Romslig enebolig over tre plan med to takterrasser og opparbeidet tomt



Fridtjof Nansens veg 6D, 2816 GJØVIK

Prisantydning: KR 773

Boligtype Enebolig	Eierform Aksje	Antall soverom 4 soverom
Bruksareal (BRA) 71 m²	Byggeår 1991	Matrikkelknr 3407, gnr. 59, bnr. 29, fnr. 0, snr. 0, andelsnr. 10

Selger: Ashley Pate

Telefonnummer: +4766887770

Praktisk informasjon om salget

Denne boligen selges av en privatperson gjennom Aibo.no – en digital plattform for boligsalg uten megler.
Aibo er en digital plattform som gjør det mulig for privatpersoner å selge boligen sin selv – uten megler. Som kjøper vil du forholde deg direkte til selger gjennom hele prosessen.

Kontaktinformasjonen til selger finner du på forsiden av salgsoppgaven og i Finn-annonsen.

Visning
Visningen(e) gjennomføres av selger.

Som eier har selger god kjennskap til eiendommen og kan svare på spørsmål. Ta gjerne direkte kontakt med selger dersom du ønsker mer informasjon.

Budgivning
Budgivningen skjer digitalt gjennom Aibo sin budmodul og administreres av selger. Bud legges inn via «Gi bud»-funksjonen i Finn-annonsen og må signeres med BankID. Akseptfrist på bud er minimum 30 minutter.

Interessenter og budgivere mottar budvarsler på SMS underveis i budrunden. Budgiveren som får sitt bud akseptert, mottar akseptbrev og budjournal etter avsluttet budrunde. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Overtakelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger. Overtakelsesprotokoll sendes ut før overtakelsen skjer.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt.

Tilstandsrapport
For at selger skal oppfylle sin opplysningsplikt, er det utarbeidet en tilstandsrapport. Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger
Omkostningene er beregnet med utgangspunkt i at eiendommen selges til prisantydning, og at det kun tinglyses én låneobligasjon.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer/avgifter.

Andel fellesgjeld / andel fellesformue overtas av kjøper.

Selger er ansvarlig for følgende gebyrer:

kr 6 725 (eierskiftegebyr til forretningsfører, estimert)
kr 1 000 (innhenting av kommunale restanser, estimert)
kr 545 (tinglysning av sikringsobligasjon)

Lovanvendelse
Salget av eiendommen reguleres av avhendingsloven.

Salgsoppgaven bygger på opplysninger selger har gitt, tilstandsrapport utarbeidet av bygningssakkyndig, samt informasjon hentet fra kommunen, Kartverket og øvrige tilgjengelige kilder.

Det er viktig at kjøper setter seg godt inn i alle salgsdokumentene, inkludert salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

dokumentene, og slike forhold kan ikke senere påberopes som mangler – uavhengig av om dokumentene faktisk er gjennomgått.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe eiendommen uten undersøkelse, herunder kjøp usett, kan ikke gjøre gjeldende som mangel ved forhold som burde ha vært avdekket ved en slik gjennomgang.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefales det at interessenter rådfører seg med egne rådgivere før bud legges inn.

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje, og det kan forekomme skader. Slike forhold må kjøper forvente, og det kan også oppstå behov for utbedringer etter overtakelse. Normal slitasje og nødvendige utbedringer regnes ikke som mangler.

Kjøpers og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som er gjort tilgjengelig i forbindelse med handelen. Avtalen suppleres av avhendingsloven, og det gjelder ulike vilkår avhengig av om kjøper er forbruker eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger velge å vurdere bud fra ikke-forbrukere annerledes enn bud fra forbrukere. Dersom kjøper ikke er forbruker, kan selger ta forbehold om at eiendommen selges «som den er», noe som begrenser selgers ansvar. Et lavere bud fra en ikke-forbruker kan derfor i enkelte tilfeller være mer attraktivt for selger. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, og er ikke forpliktet til å godta det høyeste.

Budgiver skal i budskjema opplyse om vedkommende opptrer som forbruker eller næringsdrivende. Det vil også bli opplyst dersom bud kommer fra en part som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom der kjøper er en fysisk person som hovedsakelig ikke handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med avtalen, eller dersom vilkårene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8 er oppfylt. Dersom eiendommen avviker fra det kjøper med rimelighet kan forvente ut fra alder, type og synlig tilstand, kan det foreligge mangel. Det samme gjelder dersom det er gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger, forutsatt at dette har hatt betydning for avtalen.

