Attraktiv enebolig på Høvik med potensiale og nødvendig oppgradering



Bottolvsveien 41, 3360 GEITHUS

Prisantydning: KR 711

Boligtype Enebolig	Eierform Aksje	Antall soverom 2 soverom
Bruksareal (BRA) 90 m²	Byggeår 1993	Matrikkelknr 3316, gnr. 42, bnr. 2, fnr. 0, snr. 0

Selger: Jorah Rush

Telefonnummer: +4799874587

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.

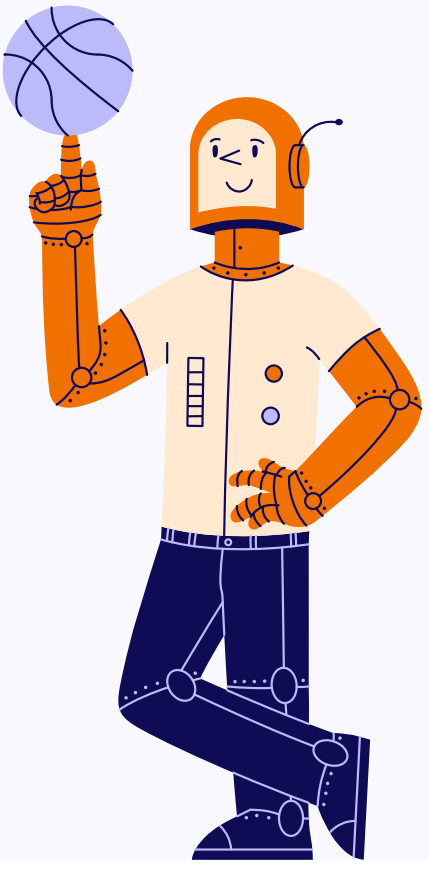


Viktig informasjon om prosessen

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



Test



Test

Bilder



Test

Beskrivelse

Denne eldre eneboligen fra 1990 ligger i et attraktiv område på Høvik, med en tomt på ca. 1913 m² og et bruksareal på 231 m² fordelt over tre plan. Boligen består av to separate seksjoner og har et godt utgangspunkt for oppgradering og tilpasning etter egne ønsker. Utvendig har huset trekledning og et tak i betongtegning som viser tegn på slitasje og behov for utskiftning innen noen år, særlig med tanke på skader og mosevekst. Innvendig er det observert betydelig skjevhet i etasjeskiller, samt omfattende fuktproblemer i kjeller og bad, hvor oppgraderinger definitivt må påregnes. Kjøkken og innvendige overflater bærer preg av alder og slitasje, og enkelte rom har tegn på skader og råteskader. Det er også gjort omfattende vurderinger av tekniske anlegg, elektrisk system og VVS, hvor flere deler har indikasjon på alder og behov for oppgradering for å sikre funksjonalitet og sikkerhet. Boligen har gode potensialer med sin rominndeling og tilknytning til uteområder, inkludert overbygd terrasse og utebod. Beliggenheten og tomtens størrelse gir muligheter for utvidelser eller endringer. Oppfordringen er å se denne eiendommen som en veletablert bolig med et spennende utgangspunkt for den rette kjøper, men med behov for betydelig oppgradering og vedlikehold. En grundig inspeksjon og vurdering anbefales for å konkretisere kostnader og tiltak før kjøp.

Nøkkelinformasjon

Postnummer 3360	Navn på lokalområde Laura Kirk	Beliggenhet Innlandet
Boligtype Enebolig	Eieform Aksje	Kommunenummer 3316
Gårdsnummer 42	Bruksnummer 2	Seksjonsnummer 0
Festenummer 0	Leilighetsnummer 326	Antall rom 3
Antall soverom 2	Etasje 1	Byggeår 1993
Renovert år 2011	Bruksareal (BRA) 90 m²	Godkjent utleiedel Ja
Verditakst KR 3 000 000	Kommunale avgifter pr. år KR 2 001	Eiendomsskatt pr. år KR 1 991
Borettslagets org.nummer 526	Borettslagets navn Patience Haynes	Felleskostnader KR 2 000
Formuesverdi KR 2 000	Prisantydning KR 711	Omkostninger KR 2 000

