Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegleren Din Telemark AS	Oppdragsnr.	48240181
Adresse	Seljordvegen 113		
Postnr.	3803	Sted	BØ I TELEMARK
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2004	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Jernbanepersonalets forsikring	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Astrid	Etternavn	Pladsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Jeg kjenner ikke historikken på boligen.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Ovn på soverom nede ble fjernet etter pålegg fra tilsyn.

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Ikke mer enn det som er naturlig for et så gammelt hus.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Mus i kjeller.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Har vært lekkasje i tak pga forskjøvet takstein.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☐ Nei ☒ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Kjenner ikke til noe dispensasjon eller pålegg ang oljetanken.

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Undertegnede kjenner lite til boligens stand og historikk. Ble enke i -21 og fram til da var det min avdøde mann som fulgte opp alt vedlikehold og utleie av eiendommen.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

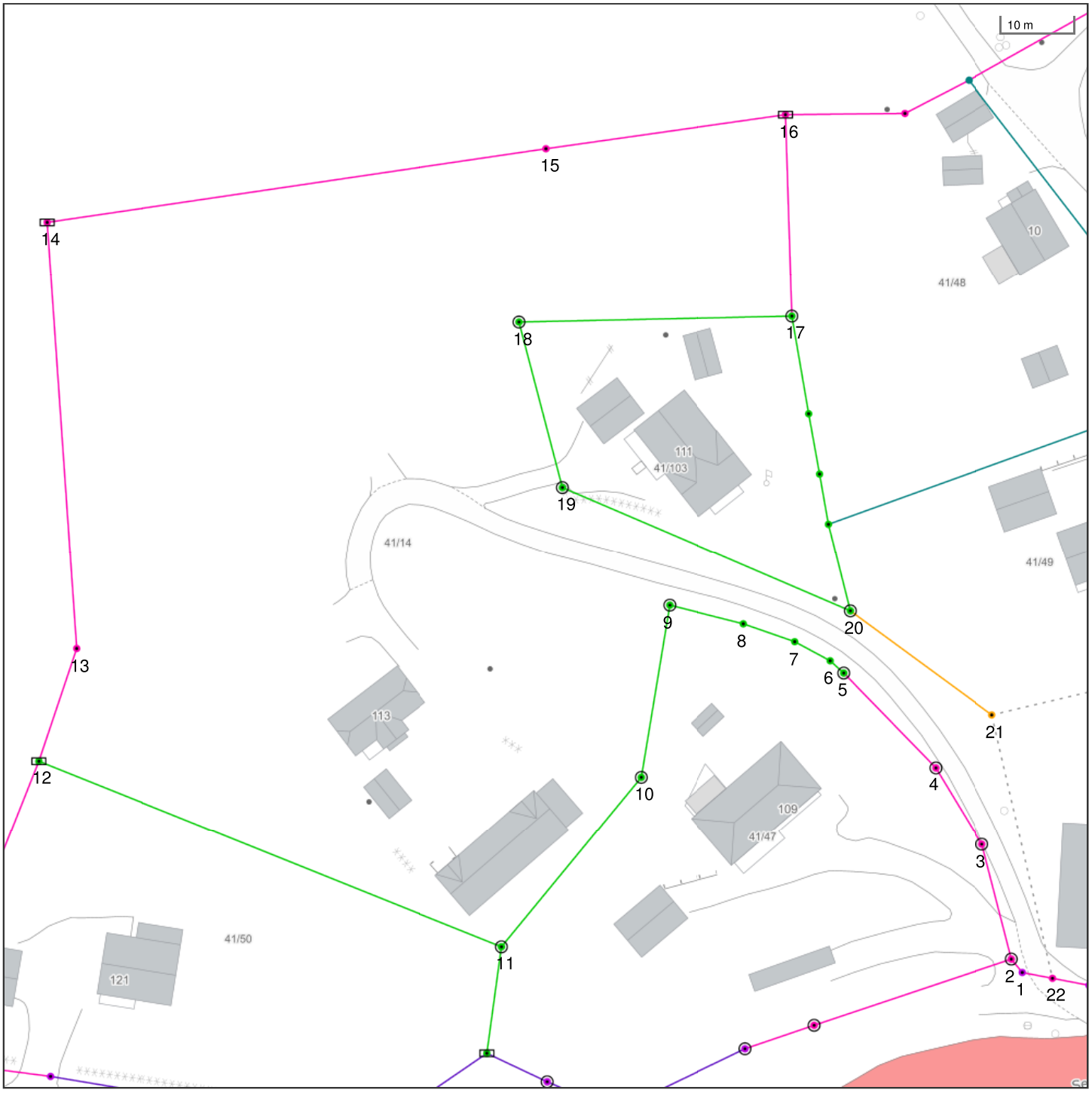
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 12/06/2024 09:50:17 (EES-versjon: 2)

Utskriftsdato: 11.06.2024

Eiendomskart for eiendom 4020 - 41/14//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	8 688,60 m^2	**Arealmerknad**	Noen fiktive grenser				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6586414,35	**Øst**	502035,29	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6586366,09	502103,31	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,30	
2	6586367,96	502101,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,42	
3	6586384	502097,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,57	
4	6586394,72	502091,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,54	
5	6586407,953	502078,226	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,48	
6	6586409,663	502076,331	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,55	
7	6586412,327	502071,366	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,63	
8	6586414,813	502064,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,60	
9	6586417,415837	502053,815628	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,69	
10	6586393,382317	502049,837411	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,36	
11	6586369,631	502030,294	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,76	
12	6586395,586	501965,317	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	69,97	
13	6586411,32	501970,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,60	
14	6586471,07	501966,44	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	59,89	
15	6586481,38	502036,46	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	70,77	
16	6586486,15	502070,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	33,92	
17	6586457,94	502070,946	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,22	
18	6586457,085378	502032,70109	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,25	
19	6586433,929548	502038,783015	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,94	
20	6586416,631	502079,149	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,92	
21	6586402,12	502099,01	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	24,60	
22	6586365,28	502107,53	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	37,81	



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 16.09.2024 09:09
Eiendomsdata verifisert: 16.09.2024 09:04

GÅRDSKART 4020-41/14/0
Tilknyttede grunneiendommer:
41/14/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	3.2	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	3.2
w	Produktiv skog *	1.3	1.3
	Annet markslag	1.6	
	Bebygd, samf., vann, bre	2.6	4.2
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	8.7	8.7

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

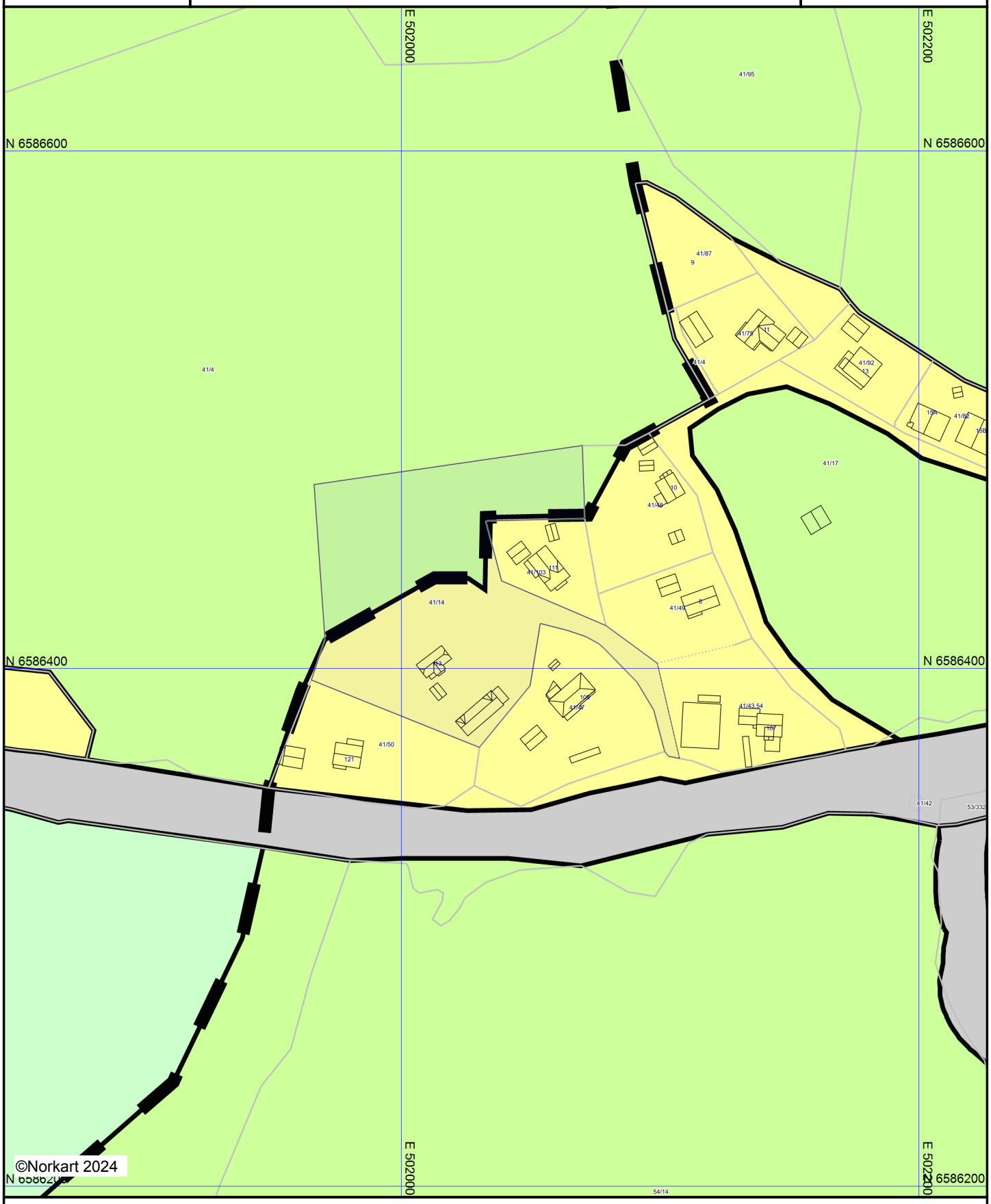
Midt-Telemark kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/14
Adresse: Seljordvegen 113
Utskriftsdato: 11.06.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse -

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål

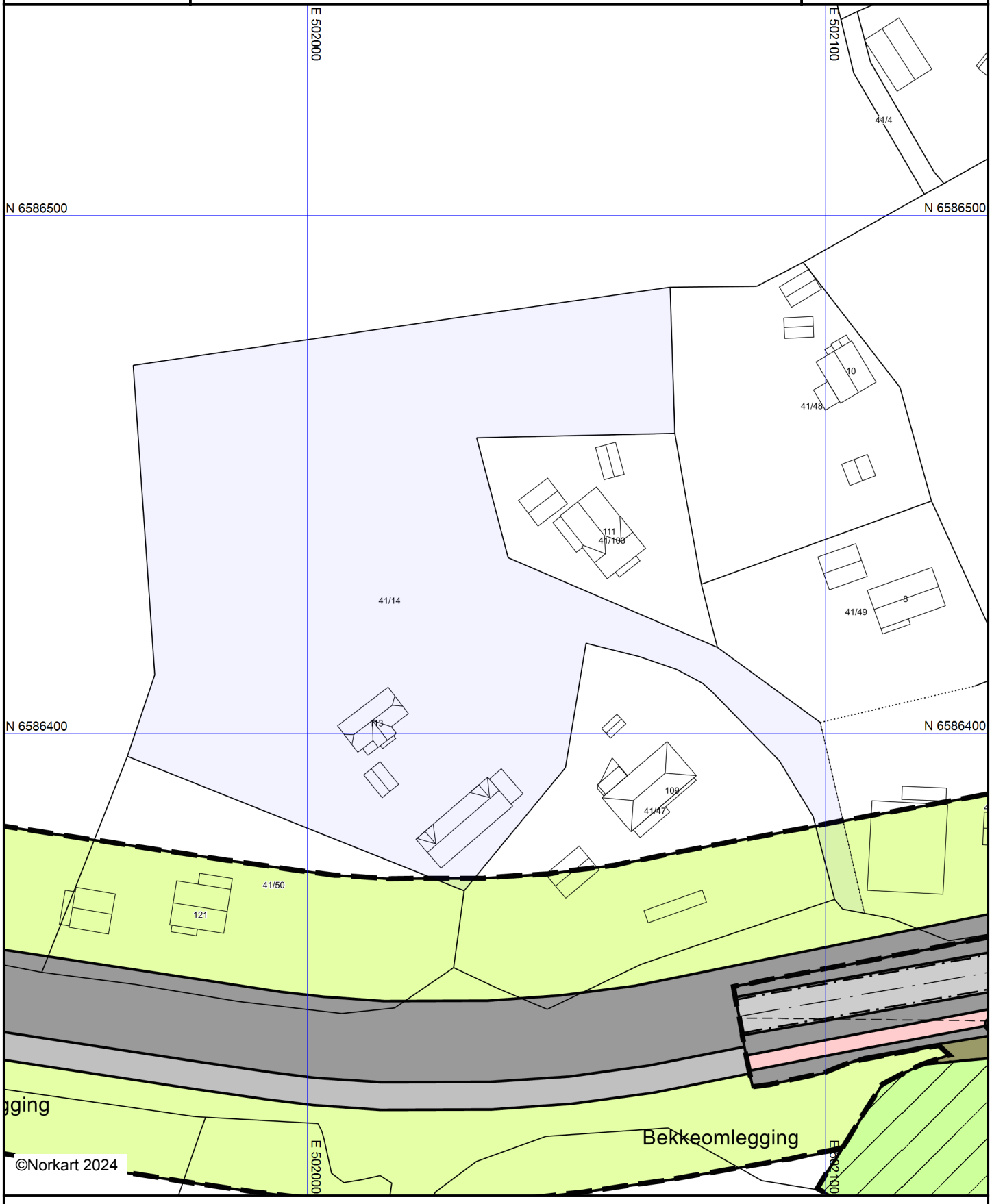
Midt-Telemark kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 41/14
Adresse: Seljordvegen 113
Utskriftsdato: 11.06.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25,1

Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

Veg

Gang/sykkelveg

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområd

Landbruksformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

Sikringsone - Frisikt

Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

Sikringsonegrense

Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Regulert kant kjørebane

Abc Påskrift feltnavn

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Seljordvegen 113
3803 BØ I TELEMARK
Gnr./Bnr.: 41/14
Midt-Telemark kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 113 m²
Frittstående bygninger.
Bruksareal: 99 m²

Totalt bruksareal (BRA): 212 m²

Befaring

Befaringsdato: 25.06.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Sindre AA

Signatur inspektør: Sindre Anholt Andersen

Mobil: 45416823

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	25.06.2024
Referansenummer	15058543
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-24-0181
Hjemmelshaver/selger	Astrid Pladsen
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Anholt Andersen
Tilstede på befaringen	Astrid Pladsen ved oppstart.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	19 °C
Rapportdato	27.06.2024 10:38

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Seljordvegen 113
Postnummer/sted	3803 BØ I TELEMARK
Kommune	4020 - Midt-Telemark
Gnr./Bnr.:	41/14
Tomt	Eiet tomt: 8688,6 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	Omkring 1860 i følge selger.		
Frittstående bygninger.	Ukjent		

Byggemåte

Enebolig beliggende på Inleggen i Bø i Midt-Telemark kommune. Uteområder med blant annet plenarealer og diverse beplantning. Noe naturtomt. Adkomst til boligen via overbygget inngangparti.

Boligen er oppført på sparesteinsmurer. Etasjeskiller, yttervegger og tak i trekonstruksjoner. Utvendige fasader med stående trekledning. Halvvalmet tak tekket med takstein. Vinduer i 1 og 2-lags glass fra 1981 og ukjent årstall. Entredør i tre fra ukjent årstall. Oppvarming via vedfyring og elektrisk. Naturlig ventilasjon.

Boligen er over tre plan og inneholder følgende:
Kjeller: Uinnredet grovkjeller.
1.etasje: Entre, bad, stue, kjøkken, toalettrom og soverom.
Loftetasje: Gang og tre soverom.

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 - Bad		Vannrør	9	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	9	
		Overflater vegger	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Overflater vegger	10	
		Avløpsrør	10	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Helhetsvurdering	10	
Øvrige rom - 1.etasje		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	10	
		Innerdører	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller		Helhetsvurdering	11	Kr 10 000 - 50 000
Krypekjeller		Helhetsvurdering	11	
Loft - innredet - Loftetasje		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	12	
		Statikk	12	
		Overflater vegger	12	
		Overflater himling/undertak	12	
		Konstruksjonsoppbygging	12	
		Innerdører	12	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	13	
		Kontroll av diffusjonssperre	13	
		Konstruksjonsoppbygging	13	
		Inspeksjonsmulighet	13	
		Annet	13	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	13	
		Ildsteder inne i boligen	13	Kr 0 - 10 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	14	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetsmåling	14	
Etasjeskiller - Loftetasje		Skjevhetsmåling	14	Kr 50 000 - 100 000

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	15	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
Radon		Radon	15	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	16	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	16	Kr 50 000 - 100 000
Dører og vinduer		Vinduer	17	
		Dører	17	
Yttertak - Hovedtak		Helhetsvurdering	17	Kr 100 000 - 300 000
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	17	
Drenering		Helhetsvurdering	18	Kr 100 000 - 300 000
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	18	
		Septiktank	18	
		Oljetanker	18	
Frittstående byggverk - Anneks		Helhetsvurdering	18	Kr 50 000 - 100 000
Frittstående byggverk - Uthus		Helhetsvurdering	18	Kr 100 000 - 300 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. 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. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	60			60	9
	Entre, stue, kjøkken, bad, toalettrom og soverom.				Platting.
Loftetasje	53			53	
	Gang og tre soverom.				
SUM	113			113	9
	Total bruksareal: 113 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Frittstående bygninger.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Anneks		13		13	
		Anneks.			
Uthus		86		86	
		Uthus.			
SUM		99		99	
	Total bruksareal: 99 m²				

Kommentar til areal

Selger opplyser om utløp til terreng fra boligen. Det er ikke tatt stilling til lovligheten rundt dette. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 63 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 53 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 10 m2.

Arealet i kjeller måles til 26 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Det gjøres oppmerksom på at deler av arealene i uthus ikke er måleverdige på bakgrunn av at arealene mangler permanent gangbart gulv.

Eneboligen inneholder 113 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra ukjent årstall. Gulv med belegg. Vegger med baderomsplater. Himling med panel. Dusjkabinett med to-greps blandebatteri og hånddusj. Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri. Speil med lys. Synlige vannrør armert flexirør og avløpsrør i metall fra ukjent årstall. Mekanisk avtrekk.

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

Overflater himling - Overflater gulv - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Ventilasjon	Det registreres støy fra avtrekksvifte.
Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 71,9 %, temperatur 19,8 grader C og duggpunkt 14,7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

TG 2

Vannrør	Deler av vannrør i er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Tilkomst til sluket under dusjkabinett er utilfredsstillende.
Overflater vegger	Underkant veggplater er ikke montert iht. monteringsanvisning- det er ikke fuget mellom baderomsplater og bunnprofil og levetiden kan derfor være redusert. Tiltak anbefales.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet på gulv har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
Fallforhold (gulv)	Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjkabinett. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis kabinettet fjernes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Fall på øvrig gulv er vurdert til å være tilfredstillende.
Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør og sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Kjøkken

Selger opplyser om at kjøkkeninnredningen er fra omkring 2017. Gulv med belegg. Vegger med panel. Kitchenboard/baderomsplater mellom benkeplate og overkap. Himling med panel. Innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri. Frittstående komfyr og kjøleskap. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast og metall fra ukjent årstall. Avtrekksvifte på vegg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater gulv - Ventilasjon - Innredning - Annet	
	Overflater gulv	Gulv har diverse hakk/merker.
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
TG 2	Vannrør	Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater vegger	Det ble registrert noe mugg/soppdannelser på vegg mot bad. Årsak og omfang er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales. Se også punkt rom under terreng.
	Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra ukjent årstall. Gulv med belegg. Vegger med tapet. Himling med malt slett flate. Gulvstående toalett. Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri. Speil og lys. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast fra ukjent årstall. Mekanisk avtrekk.

TG 2	Helhetsvurdering	TG 2 er valgt på grunn av rommets alder og tilstand med tanke på overflater, røropplegg samt andre installasjoner. Tiltak anbefales.

Øvrige rom - 1.etasje

Gulv med teppe og laminat. Vegger med panel og panelplater. Himling med panel. Naturlig ventilasjon.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv	
TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ingen ventilasjon på soverom. Tiltak anbefales.
	Innerdører	Enkelte innerdører går treg og har behov for justering.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller

Kjelleren er å anse som er grovkjeller. Gulv og vegger i mur/betong. Himling med stubbloft.

TG 3 | Helhetsvurdering

Det registreres fuktproblematikk i kjelleren med påviste mugg/soppdannelser. Videre ble det observert spor etter treskadeinsekter og enkelte råteskader.
Råteskader er eksempelvis observert på dørkarmer og enkelte bærebjelker.

Større deler av etasjeskilleren er ikke mulig å besiktige, grunnet husets beskaffenhet.
Det hefter usikkerhet rundt tilstanden forøvrig,
og skjulte skader kan ikke utelukkes.

Sjablongmessig prisanslag gjelder derfor kun for ytterligere undersøkelser.

Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.
Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Krypekjeller

Krypekjeller under deler av boligen uten mulighet for inspeksjon.

TG 2 | Helhetsvurdering

Krypekjelleren har marginal inspeksjonsmulighet og derfor ikke forsvarlig kontrollert.
Konstruksjonen har erfaringsmessig vist seg skadeutsatt og derfor med høy risiko.
Det anbefales sterkt å etablere inspeksjonsmulighet for å kunne besiktige arealet.

Loft - innredet - Loftetasje

Gulv med heltrebord og belegg. Vegger og himling med panel og malt slett flate. Profilerte innerdører. Garderobeskap i gang og på soverom. Naturlig ventilasjon.

TG 1

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

Overflater gulv

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Ventiler er små, malt igjen og mangler på et soverom. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak anbefales.
Statikk	Takets konstruksjoner har noe nedbøyninger/skjevheter. Årsaken kan være underdimensjonering. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
Overflater vegger	Fuktmerker og malingsavflissing stedvis observert i område rundt vinduer. Tiltak anbefales.
Overflater himling/undertak	Stedvise fuktmerker og malingsavflassing observert i himling. Skyldes kondens eller utett taktekking. Tiltak for å stoppe kondensering/lekkasjer bør påregnes. Risiko for skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser for å fastlegge eventuelle tiltak bør påregnes.
Konstruksjonsoppbygging	Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er observert skader/symptomer på skader. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes.
Innerdører	Dørbladet til innerdør ved soverom mot vest har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via luke i gang. Loftet er isolert i varierende grad.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Statikk	
TG 2	Overflater vegger/undertak	Fuktskjolder/-merker observert i tak/undertak. Skyldes mest sannsynlig taklekkasje. Tiltak for å stoppe lekkasje må påregnes. Risiko for skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser for å fastlegge eventuelle tiltak bør påregnes. Det ble registrert dagslys enkelte steder.
	Kontroll av diffusjonssperre	Det er ikke registrert dampsperre mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering.
	Konstruksjonsoppbygging	Luftespaltene mellom taksperrene er i hovedsak tettet. noe som fører til redusert ventilering av kaldtloftet. Tiltak anbefales.
	Inspeksjonsmulighet	Loftet ble kun inspisert fra luke grunnet redusert tilkomst. Det er risiko for skjulte skader. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Annet	Det ble registrert vepsebol samt spor etter gnagere. Omfang er ikke kjent.

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

Boligen har to teglsteinspiper fra ukjent årstall, hvorav det ene ikke er i bruk.

Vedovner montert på soverom mot vest og soverom mot nord (loftetasje) samt stue.

TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Det registrert riss og sprekker på brannmur og piper. Tiltak bør påregnes. Informasjon: Teglsteinpipe som ikke er i bruk er innkledd på en side. Ved etablering av ildsted på skorsteinen må konstruksjonen åpnes slik at alle fire sider blir synliggjort.
TG 3	Ildsteder inne i boligen	Vedovn på soverom mot vest (loftetasje): Avstand fra ildsted til brennbart materiale er mindre enn 30 cm og dermed i utgangspunktet forskriftsstridig. Tilstrekkelig avstand mellom ildsted og brennbart materiale må etableres. Det registreres løst røykrør samt utettheter mellom røyrør og skorstein. Soverom mot nord (loftetasje): Det er ikke etablert ubrennbar plate under ildsted. Ubrennbar plate må etableres. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000
TGIU	Annet	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper

180 graders trapper i tre. Trinn belagt med belegg.

TG 2	Innvendige trapper	Det er kun rekkverk/håndløper på en side. Trappene har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikriftskrav) grunnet sikkerhet. Vanger på kjellertrapp er råteskadet. Tiltak bør påregnes.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og soverom.

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er noe skjevheter i 1.etasje. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15mm i stue og 30 mm på soverom. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

Etasjeskiller - Loftetasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Det er gjort målinger i følgende rom: Gang og soverom mot vest.

TG 3	Skjevhetsmåling	Det er skjevheter i loftetasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 40mm i gang og 18 mm på soverom. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

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

Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast og metall fra ukjent årstall. Stakeluke, hovedstoppekran og varmtvannsbereder av typen Høiax på 200 liter fra ukjent årstall montert i kjeller.

Det er montert oljetank ved kjellertrapp.

TG 1

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

Hovedstoppekran - Stakeluke

TG 2

Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	Innvendig oljetank er ikke kontrollert av godkjent personell. Erfaringsmessig er det knyttet lekkasjerisiko til denne type tanker. Konsekvens kan være forurensning i såle/vegger/grunn. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko og behov for tiltak.
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt 2,14 meter i gang (loftetasje) og 2,21 meter på kjøkken.

Til informasjon:
Loftetasjen har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.
Soverom i loftetasje avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys.

Radon

TG 2

Radon	Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med skrusikringer montert i gang (loftetasje)

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: Ja.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Vet ikke.
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Vet ikke.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på det elektriske anlegget montert etter 1999. Det er observert utettheter rundt kabelføringer i sikringsskap. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

TG 1

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

Brannslokkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående trekledning.

TG 3	Helhetsvurdering	Utvendige fasader bærer preg av slitasje og elde. Det observees blant annet malingsavflassing og råteskader. Råteskader er oberservert blant annet på vindskier/israfter og på enkelte kledningbord. Det ble registrert omfattende råteskader på kledning og bunnsvill ved platting. Det er risiko for skjulte skader i konstruksjonen. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Dører og vinduer

Vinduer i 1 og 2-lags glass fra 1981 og ukjent årstall. Entredør fra ukjent årstall.

TG 2	Vinduer	Det ble stedvis påvist punkterte glass/vinduer. Eksempelvis vindu i stue og på kjøkken. Vinduer bærer generelt preg av slitasje og elde. Det ble blant annet registrert fuktskader på vinduer i loftetasje. Utbedring/utskiftning anbefales.
	Dører	Entredør bærer preg av slitasje og elde. Basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker.

Yttertak - Hovedtak

Halvvalmet tak tekket med takstein. Taktekkingen er fra ukjent årstall.

TG 3	Helhetsvurdering	Taktekkingen inkludert renner, nedløp og beslag bærer preg av høy alder og høy slitasje. Det er påvist utettheter/skader. Det registreres blant annet knekt/ødelagt og mosegrodd takstein og stedvise råteskader. Taktekking må fornyes, skader må utbedres. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Terrasser / platting på terreng

Sydvendt platting i trekonstruksjoner. Gulv med terrassebord.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Platting	
	Platting	Platting vurderes til å ha normal værslitasje.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i sparesteinsmur.

TG 2	Grunnmur	Det registreres stedvise riss/sprekker på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Eventuell drenering fra ukjent årstall. Svakt skrånet tomt.

TG 3	Helhetsvurdering	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnsig/fuktskader i underetasjen som tilsier funskjsonssvikt. Se punkt "Rom under terreng", Observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger må påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Stikkledninger og tanker

Boligen er tilkoblet kommunalt vann og samt privat septiktank. Vann og avløpsrør er fra ukjent årstall.

TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Septiktank	Ukjent alder, og ingen dokumentasjon på materiale og type. Se forøvrig sjekkliste dokumentasjon og bilder i bunn av rapporten.
	Oljetanker	Nedgravd oljetank: Ingen dokumentasjon som viser materiale, type, alder og om kontroll er foretatt. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Frittstående byggverk - Anneks

Anneks oppført på søylefundamenter i mur/betong. Etasjeskille, yttervegger og tak i trekonstruksjoner. Utvendige fasader med stående trekledning. Tak med saltaksform tekket med takplater.

TG 3	Helhetsvurdering	Vesentlig slitasje, feil og mangler påvist, eksempelvis utett taktekking og råteskader på kledning og bunnsvill. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Frittstående byggverk - Uthus

Uthus oppført på grunnmurer og søylefundamneter i mur/betong. Yttervegger og tak trekonstruksjoner. Utvendig kledd med stående trekledning. Tak med saltaksform tekket med takplater.

TG 3	Helhetsvurdering	Vesentlig slitasje, feil og mangler påvist, eksempelvis råteskader, skjevheter og sprekker/skjevheter i grunnmur og fundamenter. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

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	Selger opplyser om at det ikke er utført arbeid på boligen de siste fem år.
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	Selger opplyser om at det ikke har vært el-tilsyn i boligen de siste fem år.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Fremlagt rapport etter tilsyn ved fyringsanlegg, datert 09.03.2017 med avvik som ikke er utbedret. Se bilde.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Fremlagt dokument datert 08.03.2022 vedrørede: Informasjon og veiledning ved septiktank/avløpsanlegg. Feil som fremkommer er høyt nivå. Se bilder.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 12.06.2024.

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 (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

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.

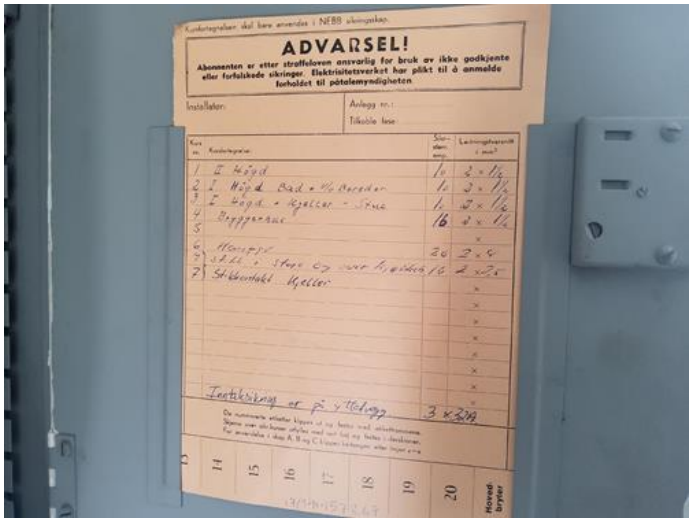
Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

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.



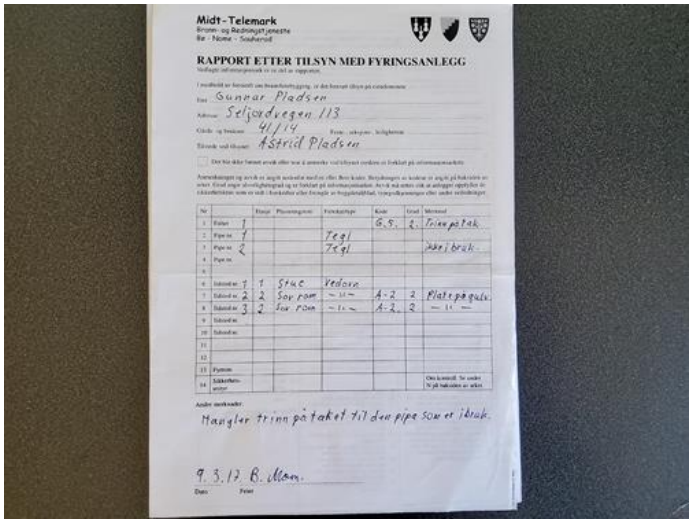
Beskrivelse - [Sikringsskap]