Boligen kan også ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 andre ledd dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er minst 2 % og minimum 1 kvm.

Ved krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader opp til kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen anses å ha en mangel dersom den ikke er i samsvar med avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det som er avtalt er begrenset etter avhendingsloven § 3-9 første ledd andre punktum.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og eventuell arealsvikt vurderes i stedet etter § 3-8.

Kjøpers undersøkelsesplikt gjelder også for kjøpere som ikke er forbrukere.

Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring, må dette tas forbehold om i budet.

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye modellen tar utgangspunkt i grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at beregnet markedsverdi settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at selger kan måtte forholde seg til tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet salgsoppgaven utarbeides.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli justert, og eventuelt øke, ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tinglyste servitutter
Tinglyste servitutter er rettigheter og forpliktelser som er registrert på eiendommen i grunnboken. Dette kan blant annet gjelde rett til vei og adkomst, etablering og vedlikehold av vann- og avløpsledninger, samt bestemmelser om bruk av eiendommen eller bebyggelse.

Servituttene følger eiendommen og vil gjelde for ny eier ved et salg. Det anbefales at interessenter setter seg inn i hvilke servitutter som er tinglyst på eiendommen, da disse kan ha betydning for bruken av eiendommen.

Personopplysningsloven
Personopplysninger behandles i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent, budgiver eller kjøper, samtykker du til at vi innhenter, behandler og lagrer personopplysninger om deg.



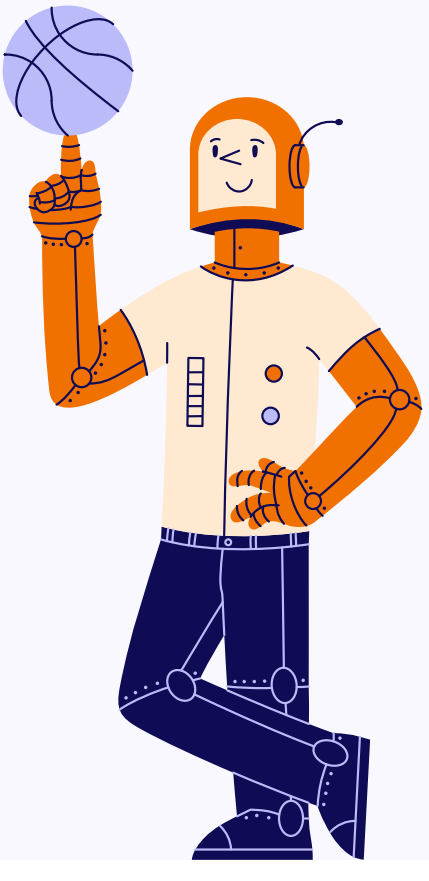
Viktig informasjon om prosessen

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven, begrenset oppad til kr 14 000 000. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å lese denne nøye før man gir bud, da den gir viktig informasjon om boligens tilstand slik selger kjenner den.

Forkjøpsrett
Det foreligger forkjøpsrett på denne boligen. Det betyr at én eller flere parter kan ha rett til å tre inn i kjøpsavtalen på de samme vilkårene som høystbydende. Ta gjerne kontakt med selger dersom du har spørsmål om hva slags forkjøpsrett som gjelder og når den vil bli avklart.

Innhold

- Bilder
- Nøkkelinformasjon
- Eiendomsinformasjon
- Vedlegg



Bilder



Du kan dra bildene opp og ned for å endre rekkefølgen rekkefølgen rekkefølgen d



Du kan dra bildene opp og ned for å endre rekkefølgen rekkefølgen rekkefølgen d

Bilder



Du kan dra bildene opp og ned for å endre rekkefølgen rekkefølgen rekkefølgen d

Beskrivelse

Velkommen til C. A. Torstensens

vei 52A – en innholdsrik enebolig fra 1941 med romslige arealer, tre etasjeplan og flere muligheter til å sette sitt eget preg. Boligen har oppgitt bruksareal på 266 m², med stue og spisestue i hovedetasjen, fire soverom i andre etasje og flere rom i underetasjen. Planløsningen gir plass til både samvær og

egne soner, og garasjerommet er integrert i underetasjen. Ute venter to takterrasser med adkomst fra boligen: en sørvendt terrasse på ca. 20 m² fra stuen og en østvendt terrasse på ca. 14 m² fra et soverom.

