



Tilstandsrapport



 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

 Seimskleiva 7, 5260 INDRE ARNA

 BERGEN kommune

gnr. 286, bnr. 133

Markedsverdi

5 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 285 m² BRA-i: 263 m²



Befaringsdato: 03.02.2025

Rapportdato: 11.02.2025

Oppdragsnr.: 20238-1403

Referansenummer: RF2109

Autorisert foretak: Nesttun Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Roger Johannessen

Vår ref:



Medlem av

NITO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Nesttun taksering AS

Innehaver Takstingeniør Roger Johannessen har drevet som byggmester siden 2006. I 2012 ble driften endret til hovedvekt på taksering av fast eiendom. Han tok mesterbrev som byggmester i 1989, og er utdannet takstingeniør igjennom NITO Takst ved Stavanger Universitet, Norges Takseringsforbund og Norsk Takst AS. I tillegg til årlig obligatorisk etterutdanning gjennom Norsk Takst har Roger Johannessen etterutdanning via Høyskolen På Vestlandet og NMBU.

Nesttun Taksering AS har allsidig erfaring innen både nybygg og rehabilitering, og bruker nå denne kompetansen i forbindelse med tilstandsvurdering og verdisetting av bolig, landbruk og næringseiendommer.

Takstingeniør Roger Johannessen takserer innenfor fag områdene:

Landbrukstakst

Taksering av næringseiendommer/ næringstomter.

Tilstandsrapport for bolig

Verditakst av alle typer eiendom

Skade og reklamasjon

Naturskade taksering for forsikringselskap og Landbruksdirektoratet

Skjønn, Brannskjønn/ skadeskjønn.

Rapportansvarlig



Roger Johannessen

Uavhengig Takstingeniør

post@nesttuntaksering.no

922 39 494



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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er en tomannsbolig som er innredet med fire leiligheter.

Loftsleiligheten har ikke tilfredstillende adkomst. Det er for lav høyde på trapp og inngangsdør. Det er manglende rømningsveier.

De øvrige leilighetene har varierende standard på overflatene og bærer preg av utleie.

Utvendig fasade med kledning, vinduer og yttertak har behov for vedlikehold grunnet råteskader og sterk slitasje.

Baderommene er av eldre standard og må påregnes oppgradering.

Det er registrert fire leiligheter i kartverket, men det betyr ikke at alt er byggesøkt eller godkjent.

Eiendommen er nyttet som utleieobjekt og var bebodd ved befaring.

Det er ingen nye bygningsdeler på bygningen, så kjøper må påbegynne vedlikehold og utskiftninger straks.

Det vil tilkomme større kostnader til oppgradering.

122 - Tomannsbolig, horisontaldelt - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein på hovedtak og shingelpapp og takplater av metall på tilbyggene. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner og nedløp av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er takvinduer og PVC vinduer.

Bygningen har teak hovedytterdør i 1. etasje, formpresset inngangsdør i underetasjen og en terrasseskyvedør i lauminium.

Terrasse mot vest. oppført i betongdekket rekkverk i murkonstruksjoner med pusset overflate og trerekker. Terrassen er kledd på undersiden med trekledning. På dekket er det terrassedbord.

Utvendig trapp i betong.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg.

Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Under tilbygg er det stubblofts-konstruksjon.

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

Boligen har mursteinspipe.

Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har lakkert tretrapp.

Det er innvendige malte heltredører, slette malte dører og formpressede dører.

Inngangsdører i leilighetene av type B30.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Foruten loft som har nyere bad, er det eldre bad fra før 1997. Bygget uten membran.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er varierende standard på kjøkken innredningene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig er det blanding av vannrør i kobber og vannrør i plast. De eldste vannrørene nærmer seg tid for utskifting. Vannrør i kjeller er fremstår ufagmessig montert.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og ventiler i vindu samt lufter med åpning av vindu.

Det er montert varmtvannstanker for kjeller, 1. etasje og 2. etasje i kjeller. Eldre varmtvannstanker.

Det er sluk i rommet.

El anlegg er fra byggeår og senere oppgraderings tidspunkt.

Det er sikringskap med automatsikringer.

Kursfortegnelser er ikke gått gjennom.

Sikringskapene er ikke eksklusivt for hver leilighet.

El anlegg bør kontrolleres av autorisert elektriker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er synlig dreneringsplast på stripefundament mot øst. Det er ikke synlig grunnmursplast på hovedgrunnmur.

Det er ukjent om det er utført drenering etter byggeår..