Andel fellesgjeld	Borettslaget har sikringsordning	Festeår
KR 6 700 000	Ja	2028

Totalpris

KR 6 702 711

Eiendomsinformasjon

Fasiliteter

Alpinanlegg | Balkong/Terrasse | Fiskemulighet | Garasje/P-plass | Peis/Ildsted | Utsikt | Innlagt strøm

Felleskostnader inkluderer

Animi et necessitatibus qui culpa deleniti totam fugit perspiciatis nulla aliquid voluptas

Omkostninger inkluderer

Et sint nostrud vero sequi

Utfyllende informasjon om fellesgjeld og felleskostnader

Iure eveniet ipsum ea libero sit quibusdam placeat nesciunt

Borettslagets eier
Rerum facere porro r

Forkjøpsrett
Vel dolor fugit lab

Adkomst

Nihil itaque repellendus Provident sed quis enim

Beliggenhet

Rem deserunt praesentium eiusmod non minus quis consequat Velit quam sunt dolore at quis amet fugiat ipsam provident veniam

Arealbeskrivelse

Impedit sit omnis dolor repellendus Vel eligendi

Beskaffenhet

Earum veniam qui esse quibusdam tenetur cum sed in cum cumque cupiditate voluptatum corporis

Vesentlige opplysninger

Sed repellendus Dolore excepturi consequatur sit sit

Notat

Officia rerum ad veniam laudantium et facilis

Informasjon til salgsoppgaven
Sit deserunt fugiat inventore minus sit molestiae repudiandae corporis enim quaerat

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Sandviksveien 58F
1363 Høvik
Gnr./Bnr.: 11/178
Bærum kommune

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 231 m² (P-rom: 229 m²/S-rom: 2 m²)

Befaring

Befaringsdato: 23.05.2023

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41 41 41 28
E-post: boligrapport.oslo@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Tim Roar Fauske

Mobil: 48036172

Anticimex

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)



Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)



Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt



TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon



Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	23.05.2023
Referansenummer	15030187
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-23-0116
Hjemmelshaver/selger	Per Onshuus Bjørnsen/Jan Richard Bruenech
Bygningssakkyndig inspektør	Tim Roar Fauske
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	01.06.2023 09.25

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Sandviksveien 58F
Postnummer/sted	1363 Høvik
Kommune	3024 - Bærum
Gnr./Bnr.:	11/178
Tomt	Eiet tomt: 1913 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	1990		

Byggemåte

Enebolig med to separate seksjoner beliggende i Bærum kommune. Tomt for boligen opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning, plenområder og asfaltert oppkjørsel.

Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av betong og murkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner av betong og trekonstruksjoner. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende og stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med betongtakstein fra byggeår. Boligen har slett entrédør med glassfelt. Vinduer med to-lags glass fra byggeår. Slett utgangsdør fra underetasje. Balkongskyvedør med to-lags isolerglass fra byggeår i stue 1.etasje. Balkongdør med to-lags isolerglass fra byggeår i underetasje. Oppvarming med elektrisitet, elektriske varmekabler, luft til luft varmepumper og vedfyrte ildsteder. Ventilasjon basert på mekanisk avtrekk med tilluft via vindusspalter og veggventiler.

Enebolig over tre plan samt kaldtloft. Adkomst til boligen i underetasje og 1.etasje. Boligen består av 2.etasje med: gang og to soverom. Utgang fra soverom 4 til veranda på ca 7,4 m2.

1.etasje består av: vindfang, wc-rom, kott, gang, bad, hall, to soverom stue, tv-stue og kjøkken. Utgang fra stue til overbygget terrasse på ca 20,5 m2.