Den opparbeidede tomten har gruset gårdsplass, plen, trær og beplantning. Rapporten oppgir et tomteareal på 735,3 m² og en seksjonseierbrøk på 1/2. Blant oppgraderingene som er opplyst, er nytt rekkverk og terrassebord på terrasse i første etasje rundt 2019–2020, oppgradert elektrisk anlegg ca. 2007–2012 og ny takstein ca. 2003. Boligen har normal og noe eldre standard, og gir en fin anledning til å modernisere etter egne ønsker. Badene er av eldre dato, og oppgraderinger må påregnes. Tilstandsrapporten beskriver også behov for rehabilitering av pipen før videre bruk av ildstedene. Merk at dagens bruk og planløsning i underetasjen ikke samsvarer med godkjente byggetegninger; rapporten anbefaler å søke kommunen om godkjenning av dagens løsning. Se tilstandsrapporten for utfyllende informasjon om boligens tekniske tilstand og aktuelle tiltak. Romfordeling:

- Underetasje – Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin, gang, kjellerstue og innredet rom. I tillegg to boder, teknisk rom og garasjerom. Dagens bruk av etasjen er ikke godkjent, jf. opplysningene over.
- 1. etasje – Entré og gang, kjøkken med ventilator og opplegg for oppvaskmaskin, stue med utgang til sørvendt takterrasse, separat spisestue og WC.
- 2. etasje – Fire soverom, bad, separat WC og gang. Ett soverom har utgang til østvendt takterrasse.

Nøkkelinformasjon

Postnummer 2816	Navn på lokalområde Yuri Hendrix	Beliggenhet Innlandet
Boligtype Enebolig	Eieform Aksje	Kommunenummer 3407
Gårdsnummer 59	Bruksnummer 29	Seksjonsnummer 0
Festenummer 0	Leilighetsnummer 887	Antall rom 4
Antall soverom 4	Etasje 2	Byggeår 1991
Renovert år 1987	Bruksareal (BRA) 71 m²	Punktfeste Ja
Verditakst KR 2 500 000	Kommunale avgifter pr. år KR 1 998	Eiendomsskatt pr. år KR 2 013
Borettslagets org.nummer 953115255	Borettslagets navn Rambekkmoen Borettslag A/L	Borettslagets andelsnummer 10

Felleskostnader KR 4 444	Formuesverdi KR 4 444	Prisantydning KR 773
Omkostninger KR 4 444	Andel fellesgjeld KR 4 444 444	Jeg har boligselgerforsikring Ja
Festeår 2028	Totalpris KR 4 449 661	

Eiendomsinformasjon

Fasiliteter

Bilvei frem | Garasje/P-plass | Golfbane | Lademulighet | Offentlig vann/kloakk | Peis/Ildsted | Strandlinje | Turterreng

Felleskostnader inkluderer

Decens cibo coaegresco reprehenderit traho velit correptius creator sol ara.

Adhaero id minus *tenax*. Atrox celo vespillo pectus vivo amitto texo auditor vero. Antepono agnosco conscendo amplitudo.

> Tener ulterius fugit. Enim anser aeneus astrum vinitor accommodo rerum. Terminatio pecco sonitus abscido repudiandae. фафпаывпврва

Decens cibo coaegresco reprehenderit traho velit correptius creator sol ara.

Adhaero id minus tenax. Atrox celo vespillo pectus vivo amitto texo auditor vero. Antepono agnosco conscendo amplitudo.

- Tener ulterius fugit. Enim anser aeneus astrum vinitor accommodo rerum. Terminatio pecco sonitus abscido repudiandae.
- Decens cibo coaegresco reprehenderit traho velit correptius creator sol ara.

  Adhaero id minus tenax. Atrox celo vespillo pectus vivo amitto texo auditor vero. Antepono agnosco conscendo amplitudo.

> Tener ulterius fugit. Enim anser aeneus astrum vinitor accommodo rerum. Terminatio pecco sonitus abscido repudiandae.