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer er av betong.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type o alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	285 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	263 m ²
Totalpris	5 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

- Det foreligger ikke tegninger

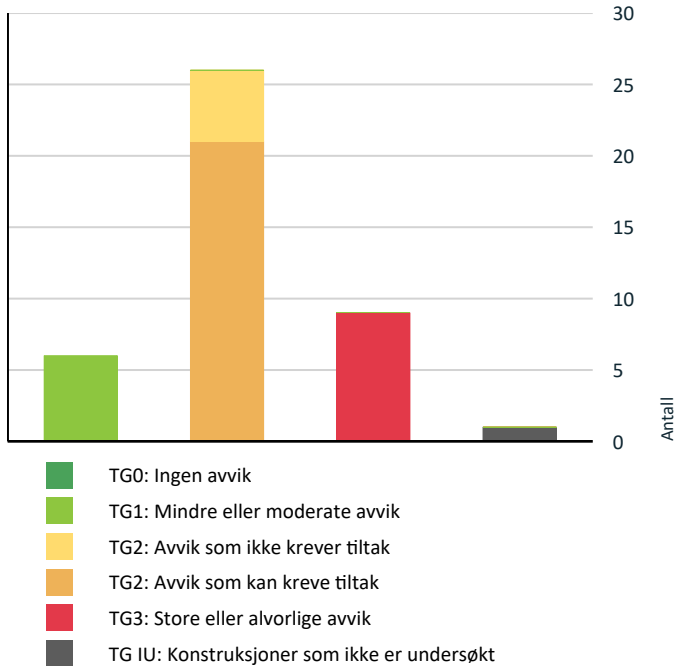
Det er ikke fremlagt tegninger. Det fremkommer ikke opplysninger om at loftsetasjen og kjeller er bruksendret til boligformål.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

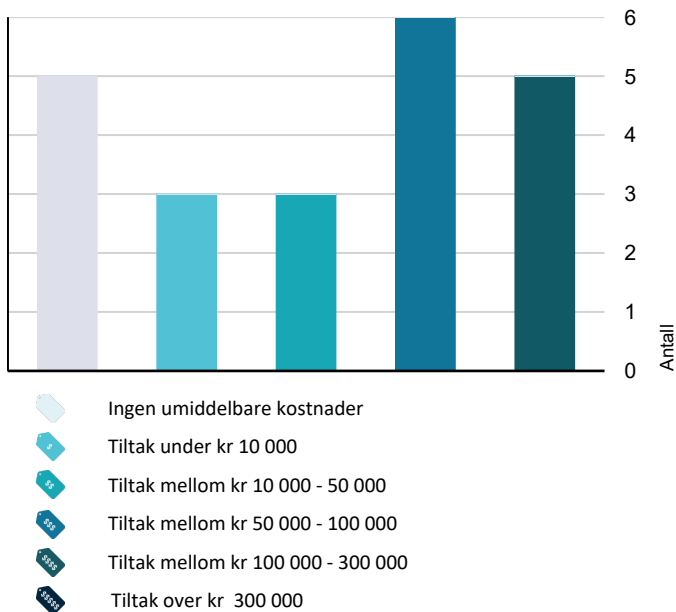
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningmurer** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

122 - TOMANNSBOLIG, HORISONTALDELT



Byggeår
1954

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg	Tilbygget mot øst i ca 1994. Registrert, Tatt i bruk i matrikkel.
------	---------	---

UTVENDIG

! TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein på hovedtak og shingelpapp og takplater av metall på tilbyggene. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1954 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Hovedtak er fra byggeår. Det er mye mose på taket og takfotbeslag har løsnet mot øst. Shingelpapp takene har mye mosegroe. Tak mot øst har skade i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.

Det er jevnt over manglende vedlikehold av yttertak. Hovedtak og shingel er på slutten av sin levetid og må kontrolleres for skader ved vedlikehold.

Kostnadsestimat for utskifting av yttertak er ikke estimert men kan fort komme på ca kr 500 000,-

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Eldre takrenner og nyere enn byggeår. Det er tett med mose i takrenner og takfotbeslag er løsnet. takrenner ledes ned tett ved grunnmur i lukket rør.

Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Tiltak:

Takrenner må rengjøres og kontrolleres for skader. takfotbeslag må utbedres. Det må kontrolleres at nedløpsvann renner bort fra bygningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
 - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er råteskade i kledning og på flere av veggene. Det er lite lufting bak kledning og det mangler stedvis musebånd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kledning og listverk må vedlikeholdes. Råteskadet treverk skiftes. Lufting og musebånd bak kledning utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Hele takkonstruksjon er gjenbygget og er ikke mulig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales undersøkelse av takkonstruksjon om lufting fungerer. Ved utskifting av taktekkning kan det gjøres tiltak for å bedres lufting av takkonstruksjon.

! TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er takvinduer og PVC vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er eldre vinduer og nyere vinduer i bygget. De eldste vinduene Det er påvist råte i enkelte karmen og glass som er punkterte. Det er påvist flere trege lukkemekanismer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.

Vindu med trekarmen med råteskade og terrassedør i aluminium med punktert glass må skiftes ut. De øvrige vinduene forutsettes kan vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør i 1. etasje, formpresset inngangsdør i underetasjen og en terrasseskyvedør i aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør i underetasjen er fuktskadet og har skader innvendig. Inngangsdør i 1. etasje er fra byggeår og har værslitt overflate og karmen. Skyvedørsfelt har punkterte glass.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Vedlikehold eventuelt skifte dørene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot vest. oppført i betongdekket rekkverk i murkonstruksjoner med pusset overflate og trekkverk. Terrassen er kledd på undersiden med trekledning. På dekket er det terrassedbord.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk er under 1 meters høyde som er dagens krav. Rekkverk, terrassedekke og undekledning har behov for vedlikehold, eventuelt utskifting av bord grunnet skade, råte.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og utskifting av bygningsdeler må påregnes. Det er synlig tegn til fukt under terrassedekke.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk har for store åpninger og mangler et bord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Boligen har overflater fra forskjellige tider og med forskjellig kvalitet. Det er enkelte skader og endel overflater som har større bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes kostnader til oppussing og enkelte utskiftninger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Under tilbygg er det stubbloftskonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt skjevheter på ca 1 - 3 cm høydeforskjell på etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheter må hensyntas ved legging av nye laminat og parkettgulv.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmåling. Boligen ligger i område med moderat radon forekomst.

Det er krav til radonmåling av leiligheter til utleie.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Er det ikke foretatt radonmåling må kjøper utføre det straks.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skorstein er ikke i bruk. Pipe er beslått over tak. Det er bygningsdeler tett på skorstein.

Det er ikke opplyst om det foreligger feierrapport med krav om utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal skorstein benyttes må det gjøres tiltak og ha godkjenning fra feier. Da vil det tilkomme kostnader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig saltutslag på innsiden av grunnmur. Største delen av grunnmur er synlig på innsiden. Det var ikke tilkomst til bod og under trapp. Det var ikke tilkomst til vegg bak kjøkken. På bakgrunn av utvendige forhold med drenering, og synlige saltutslag innvendig, kan det ikke utelukkes at drenering utvendig er ivarettatt eller er oppgradert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med ved store nedbørs perioder og eventuelt gjøre ytterligere undersøkelser.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Eldre tretrapp med rapo. Det er slitt overflate og det mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er behov for vedlikehold av trappen og håndløper må monteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige malte heltredører, slette malte dører og formpressede dører.

Inngangsdører i leilighetene av type B30.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har bruksslitasje og enkelte skader. Enkelte tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene må justeres vedlikeholdes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad oppført med fliser med oppkant og baderomstapet på vegger. Badet inneholder toalett, baderomsmøbel og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er dårlig ventilering av badet med fukt/ svertesopp i himling.

Det er Jernsluk. Det er Lite fall på gulv og ikke membran i gulvet

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat gjelder skifte av overflater og membran. VVS utstyr kommer eventuelt i tillegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre bad oppført før 1997.

Badet er oppført med fliser på gulv og vegger. Badet inneholder baderomsmøbel, toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er merker i fliser etter eldre installasjoner. Rommet er bygget uten membran. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv. Det er utett ved gjennomføringer for vannrør og avløpsrør i vegg. Badet må benyttes med dusjkabinett frem til badet renoveres.

Kostnadsestimat dreiser seg om skifte av overflater og membran. VVS utstyr kommer eventuelt i tillegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Enkelt vaskerom utført med belegg på gulv og panel på vegger.

Plastsluk med belegg sveist ned i sluk.

Det er fuktskade i vaskeromsinnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skifte fuktskadet innredning,

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er antatt fra byggeforskrifter før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Enkelt bad med fliser på gulv og vegger.

Badet inneholder toalett, servant med underskap og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er tilnærmet flatt gulv. Ikke tilkomst til sluk, det antas å være jernsluk.

Toalettstjerne står å renner. Det er litt lekkasje rundt avløpsrør for servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre bad med ukjent membranløsning. Det må påregnes kostnader å etablere ny membran og fall på gulv mot sluk.