Underetasje består av: entré/gang, bad, bod, badstue, vaskerom soverom, stue, tv-stue og kjøkken. Utgang fra underetasje til platting på ca 9 m2.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Vaskerom Underetasje.		Helhetsvurdering	8	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Bad 1.etasje.		Helhetsvurdering	8	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - bad i underetasje.		Helhetsvurdering	9	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken - 1.etasje.		Vannrør	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater himling	9	
		Overflater gulv	9	
		Innredning	9	
Kjøkken - Underetasje.		Ventilasjon	10	
		Vannrør	10	
		Overflater gulv	10	
		Annet	10	
		Innredning	10	Kr 10 000 - 50 000
Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etasje.		Ventilasjon	10	
		Vannrør	10	
Øvrige rom - 1+2 etasje.		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	11	
		Overflater vegger	11	
		Overflater himling	11	
		Overflater gulv	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje.		Helhetsvurdering	11	Kr over 300 000
Loft - uinnredet / råloft		Overflater gulv	12	
		Overflater vegger/undertak	12	Kr 10 000 - 50 000
Badstue i underetasje.		Helhetsvurdering	12	Kr 50 000 - 100 000
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	12	
		Ildsteder inne i boligen	12	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	12	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
		Hovedstoppekran	14	
		Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	14	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	15	Kr 0 - 10 000
Brann		Røykvarslere	15	Kr 0 - 10 000
		Brannslokkingsutstyr	15	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	16	
Dører og vinduer		Vinduer	16	
		Dører	16	
Yttertak - Tak over boligen.		Takgjennomføringer	17	
		Konstruksjon	17	
		Gesimsløsninger	17	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	17	
		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	17	Kr 100 000 - 300 000
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	17	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	17	
Drenering		Vann fra yttertak og bortledning	18	
		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	18	
		Alder	18	
		Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	18	Kr 100 000 - 300 000
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	18	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	18	
Frittstående byggverk - Tilliggende utvendig bod.		Helhetsvurdering	19	Kr 50 000 - 100 000

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Enebolig.

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
Underetasje.	94	92	2	Gang, bad, vaskerom, badstue, stue, tv-stue, kjøkken.	Innvendig bod.
1.etasje.	110	110	0	Vindfang, hall, bad, wc-rom, gang, to soverom, stue, tv-stue, kjøkken, stue.	
2.etasje.	27	27	0	Gang, to soverom.	
SUM	**231**	**229**	**2**		

Kommentarer til areal

Selv om det er gjort en omfattende befaring av bygningsmassen kan ikke skjulte feil eller skader utelukkes grunnet boligen tilstand og etterslep på vedlikehold.

Det er ikke fremlagt originale plantegninger eller annen dokumentasjon som viset godkjent rominndeling i boligen. Avvik fra dagens bruk av rommene og godkjent planløsning kan ikke utelukkes. Videre undersøkelser anbefales.

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:
Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer
Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)
Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden.
Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til.
Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

Våtrom - Vaskerom Underetasje.

Vaskeriom vurdert til å være fra byggeår. Flislagt gulv. Tapetserte og malte veggflater. Himlingsflate med trepanel. Oso varmtvannsbereder på 18 liter fra byggeår. Opplegg for vaskemaskin. Synlige vannrør av typen kobberrør og synlige avløpsrør i plast.

TG 3 | Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: eldre vaskerom tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom med tanke på materalvalg og tekniske løsninger.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble registrert forhøyede verdier, noe som kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Målingene viser følgende: RH 84 %, temperatur 11,4 grader C og duggpunkt 8,9 grader C.

Fornying/oppgradering av våtrommet må påregnes.
Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering.
Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Våtrom - Bad 1.etasje.

Bad fra byggeår, senere oppgradert med flis på flis på gulv samt innredning og armaturer.

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate med himlingsplater. Servantskap med profilerte fronter og nedsenket servant i porselen med ett-greps armatur. Skap, speil og belysning på vegg over servant. Frittstående dusjkabinett med to-greps armatur. Frittstående toalett. Dusjarmatur på vegg. Synlige vannrør av typen plastbelagte kobberrør og synlige avløpsrør i plast.

TG 3 | Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: i følge selger opplysninger er membran på gulvet utett og badet er ikke lekkasjesikkert. Sprekker i veggfliser, skader på tettesjikt kan ikke utelukkes. Eldre kobberør med usikker restlevetid. Det er ikke mekanisk avtrekk i våtrommet. Total fornying av våtrommet må påregnes.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registret forhøyede fuktverdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 46,7 %, temperatur 18,7 grader C og duggpunkt 7,2 grader C.