Omkostninger inkluderer

Delectus, illo sed a.

Utfyllende informasjon om fellesgjeld og felleskostnader

Excepturi duis qui e.

Borettslagets eier
Esse nulla ea ut ip

Forkjøpsrett
Unde ullamco in faci

Adkomst

Ea et ut labore ulla.

Beliggenhet

Autem tempora porro .

Arealbeskrivelse

Perspiciatis, volupt.

Beskaffenhet

> Dolore odio qui nihi.Decens cibo coaegresco reprehenderit traho velit correptius creator sol ara.
>
> Adhaero id minus tenax. Atrox celo vespillo pectus vivo amitto texo auditor vero. Antepono agnosco conscendo amplitudo.

Tener ulterius fugit. Enim anser aeneus astrum vinitor accommodo rerum. Terminatio pecco sonitus abscido repudiandae.

Notat

Pariatur. Aliquam ut.

Informasjon til salgsoppgaven

Iste vicinus demulceo sublime adopto concido. Decimus thesaurus nam asperiores callide asporto administratio adeptio defleo. Decens cibo coaegresco reprehenderit traho velit correptius creator sol ara.

Adhaero id minus tenax. Atrox celo vespillo pectus vivo amitto texo auditor vero. Antepono agnosco conscendo amplitudo. Tener ulterius fugit. Enim anser aeneus astrum vinitor accommodo rerum. Terminatio pecco sonitus abscido repudiandae.

Vesentlige opplysninger

Et excepteur quibusd.

TAKSERING NORGE

C. A. TORSTENSENS VEI 52A, 0379 OSLO

Gnr: 32 Bnr: 480 Seksjon: 1
0301 OSLO kommune.
Enebolig

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang



Dato befaring:	22/03/2023
Utskriftsdato:	27/03/2023
Oppdragsnummer:	93479
Referansenr:	

JØRGEN BERTHEUSSEN
45515362
jb@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling» (NS 3940).
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, og ingen symptomer.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Svake til middels symptomer.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Middels til kraftige symptomer.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Kraftige symptomer/skader.
- Tilstandsgrad IU, (TGIU): Ikke undersøkt.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje, 1.- og 2. etasje.

Underetasje med grunnmur i betong. Øvrige etasjer med yttervegger i bindingsverk, kledd med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Garasjerom som del av underetasjen.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1941, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Bolig med normal og noe eldre standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Ca. 2019-2020:
– Nytt rekkverk og nye terrassebord på terrasse 1. etasje.

Ca. 2007-2012:
– Oppgradert elektrisk anlegg

Ca. 2003:
– Ny takstein på yttertak.

Ca. 1993:
– Utbedret drenering.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad/vaskerom / Underetasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad/vaskerom / Underetasje)
- Ventilasjon (Bad/vaskerom / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 1. etasje)
- Ventilasjon (Wc / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje)
- Fast inventar (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Ventilasjon (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 2. etasje)
- Ventilasjon (Wc / 2. etasje)
- Rom under terreng
- Gulv på grunn
- Drenering
- Utvendig kledning
- Etasjeskiller
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Trapper
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Ildsteder
- Kjøkkeninnredning

- Balkonger, terrasser ol.
- Fast inventar
- Elektrisk anlegg
- Utstyr for sanitærinstallasjoner

Tilstandsgrad 3:

- Overflater på innvendige gulv (Bad/vaskerom / Underetasje) – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*
- Overflater på innvendige vegger (Bad/vaskerom / Underetasje) – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*
- Vinduer – *utbedring estimert til kr. 7 000 – 14 000,-*
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder – *utbedring estimert til kr. 25 000 – 75 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 182 000 – 389 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Tore Ramstad
Takstmenn:	Jørgen Bertheussen
Befaring/tilstede:	Eier: Anne Lise Ramstad , Eiers representant: Tore Ramstad , Takstmann: Jørgen Bertheussen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Om tomten:	Pent opparbeidet tomt med gruset gårdsplass, plenarealer, trær og beplantning.
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 32 Bnr: 480 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	735.3 m^2
Eierbrøk seksjon:	1 / 2
Hjemmelshaver:	Anne Lise Ramstad
Adresse:	C. A. Torstensens vei 52A, 0379 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	22/03/2023		Opplysninger gitt av eier og eiers representant under befaring.		
Egenerklæring	26/03/2023	Egenerklæring er signert av hjemmelshavers sønn og datter (Tore og Nina Ramstad)	Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.		
Ambita infoland	21/03/2023		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	24/03/2023		Godkjente tegninger mottatt pr. e-post.		