Kostnadsestimat dreiser seg om skifte av overflater og membran. VVS utstyr kommer eventuelt i tillegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



LOFT > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

LOFT > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 113 fra dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
 - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
 - Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet. Det er kuttskade på flis på toaletsisterne ved antatt drenshull.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det anbefales å lage oppkant på membran ved dør.

LOFT > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er ukjent membranløsning. Det er ukjent sluktype uten slukbøtte. Det er ikke synlig membrantetting rundt avløpsrør under servant.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det anbefales å ha sluk med slukbøtte for rengjøring.

Det må tettes rundt gjennomføringer på vann og avløpsrør for å hindre lekkasje ved gjennomføringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett, dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin.

LOFT > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Elektrisk vifte står flatt og for tett på dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Elektriker må kontrollere løsning med mekanisk vifte på adet.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er allerede tatt hull ved dusjsone mot stue. Det er ikke observert indokasjon på fukt i vegg mellom bad og stue. Måling er under 8% og gir ikke måling i protimeter. Det ingen tegn til fukt i vegg ved målepunkt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har eldre malt innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

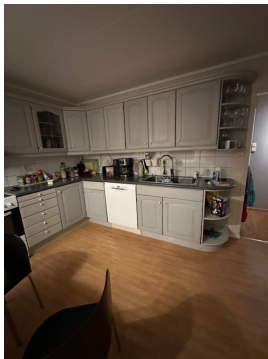
Eldre malt innredning med noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Normalt vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Eldre ventilator, men fungerer.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det mangler fronter på kjøkkeninnredningen. bruksslitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Kjøkkeninnredning må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Eldre ventilator, men fungerer.

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Tilstandsrapport



LOFT > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ventilator med kullfilter.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Fungerer med dagens bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er normal bruksslitasje. Det er skade i ene benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Benkeplate kan skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendig er det blanding av vannrør i kobber og vannrør i plast. De eldste vannrørene nærmer seg tid for utskifting. Vannrør i kjeller er fremstår ufagmessig montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eldre vannrør med noe eire på skjøter

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- 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.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og ventiler i vindu samt luften med åpning av vindu.

TG 2 Varmtvannstank

Det er montert varmtvannstanker for kjeller, 1. etasje og 2. etasje i kjeller. Eldre varmtvannstanker.
Det er sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er sluk i rommet, men beredere står tett på trevegg. Det er ikke membran på gulvet. Varmtvannsbereider står tilkoblet med støpsel. Det anbefales fast tilkobling for beredere over 2000kW

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det anbefales likevel å montere lekkasjevarsler ved beredere. Endre tilkobling for beredere.

TG 2 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

El anlegg er fra byggeår og senere oppgraderings tidspunkt.

Det er sikringsskap med automatsikringer.

Kursfortegnelser er ikke gått gjennom.

Sikringsskapene er ikke eksklusivt for hver leilighet.

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

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

4. 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?

Ukjent

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

Ukjent

6. 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 El anlegget er i utgangspunktet laget for en tomannsbolig. I denne boligen er det fire leiligheter. Hvem som har utført el installasjoner er ukjent for takstmann. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer.

Generell kommentar

Det anbefales at kjøper må få kontrollert el anlegget på eiendommen av autorisert elektriker.

Ukjent kostnadsomfang.

TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er manglende røykvarslere i trapperom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ukjent Det står brannslukningsapparat i trapperom. Det er ikke observert brannslukningsapparat alle leilighetene.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja Røykvarslere i kjeller er tatt ned og mangler batteri.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig dreneringsplatt på stripefundament mot øst. Det er ikke synlig grunnmursplatt på hovedgrunnmur.
Det er ukjent om det er utført drenering etter byggeår..

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er observert manglende utvendig fuktsikring og saltutslag på innvendig grunnmur. Det indikerer at det kan være fukt gjennomtrengning på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser.



Grunnmur mangler fuktsikring.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Noe riss og sprekker i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Normalt vedlikeholdsbehov som pusse i sprekker og riss og overflatebehandle grunnmuren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er flere forstøtningsmurer i betong. murene som er over 50cm høyde skal ha rekkverk etter dagens krav. Det er enkelte sprekker og riss i murene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Murene må vedlikeholdes og rekkverk må monteres der det mangler. Kostnadsestimat er vurdert til å tette sprekker og sette opp rekkverk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er bratt terreng mot øst som faller tett på grunnmur/ stripefundament.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør gjøres tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type o alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Det antas at det er eldre utvendige vann og avløpsøledninger.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å innhente opplysninger om stikkledninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Eldre garasje oppført i murkonstruksjoner og bindingsverk med utvendig trekledning.