Fornying/oppgradering av våtrommet må påregnes.
Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering.
Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Våtrom - bad i underetasje.

Bad vurdert til å være fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Servantskap med profilerte fronter i matt hvit utførelse og nedsenket servant i porselen med ett-greps armatur. Speil innfelt i flisvegg over servant. Stikkontakter og belysning er montert. Dusjkabinett med skyvedører og to-greps armatur. Frittstående toalett. Avtrekksventil på vegg med mekanisk avtrekk ut av bygget. Synlige vannrør av typen plastbelagte kobberrør og synlige avløpsrør i plast.

TG 3	Helhetsvurdering	Badet har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmur, og det er observert omfattende fuktighet og følgeskader. Utbedringer må påregnes. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg(i fukt skadet vegg på bad). Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser følgende: RH 91 %, temperatur 11,6 grader C og duggpunkt 10,3 grader C. Det ble i tillegg konstatert fuktskader i konstruksjonen. Årsakene til fuktskader er som regel sammensatte. Årsak må avklares og fuktskade må utbedres. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg(i fukt skadet vegg på bad). Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent over 20. Det ble i tillegg konstatert fuktskader i konstruksjonen. Årsakene til fuktskader er som regel sammensatte. Årsak må avklares og fuktskade må utbedres. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Kjøkken - 1.etasje.

Kjøkken vurdert til å være fra byggeår. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminert utførelse med nedsenket oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Nisje for komfyr. Ventilator med belysning og avtrekk ut av bygget. Innebygget oppvaskmaskin. Synlige vannrør av typen kobberrør og synlige avløpsrør i plast.

Gulvflate med gulvbelegg. Tapetserte og malte veggflater. Himlingsflate med himlingsplater.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Avløpsrør - Ventilasjon - Annet

	Informasjon	Det er ikke montert lekkasjevarsler med magnetventil i benkeskap eller komfyrvakt på kjøkken
TG 2	Vannrør	Vannrørene er i hovedsak fra byggeår, som er 1990. Valgt tilstandsgrad er satt ut fra alder og materialvalg på rørene.
	Overflater vegger	Veggoverflater er slitt. Overflater må fornyes.
	Overflater himling	Støvkondens påvist. Indikerer kuldebru og/eller dårlig isolasjon. Eksakt årsak er sammensatt. Ytterligere undersøkelser bør påregnes.
	Overflater gulv	Gulvets overflate bærer preg av slitasje.
	Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Kjøkken - Underetasje.

Kjøkken vurdert til å være fra byggeår. Innredning med profilerte og slette fronter. Benkeplate i laminert utførelse med nedsenket oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Lysarmatur med stikkontakt under overskap. Stikkontakter på vegg. Innebygget oppvaskmaskin. Ventilator med belysning og kullfilter. Synlige vannrør av typen plastbelagte kobberrør og synlige avløpsrør i plast.

Flislagt gulv med gulvvarme. Veggflater med brystningspanel samt tapetserte og malte flater. Himlingsflate med malt trepanel.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør		
TG 2	Ventilasjon	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Vannrør	Vannrørene er i hovedsak fra byggeår, som er 1990. Valgt tilstandsgrad er satt ut fra alder og materialvalg på rørene.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Annet	Det ble på befaringstidspunktet observert spor etter gnagere i veggkonstruksjon i benkeskap.
TG 3	Innredning	Det er observert svelling på innredning. Innredning må skiftes ut. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etasje.

Toalettrom vurdert til å være fra byggeår. Gulvflate med parkett. Tapetserte og malte veggflater. Himlingsflate med himlingsplater. Vegghengt servant i porselen med ett-greps armatur. Speil og belysning på vegg over servant. Frittstående toalett. Avtrekksventil i himling med naturlig avtrekk ut av bygget. Synlige vannrør av typen kobberrør og synlige avløpsrør i plast.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning		
TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.
	Vannrør	Vannrørene er i hovedsak fra byggeår, som er 1990. Valgt tilstandsgrad er satt ut fra alder og materialvalg på rørene.