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår	1941

Arealer

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundær (S-ROM)
Underetasje	92	55	37
1. etasje	96	96	0
2. etasje	78	78	0
Sum bolig:	266	229	37

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Bad/vaskerom, Gang, Kjellerstue, Innredet rom	To boder, Teknisk rom, Garasjerom
1. etasje	Wc, Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue	
2. etasje	Bad, Wc, Gang, Fire soverom	

Enebolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Det må i eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje.

Lovlighet

Beskrivelse: Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom i underetasje samsvarer ikke med godkjente byggetegninger, da underetasje er bruksendret til barnehage. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde underetasjen slik planløsningen er i dag.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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 bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse: Hulltaking og fuktmåling i treverk er ikke mulig å gjennomføre, da panelplater er montert med liten eller ingen avstand mot bakenforliggende mur. Det er istedenfor benyttet fuktindikator på muroverflater i boder, og ikke funnet fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet. TG: 2

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra ca. 1993, ifølge eier.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av jordmasser.

Tilstandsvurdering: Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.
Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre bygninger har noe skjevheter. TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.

Tilstandsvurdering: Det er i dette tilfellet ikke påvist tilstrekkelig luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen.

Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet har kledningen oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid, og i sammenheng med nevnte forhold blitt tildelt TG 2. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til vesentlige merkbare skjevheter. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong/trebjelkelag.
Tilstandsvurdering:	Det er enkelte merkbare skjevheter på enkelte gulv i etasjene. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i stue og 19 mm i ett soverom. Tilstandsgrad 2 er gitt da konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt. TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak.

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig, skal yttertaket besiktiges utvendig. I disse tilfeller skal det undersøkes materialvalg, undertak, og øvrige elementer nedfelt i teknisk forskrift.
Flate yttertak skal besiktiges utvendig for å registrere fall, undersøke sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser. Krypeloft med adkomst via dør/luke med stige i himling.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er ikke gangbart gulv på deler av loftet, og befaring er kun gjort fra område med gangbart gulv. TG 2: Dør/luke til krypeloft er ikke isolert og diffusjonstett. Dette medfører risiko for kondens på loftet. Luken bør erstattes med en diffusjonstett og isolert luke. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertak over del av stue er tekket med takpapp av eldre dato. Hovedtak er tekket med takstein. Hovedtaket er i følge eier tekket om i ca. 2003.
Tilstandsvurdering:	TG 2: Det er observert noen fuktmerker på enkelte punkter i taktro på krypeloft. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på aktuelle punkter og det ble påvist fukt noe utover normale verdier under befaringen (ca. 16-17 %). Fuktinnhold i treverk på mellom 16-20% er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Forholdet kan skyldes kondensering på taktro, eller lekkasje gjennom yttertak. Forholdet bør holdes under oppsyn. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid takpapp estimert til 20-30 år. Etter Taksering Norges egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til Taksering Norges HMS retningslinjer. TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten. Pipe over yttertak har fotbeslag.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og slitasje. TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Innvendige vinkeltrapper og rekkverk i tre. Utvendige svingtrapp og rettløpstrapp i betong.
Tilstandsvurdering:	Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene. Trapp til kjeller er noe bratt. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn. I dette tilfellet er rekkverk ca. 0,85 m høyt. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, og nevnte forhold. TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Isolerte ytterdører med glassfelt.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1984. Balkongdør i tre med doble glass i koblet utførelse. Svingdører i metall til garasjerom.
Tilstandsvurdering:	Dører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og høy bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Vindu i spisestue med trelags isolerglass, produsert i 1984.
Tilstandsvurdering:	Det er observert sprekk i glasset. Vinduet er av eldre dato, og må påregnes utskifting av glasset eller hele vinduet. TG 3 er gitt på nevnte forhold. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 7000 - 14000,-

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer i stue og spisestue med to- og trelags isolerglass, produsert i 1984-1991. Vindu i kjøkken og soverom med tolags isolerglass, produsert i 1999. Vinduer for øvrig tre med enkle glass og doble glass i koblet utførelse.
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre vinduer. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. Vinduer med enkle og doble glass er av meget høy alder, og bør påregnes utskifting på sikt. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hullyd, ofte benevnt "bomlyd".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Underetasje:
Innvendige gulv er belagt med laminat i kjellerstue og innredet rom.

