverom 1: 8,9m²

Soverom 2: 8,1m²

Soverom 3: 14m²

Bad: 8,7m²

Innvendig bod 2: 4,2m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme avvik mellom dagens bruk og godkjente tegninger. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlegg i salgsoppgaven. Kontroll av byggemeldte og godkjente tegninger ligger hos eiendomsmegler i forbindelse med salgsoppgaven. Megler innhenter og gjennomgår offentlig tilgjengelig dokumentasjon fra kommunen for å avklare hva som er byggemeldt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Hjemmelshaver informerer om at huset var malt i 2024, 2 strøk.

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 17 | | 17 | |
| Kjeller | | 19 | | 19 | |
| SUM | | 36 | | | |
| SUM BRA | 36 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|----------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| Etasje | | Verkstedsbod: 16,6m ² | |
| Kjeller | | Garasje: 18,9m ² | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme avvik mellom dagens bruk og godkjente tegninger. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlegg i salgsoppgaven. Kontroll av byggemeldte og godkjente tegninger ligger hos eiendomsmegler i forbindelse med salgsoppgaven. Megler innhenter og gjennomgår offentlig tilgjengelig dokumentasjon fra kommunen for å avklare hva som er byggemeldt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--------------------|---------------|
| 30.3.2026 | Ole Henrik Berg | Takstingeniør |
| | Eva Bruraa Bolstad | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 202 | 92 | | 0 | 474.6 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Eikåslia 5

Hjemmelshaver

Bolstad Eva Bruraas, Bolstad Torleiv

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde i Eikås/Åsane, med barnevennlige omgivelser og lite gjennomgangstrafikk. Området har nærhet til både barnehager, skoler og dagligvarebutikker, samt kort avstand til Åsane senter med et bredt utvalg av servicetilbud. Det er gode kollektivforbindelser til Bergen sentrum, og enkel tilkomst til hovedfartsårer. Nærområdet byr på fine tur- og rekreasjonsmuligheter, med blant annet Eikåsvannet og tilhørende turområder i kort avstand. Beliggenheten fremstår som praktisk og attraktiv for både barnefamilier og pendlere.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten på 475m² er selveiet og opparbeidet med garasje, belegningsstein, murer, trapper, terrasse og diverse beplantning.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2003

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Det er grunnmur av betong. Det er gulv mot grunn av betong. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning. Taket har sperrekonstruksjon i tre og taktekkingen er av betongtakstein. Det er takrenner og nedløp i metall.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 31.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.