Faltn tak omkranset av rekkverk i tre med liggende trekledning.

Det er råteskade i trekledning, rekkverk og stedvis i bindingsverk.

Murkonstruksjon har riss og sprekker i overflate.

Leddport i front med bruksslitasje.

Eldre vinduer med trekarmner. Det mangler vannbord på vinduene.

Garasje har i likhet med boligen behov for vedlikehold og utskiftninger.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
263 m²/263 m²

122 - Tomannsbolig, horisontaldelt: 3 Bod, 2 Stue/kjøkken, 8 Soverom, 4 Bad, 2 Trapperom, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 2 Entré, Vaskerom, Gang

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 22 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 600 000

Konklusjon markedsverdi

5 600 000

Markedsvurdering

Eiendommen har vært nyttet som utleieobjekt. Som utleie objekt ligger den sentralt til med kort gangavstand til kjøpesenteret og jernbanestasjonen. Det er større vedlikeholdskostnader i nær fremtid som kjøper må gjøre sin vurdering av ved kjøp av eiendommen. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 600 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 900 000
Sum teknisk verdi - 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	Kr.	3 700 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 820 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 800 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 800 000
--	------------	------------------

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

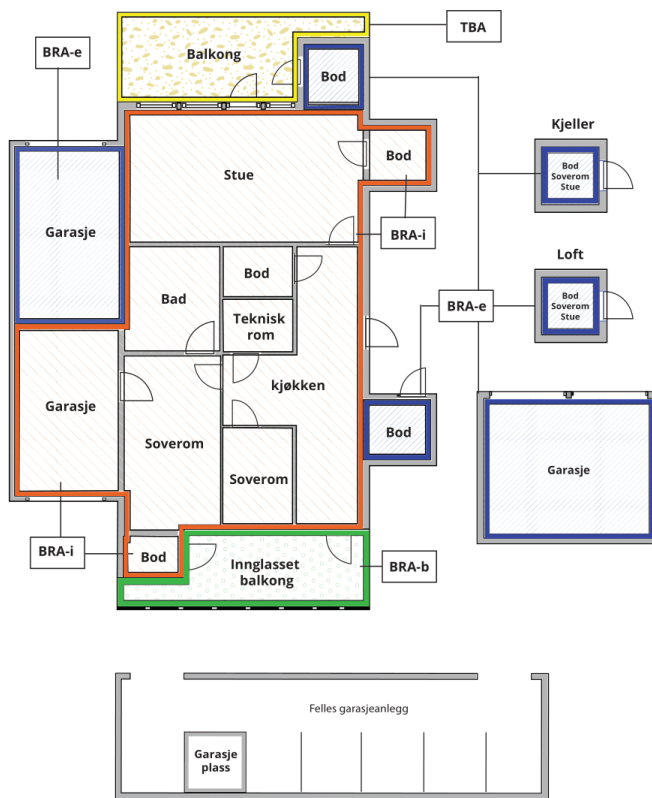
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	32			32	
2. Etasje	75			75	
1. Etasje	94			94	34
Kjeller	62			62	
SUM	263				34
SUM BRA	263				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod, Stue/kjøkken, Soverom, Bad		
2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Trapperom, Stue, Kjøkken, Trapperom 2		
1. Etasje	Felles Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Soverom 3		
Kjeller	Entré, Soverom, Stue/kjøkken, Bad, Bod, Bod 2, Trapp/Gang		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger. Det fremkommer ikke opplysninger om at loftsetasjen og kjeller er bruksendret til boligformål.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Det er manglende ferdigstillelse av brannskiller.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Det mangler rømnings stige med ryggbøyle fra loftsetasje.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2025	Roger Johannessen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	286	133		0	695.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Seimskleiva 7

Hjemmelshaver

Arna Bolig Utvikling AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Seimskleiva ligger i Indre Arna ca 4 km nord for Øyrane Torg. Området har spredt boligbebyggelse på østsiden av Garnesvegen. På vestsiden er det næringseiendommer. Det er utsikt over fjorden og gode solforhold.

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kommuneplan

Planidentifikasjon: 65270000

Plantype: Kommuneplanens arealdel

PlanstatusEndelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato19.06.2019

Plannavn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Arealformål

Arealbruk: Bebyggelse og anlegg

Arealbrukstatus: Nåværende

Områdenavn: ØB

Planidentifikasjon: 65270000

Støysone

Støy: Gul sone iht. T-1442

Hensynsonenavn: H220_3

BeskrivelseVei støy - gul sone

Planidentifikasjon: 65270000

Deler av bygg og eiendom ligger i rød støysone.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

5 700 000

År

2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.