2. etasje:
Innvendige gulv er belagt med laminat i tre soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Underetasje:
Heldekkende teppe i gang.

1. etasje:
Innvendige gulv er belagt med laminat i kjøkken.
Parkett for øvrig.

2. etasje:
Heldekkende teppe i gang.
Gulvbelegg i WC og ett soverom.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt pågrunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Underetasje:
Panelplater i kjellerstue og innredet rom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Underetasje:
Pusset og malte overflater for øvrig.

1. etasje:
Tapetserte overflater.

2. etasje:
Tapetserte overflater.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Underetasje:
Pusset og malte overflater i bad. Panel for øvrig.

1. etasje:
Panel i gang.

2. etasje:
Takessplater i tre soverom.
Panel i gang og ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Teglsteinspipe.

Tilstandsvurdering: Pipe bærer preg av alder og slitasje. Det er observert løs og forvitret teglstein og murpuss over yttertak, og pipen må påregnes rehabilitering over yttertak før videre bruk. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for full rehabilitering. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 25000 - 75000,-

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Avløpsrør i støpejern.
Sluk i støpejern i teknisk rom.
Hovedstoppekran og stakeluke er lokalisert i teknisk rom.

Tilstandsvurdering: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer i stue og spisestue, av noe nyere dato.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer i tre soverom, WC, bad, av noe eldre dato.

Fyrkjele i teknisk rom, av noe eldre dato.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Spalteventiler i enkelte vinduer med isolerglass.
Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og WC.

Tilstandsvurdering: Det er ikke tilstrekkelig antall friskluftsventiler i underetasje. Det anbefales å etablere friskluftventiler i alle oppholdsrom for tilstrekkelig lufting.

Det er svakt avtrekk fra ventiler for oppdriftsventilasjon. Det anbefales på generelt grunnlag at det etableres mekanisk avtrekk eller elektrisk avtrekksvifte fra våtrom for å begrense fuktpåkjenning på rommet.

Nevnte forhold kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen, og det er derfor gitt TG 2.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Åpen peis i stue.
Peisovn i støpejern i stue.
Ildfast plate på gulv.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannstilførsel via elektrisk fyrkjele i teknisk rom.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i malt tre med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Østvendt takterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra ett soverom, ca. 14 m^2. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 88 cm.

Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv.
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, og nevnt forhold. TG: 2

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse:	Sydvendt takterrasse i tre- og betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 20 m^2. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 98 cm.
Tilstandsvurdering:	Det er i teknisk forskrift krav til 1,0 m rekkverkshøyde. Dette er angitt med en desimal. I dette tilfellet er rekkverkshøyden 0,98 m. og derfor rundet opp til 1,0 m etter normale avrundingsregler. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Innebyggede garderobeskap med profilerte fronter i gang og soverom. Garderobeskap med profilerte fronter i soverom.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger både åpent og skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i kjøkken og under trapp. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget ble rehabilitert i ca. 2007-2012. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert jordingskabel i sluk i bad. Dette kan medføre at avløp ikke er jordet. Det er ikke kjent om avløp er jordet på annen tilfredsstillende måte. Det anbefales at forholdet undersøkes av fagperson eller el-takstmann. Jording av avløp bør påregnes etablert. Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på rehabilitering av anlegget. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Servanter i to soverom. Benkebeslag i rustfritt stål med to kummer i kjellerstue.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad/vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Badet er av eldre dato. Oppgraderinger må påregnes.

Overflater på innvendige gulv – Bad/vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i støpejern.