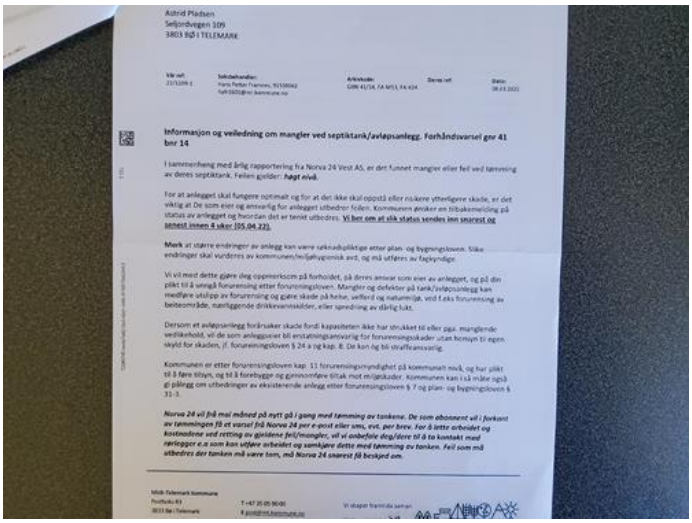
Beskrivelse - [Kursfortegnelse]



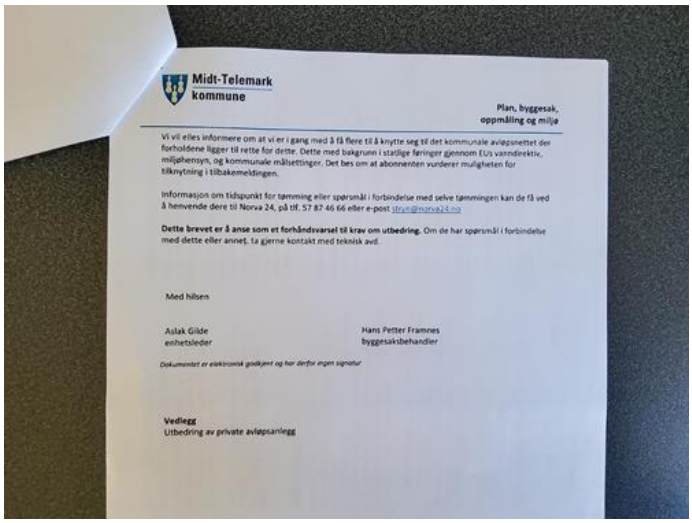
Beskrivelse - [Kaldtloft]



Kommentar - [Tilsyn ved fyringsanlegg]



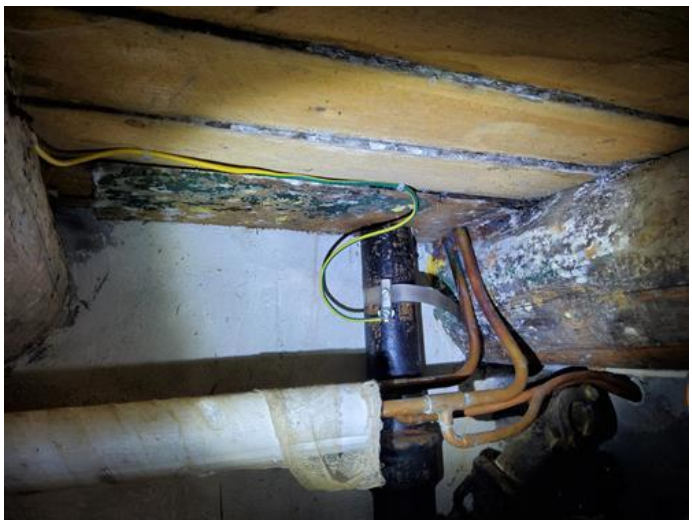
Kommentar - [Forhåndsvarsel]



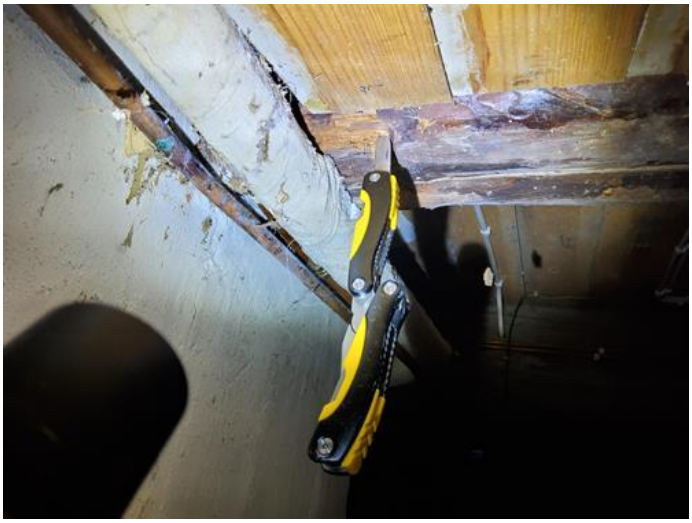
Kommentar - [Forhåndsvarsel]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad]



Kommentar - [Mugg/soppdannelser kjeller]



Kommentar - [Eksempel på råteskader]