Øvrige rom - 1+2 etasje.

2. etasje: Gulvflater med vegg til vegg tepper. Veggflater med trepanel. Himlingsflater med trepanel.

1. etasje: Gulvflater med parkett, laminatgulv og vegg til vegg teppe. Flislagt Gulv i vindfang. Veggflater med trepanel samt tapetserte og malte flater. Himlingsflater med himlingsplater. Profilerte innerdører.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Innerdører

TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjon basert på mekanisk og naturlig avtrekk med tilluft via vindusspalter. Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon.
	Overflater vegger	1.etasje: Vegger bærer stedvis preg av alder/slitasje og har behov for overflatebehandling.
	Overflater himling	1.etasje. Folieskade på himlingsplater diverse steder. Støvkondens påvist diverse steder. Indikerer kuldebru og/eller dårlig isolasjon. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Overflater gulv	Gulvflater bærer stedvis preg av slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje.

Underetasjen ligger delvis under terreng. Gulvflater med parkett fliser og laminatgulv. Gulvarme i gang, soverom, kjøkken og stue. Veggflater med tapetserte og malte flater. Himlingsflater med malt trepanel. Profilerte innerdører.

TG 3	Helhetsvurdering	Underetasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmur, og det er observert omfattende fuktighet. Utbedringer må påregnes. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg(i fukt skadet vegg på bad). Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser følgende: RH 91 %, temperatur 11,6 grader C og duggpunkt 10,3 grader C. Det ble i tillegg konstatert fuktskader i konstruksjonen. Årsakene til fuktskader er som regel sammensatte. Årsak må avklares og fuktskade må utbedres. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg(i fukt skadet vegg på bad). Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent over 20. Det ble i tillegg konstatert fuktskader i konstruksjonen. Årsakene til fuktskader er som regel sammensatte. Årsak må avklares og fuktskade må utbedres. Sjablonmessig prisanslag gjelder innvendige utbedringer. Grunnet omfattende slitasje på gulv og veggflater samt støvkondens og solflekker er TG 3 helhetsvurdering satt for å belyse at kostnader må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000

Loft - uinnredet / råloft

Blindkott med adkomst via luker i knevegger 2. etasje.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	Inspeksjonsmulighet - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk
TG 2	Overflater gulv	Fuktskjolder/-merker observert på gulv i blindkott. Årsak ukjent. Tiltak for å stoppe fukt må påregnes. Risiko for skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeårsak-/omfang og aktuelle tiltak bør påregnes.
TG 3	Overflater vegger/undertak	Det er påvist fuktskader i undertak div steder. Årsak er vurdert blant annet å være lekkasje fra pipe. Tiltak for å stoppe fukttilførsel er utført. Det er montert nytt pipebeslag i følge selgers opplysninger. Uklart om dette har stanset fuktinnsig. Det ble på befaringstidspunktet observert forhøyede verdier ved måling med pigg i treverk. Overflater må fornyes. Sannsynlighet for følgeskader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak må derfor påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Badstue i underetasje.

Badstue vurdert til å være fra byggeår.

TG 3	Helhetsvurdering	Selv om det ikke er påvist synlige skader i badstuen settes T3 for å belyse risiko. Rommet har utlektede kjellervegger og det er påvist fuktskader og symptomer andre steder i etasjen. Kostnader for utbedringer må påregnes. Badstuer skal ha en spesiell konstruksjonsmetode for å fungere optimalt og for å redusere faren for skader. Det foreligger ingen informasjon om tekniske løsninger. Det er økt risiko for skade ved feil oppbygging. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Vedfyrt ovn i stue i underetasje.
Vedfyrt peis med innsats i stue 1. etasje.
Skorsteinen er fra byggeår. Det er en elementpipe.

TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Sprekk i pipe ved himlig i 1.etasje.
	Ildsteder inne i boligen	Sprekk mellom pipe og peiskapp i stue 1.etasje. Videre undersøkelser anbefales.

Innvendige trapper

Innvendig trapp i treverk.

TG 2	Innvendige trapper	Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter.

Etasjeskiller - Underetasje.

Gulv mot grunn av betong. Følgende rom er målt: stue og gang.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

Skjevhetsmåling	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 4 mm i stue og 15 mm i gang.

Etasjeskiller - 2.etasje.

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Følgende rom er målt: sov 4 og 5.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

Skjevhetsmåling	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 5 mm i soverom 4 og 6 mm i soverom 5.

Etasjeskiller - 1.etasje.

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Følgende rom er målt: stue og soverom 3.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

Skjevhetsmåling	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 11 mm i stue og 7 mm i soverom 3.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Hovedstoppekran plassert bak luke på vegg i soverom underetasje. Oso varmtvannsbereder på 198 liter fra byggeår plassert i vaskerom i underetasje. Oso varmtvannsbereder på 198 liter fra 2006 plaseert i kott i 1. etasje. Oppvarming med elektrisitet, elektriske varmekabler, vedfyrte ildsteder og Panasonic luft til luft varmepumpe fra 2011 og 2020. Ventilasjon basert på mekanisk avtrekk med tilluft via vindusspalter og veggventiler. Avtrekksvifte plassert i blindkott i 2. etasje.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG 2

Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Varmtvannsbereder i kott 1.etasje: TG2 er valgt på grunn av alder. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning innen rimelig tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Gjelder skjulte og synlige vannrør av kobber fra byggeår i boligen: Vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
Hovedstoppekran	Kondens og fukt på vannrør og kran plassert bak luke i soverom i underetasje. Utbedringer bør påregnes.
Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Ingen opplysninger om varmepumper har fått utført service eller vedlikehold. Videre undersøkelser anbefales.

TGIU

Ventilasjon	Anlegget er ikke undersøkt eller funksjonstestet. Usikker tilstand. Videre undersøkelser anbefales.
Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

1. etasje: vindfang: 2,0-2,55 meter. Wc-rom og soverom 2: 1,85-2,42 meter. Bad: 2,30 meter. Øvrige rom ca: 2,39 meter.

Underetasje: hele etasjen ca 2,35 meter.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Rømningsvei - Dagslysflate - Takhøyde

Elektrisk anlegg

Sikringsskap plassert i hall. Automatsikringer. Delvis synlig og skjult elektrisk anlegg i boligen.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Ingen opplysninger fra selger foreligger. Dødsbo.

TG 3	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Manglende/løse deksler ved kjøkken i underetasje. Forholdet må utbedres av en kvalifisert fagperson. Varmtvannsberedere har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakter. Fare for varmgang. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999. Med bakgrunn i de registrerte avvik må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det må gjøres strakstiltak. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for elsjekk. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Brann

Alarmanlegg er montert. Uviss tilstand.
Brannslukkningsapparat med pulver fra usikkert årstall. Brannslange i kott i 1. etasje.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Rømningsveier - Brannskiller	
	Brannskiller	Det er ikke observert åpenbare avvik tilknyttet brannskiller.
TG 3	Røykvarslere	Det er ikke røykvarsler(e) iht gjeldene forskrift i boligen. Røykvarslere må anskaffes. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000
	Brannslokkingsutstyr	Brannslukkerutstyr er utgått / ikke forskriftsmessig vedlikeholdt. Brannslukkingsutstyr må fornyes/vedlikeholdes. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående og liggende trekledning.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Konstruksjon

TG 2 | Fasader ink. kledning

Panel er sterkt malingslitt og angrepet av svertesopp. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Overflatebehandling må påregnes.

Panel er stedvis ført helt ned mot bakkenivå. Dette kan nedsette levetiden på kledningen. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Dører og vinduer

Boligen har slett entrédør med glassfelt. Vinduer med to-lags glass fra byggeår. Slett utgangsdør fra underetasje.
Balkongskyvedør med to-lags isolerglass fra byggeår i stue 1. etasje. Balkongdør med to-lags isolerglass fra byggeår i underetasje.

TG 2 | Vinduer

Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det ble utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon ikke fungerte som forventet.

Dører

Ytterdører er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak - Tak over boligen.

Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med betongtakstein fra byggeår. Renner og beslag av metall.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold - Skorsteiner over tak	
TG 2	Takgjennomføringer		Se informasjon under avsnitt om uinnredet loft.
	Konstruksjon		Det ble på befaringstidspunktet observert skjevheter i drager ved inngangsparti: Takkonstruksjonen har tegn til svekkelser. Det er registrert skjevheter og svanker. Ytterligere undersøkelser for å kartlegge aktuelle tiltak bør påregnes.
	Gesimsløsninger		Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims og videre lufting fra knevegger mot mønet. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere		Det er registrert slitasje på renner og bedlag. Restlevetiden er usikker. Tiltak bør påregnes.
TG 3	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)		Det er registrert stor slitasje og høy alder på taktekkingen. Bygningsdelen har skader som følge av dette og det ble observert sterk mosedannelse og brukket takstein på befaringstidspunktet. Symptomer på utilsiktet fuktighet ble i tillegg observert i blindkott. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Utskiftning av tekking og ubedring av skader må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue i underetasje til treplatting på ca 9 m2. Trekonstruksjon belagt med trebord.

Utgang fra stue 1. etasje til overbygget terrasse på ca 20,5 m2. Trekonstruksjon belagt med trebord. Markiser, stikkontakt og belysning er montert.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)		Platting underetasje og terrasse 1.etasje: Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Tiltak anbefales. Fundamenter var ikke tilgjengelig for undersøkelser på befaringstidspunktet.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i mur og betongkonstruksjoner.

TG 2	Grunnmur		Det registreres riss/sprekker på grunnmur div steder. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
TGIU	Fundamenter		Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn		Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Drenering fra byggeåret.

TG 2	Vann fra yttertak og bortledning	Takvann har kun utkast og det er ikke forsvarlig bortledning av vannet fra grunnmuren. Konsekvens kan være økt fuktbelastning av grunnmuren. Tilstrekkelig bortledning av takvann må etableres.
	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	Grunnmursplast mangler topplist. Dette kan føre til inntrenging av vann med skader som konsekvens. Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Forholdet bør holdes under oppsikt.
	Alder	Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, TG2 settes for å belyse risiko.
TG 3	Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	Underetasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmur, og det er observert omfattende fuktighet. Utbedringer må påregnes. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg(i fukt skadet vegg på bad). Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser følgende: RH 91 %, temperatur 11,6 grader C og duggpunkt 10,3 grader C. Det ble i tillegg konstatert fuktskader i konstruksjonen. Årsakene til fuktskader er som regel sammensatte. Årsak må avklares og fuktskade må utbedres. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg(i fukt skadet vegg på bad). Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent over 20. Det ble i tillegg konstatert fuktskader i konstruksjonen. Årsakene til fuktskader er som regel sammensatte. Årsak må avklares og fuktskade må utbedres. Sjablonmessig prisanslag gjelder eventuelle utvendige utbedringer av dreneringssystem. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i lettklinkerblokker.

TG 2	Forstøtningsmurer	Stedvis sprekker og riss. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Ytterligere undersøkelser anbefales. Støttemur ved platting underetasje har skjevheter og sprekker. Utbedringer bør påregnes.

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning vurdert til å være fra byggeår.

TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Frittstående byggverk - Tilliggende utvendig bod.

Tilliggende utvendig bod på ca 4 m2. Trekonstruksjon med liggende trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner.

TG 3 | Helhetsvurdering

Vesentlig slitasje, feil og mangler påvist, eksempelvis råteskader på takkonstruksjon, vegger og dør. Riving av tilbygget bør forventes. Sjablonmessig prisanslag gjelder riving og nyoppsetting.
Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 10.05.2023.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

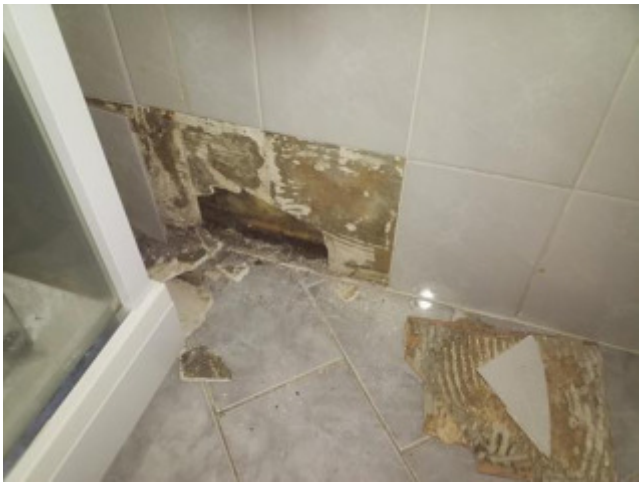
Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Fuktskadet utlektet vegg på bad i underetasje.]



Kommentar - [Symptomer på utilsiktet fuktighet i TV-stue i underetasje.]



Kommentar - [Skadet parkettgulv i underetasje.]



Kommentar - [Sprekker i fliser i gang . Underetasje.]



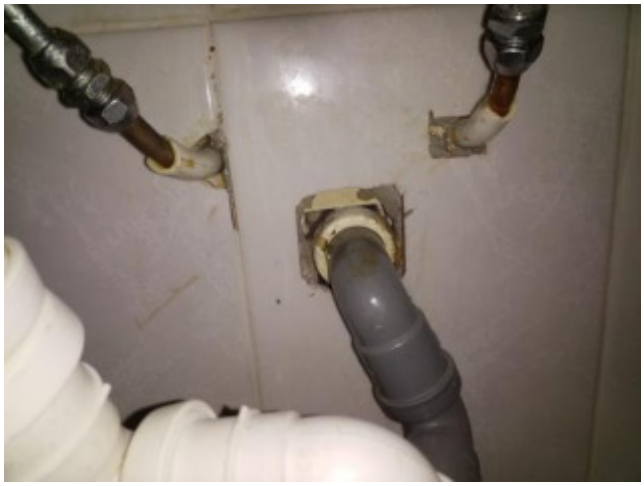
Sjablongmessig prisanslag - [Fuktskader på bad i underetasje.]



Fallforhold (gulv) - [Sluk i bad i underetasje.]



Fallforhold (gulv) - [Sprekker i gulvfliser i bad underetasje.]



Fallforhold (gulv) - [Eldre vannrør og utette gjennomføringer. Bad underetasje.]



Kommentar - [Sluk i vaskerom. Underetasje.]



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget - [Løse stikkontakt. Kjøkken underetasje.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk på bad i 1.etasje.]



Overflater vegger/undertak - [Skader rund pipe på loft.]



Kommentar - [Fuktmåling ved pipe.]



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget - [Sikringsskap.]



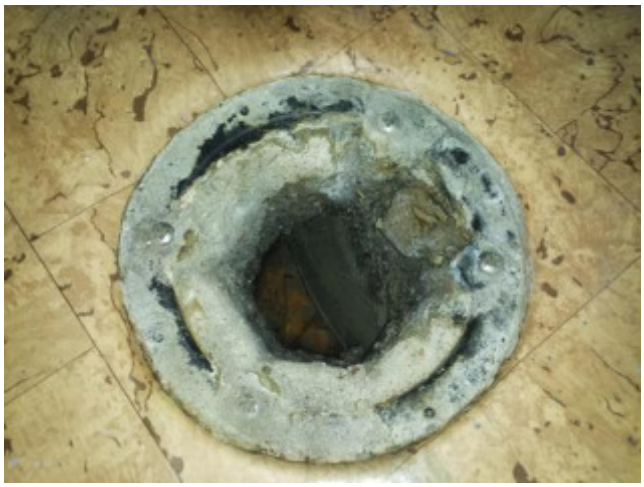
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget - [Kursoversikt.]



Dører - [Dør til utvendig bod.]



Kommentar - [Sluk i gulv på kjøkken.]



Kommentar - [Sluk i kott i 1.etasje.]

Test

Test