Tilstandsvurdering: I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. I dette tilfellet er det ikke klemt tettesjikt i sluket. Det er observert rustdannelser i sluk. I sammenheng med høy alder må det påregnes at tettesjikt og sluk ikke lenger har tilstrekkelig funksjon, og det er derfor høy risiko for fuktproblematikk ved dusjing direkte på overflater. Utbedringer må påregnes, og det er derfor gitt tilstandsgrad 3. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50000 - 100000,-

Overflater på innvendige vegger – Bad/vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater i dusjsone.
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Innvendige overflater er av høy alder, og tilfredsstiller sannsynligvis ikke dagens krav til vanntett sjikt i forbindelse med våtsoner bl.a. i dusj. Det er derfor høy risiko for fuktproblematikk ved videre dusjing på overflater. Utbedringer må påregnes, og det er derfor gitt tilstandsgrad 3. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50000 - 100000,-

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad/vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad/vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovn.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Ventilasjon – Bad/vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg.

Tilstandsvurdering: TG 2: Det er ikke etablert avtrekk fra badet. Det anbefales på generelt grunnlag at det etableres mekanisk avtrekk eller elektrisk avtrekksvifte fra våtrom for å begrense fuktpåkjenning på rommet.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 2

Hulltaking bad – Bad/vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse:	Servant og klosett.	
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	TG: 2

Ventilasjon – Wc, 1. etasje

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i himling.	
Tilstandsvurdering:	TG 2: Det er svakt avtrekk fra oppdriftsventilasjon. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i WC. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.	TG: 2

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Badet er av eldre dato. Oppgraderinger må påregnes.	

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i støpejern.	
Tilstandsvurdering:	Sluk skal monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. I dette tilfellet er det ikke klemt tettesjikt i sluket. Det er observert rustdannelser i sluk. I sammenheng med høy alder må det påregnes at tettesjikt og sluk ikke lenger har tilstrekkelig funksjon. Utbedringer må påregnes, og det er derfor gitt tilstandsgrad 3.	TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 50000 - 100000,-	

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater og baderomsplater.	
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Innvendige overflater er av høy alder, og tilfredsstiller sannsynligvis ikke dagens krav til vanntett sjikt i forbindelse med våtsoner bl.a. i dusj. Det er gitt tilstandsgrad 2 og ikke 3 da det er montert dusjkabinett, og ikke er dusjing direkte på overflater.	TG: 2

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Veggskap med speilfronter og belysning over servant.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Dusjkabinett og servant.	
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	TG: 2

Ventilasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg. Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja
Tilstandsvurdering:	Det er svakt avtrekk fra oppdriftsventilasjon. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i badet. Det anbefales på generelt grunnlag at det etableres mekanisk avtrekk eller elektrisk avtrekksvifte fra våtrom for å begrense fuktpåkjenning på rommet. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 2

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, pipe eller andre soner som ikke er egnet for hullborring.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 2. etasje

Beskrivelse:	Gulvstående klosett.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. Det er ikke servant i WC. Det bør monteres servant i rommet for å muliggjøre håndvask. TG: 2

Ventilasjon – Wc, 2. etasje

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i himling.
Tilstandsvurdering:	TG 2: Det er svakt avtrekk fra oppdriftsventilasjon. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i WC. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 2

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er et byggeteknisk dokument. Rapporten viser de forhold Taksering Norge anser som viktig i forbindelse med eierskifte, og de krav som er angitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil og mangler. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i forskrift til avhendingslova.
Takstmannen 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.
I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.
Tilstandsrapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova og tilstandsgrader er i hovedsak angitt etter NS 3600 og Taksering Norges retningslinjer for angivelse av tilstandsgrader. Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst.
Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet. NS 3600 har undersøkelsesnivåer fra 0-3. Tilstandsrapporten tar utgangspunkt i undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå, med unntak av enkelte elementer angitt i Forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.
TG 0: Bygningsdeler uten slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år.
TG 1: Svake til middels symptomer. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Middels til kraftig symptomer, samt elde. Tilstandsgrad TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak normal slitasje i forhold til forventet levetid, og at bygningsdelen har oppnådd over halvparten av forventet levetid. Enkle byggtekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggkvaliteten. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn.
TG 3: Angis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Areal:
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe eiendommen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som anvender og signerer denne rapporten.

Put your
LOGO
here

2022. March31.

Dear ,

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat.

We are looking forward to hearing from you soon.

Yours sincerely,

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut

aliquip ex ea commodo consequat. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat.