

Arne Abrahamsens vei 4C 5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1956

BRA: 62 m²

BRA-i: 57 m²

Markedsverdi: kr 2 300 000,-

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

16

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/15353>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Noe treg terrassedør.

Tg2 grunnet at halvparten av forventet levetid er nyttet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.3.2024

Rapportdato
5.4.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Elisabeth Gaupås**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Ja**

Vedlagt i salgsoppgave.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Jarleif Amundsen**

Telefon: **90717000**

Firma: **Amundsen Taksering**

Epost: **jarleifen@gmail.com**

Adresse: **Grimstadveien 102, 5252**

Søreidgrend

Informasjon om boligen

Adresse: **Arne Abrahamsens vei 4C, 5161 Laksevåg**

Kommunenr: **4601**

Gårdsnr: **154**

Bruksnr: **480**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **56**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1956 - lht Edr**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Eier har eiet og bebodd boligen siden 2008. I deres eietid er det lagt nye laminatgulv i rommene, samt byttet lister på gulv og himling. Kjøkken med hvitevarer er byttet i 2021. Vegger er malt. Elektrisk anlegg internt i leiligheten er byttet av sønn som er elektriker.

Elektrisk på bad og sikringsskap er byttet i regi av borettslaget.

Borettslaget har byttet yttertak i 2017. Felles varmtvannsbereider i kjeller og energibrønn tilknyttet anlegget.

Varmepumpe luft/ luft montert i stue i 2019.

De har ikke opplevet problemer med leiligheten.

5. Verdivurdering

Markedsverdi:	kr 2 300 000,-
Attraktivt beliggende leilighet hvor det av fagfolk er bygget nytt bad i 2023. Kjøkken med hvitevarer byttet i 2021. Ny varmepumpe i stue i 2019. Leiligheten er tidsriktig innredet og har fått nye overflater i eiers eietid.	
Type tomt:	Selveier
Eiendommen er opparbeidet med asfalterte gang- og parkeringsareal. Noe grøntarealer på felleseiet eiendom.	
Tomteareal:	815 kvm
Fellesgjeld:	kr 614 000,-

6. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	62	57	5	0	7
Totalt m²	62	57	5	0	7

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	68	62	6
Totalt m²	68	62	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	57	57	0	Entre/ gang ca 4,8 kvm Bad ca 3,2 kvm Kjøkken ca 6,8 kvm Stue ca 21,8 kvm Soverom ca 10,3 kvm Hovedsoverom ca 10,4 kvm	2 boder i kjeller på henholdsvis 2,7 og 2,9 kvm Ca 6,5 kvm gulvareal i bod loft.
Totalt m²	57	57	0		

7. Hovedrapport

7.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Terrasse på ca 7 kvm utenfor stue. Tett rekkverk. Terrassebord på gulvet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasser er ettermontert, ukjent når.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Terrassebord er slitt.	

7.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass i trekarmer med utvendige beslag. Vinduer og terrassedør fra 2005.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og terrassedør byttet i 2005.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Noe treg terrassedør.
Tg2 grunnet at halvparten av forventet levetid er nyttet.

7.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
------	-------------

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
---	-----

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Det er med laser målt ca 10 mm retningsavvik i entre, og ca 16 mm i stue. Det er ikke noe som tyder på svikt i konstruksjonen.

7.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
-----------	------

Felles teglpipe i bygget. I denne leiligheten er ildsted fjernet. Ifølge borettslaget står pipe på vedlikeholdsplan.

Er det montert ildsted?	Nei
-------------------------	-----

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
---	----

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
---	-----

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-1

Pipa er innkledd på en side. Dette er mot luftkanalen i pipa og en godkjent løsning.

7.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Ca 2 år gammelt kjøkken med lyse glatte fronter. Laminerte benkeplater. Her er integrert oppvaskmaskin, integrert kjøl/ frys, ventilator, stekeovn, induksjonstopp og høyskapmontert mikro. Komfyrvakt montert. Sort vask.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator med rør ført til felles avtrekkskanal.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Nyere kjøkken.	

7.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

7.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Nye avløpsrør i 2023. Ny sluk.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Byttet avløpsrør og sluk i 2023.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Nye avløpsrør og sluk.	

7.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Nytt rørrør- system i desember 2023.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nytt røropplegg i 2023.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Nytt røropplegg i 2023.	

7.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Samsvarserklæring fra 2020 fremlagt. Arbeider utført i regi av borettslaget innehar borettslaget dokumentasjon på. Sikringsskap plassert i fellesgang. Dette med jordfeilsautomatsikringer på 6 kurser.	

7.10 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe, Annet
Varmepumpe luft/ luft i stue. Varmekabler med termostatstyring på badet.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Nye varmekabler på bad i 2023. Varmepumpe fra 2019.

Når var siste service på anlegget?

Ikke tatt service, rengjort filtre med støvsuger.

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

7.11 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Naturlig utlufting av rommene. Ventil i yttervegg på soverom. Ventilator på kjøkken. Felles avtrekk fra bad.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

7.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet er helfliset.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Bad ble nybygget av fagfolk i 2023.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Nybygget bad i desember 2023.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Ny plastsluk.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Ny sluk og ny membran.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredet med vegghengt wc, servantskap og overskap, dusj med innsvingbar dør.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ny innredning i 2023.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk felles avtrekk.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Murvegg mellom kjøkken og bad. Nytt bad i desember 2023, dokumentert utført av fagfolk.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Våtromssertifikat fra Sans Bygg fremlagt. Disse er engasjert i regi av borettslaget.

7.13 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat som er ca 2 år gammel. Noe knirk i gulvene.
Vegger med malte plater. Nymalt ca 2 år siden.
Himlinger med malt betong. Malt for ca 2 år siden. Himling på bad senket og med malte gipsplater.
Dører i formpresset hvit eller glatt utførelse. Alminnelig slitasje.
Belysning med spotter på badet. Ellers tradisjonell belysning.

Oppsummering av øvrig

TG-1

7.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.19 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant