

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegleren DIN Telemark AS	Oppdragsnr.	48230156
Adresse	Holteheia 135		
Postnr.	3825	Sted	Lunde
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	9 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalnr	
Selger 1 Fornavn	Geir	Ettemavn	Pollen
Selger 2 Fornavn	Turid	Ettemavn	Nerbø

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

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

Pollen entreprenør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt bad i 1 etg innenfor soverom/ basseng. Gjort av fagmann i firmaet. Dette ble gjort i 2018

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ 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

Etter kontroll ble det påpekt å bytte ut ankomst til pipe. Det har blitt gjort våren 2023

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

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 Elbil lader i garasje i uthuset. 25 amp

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

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

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

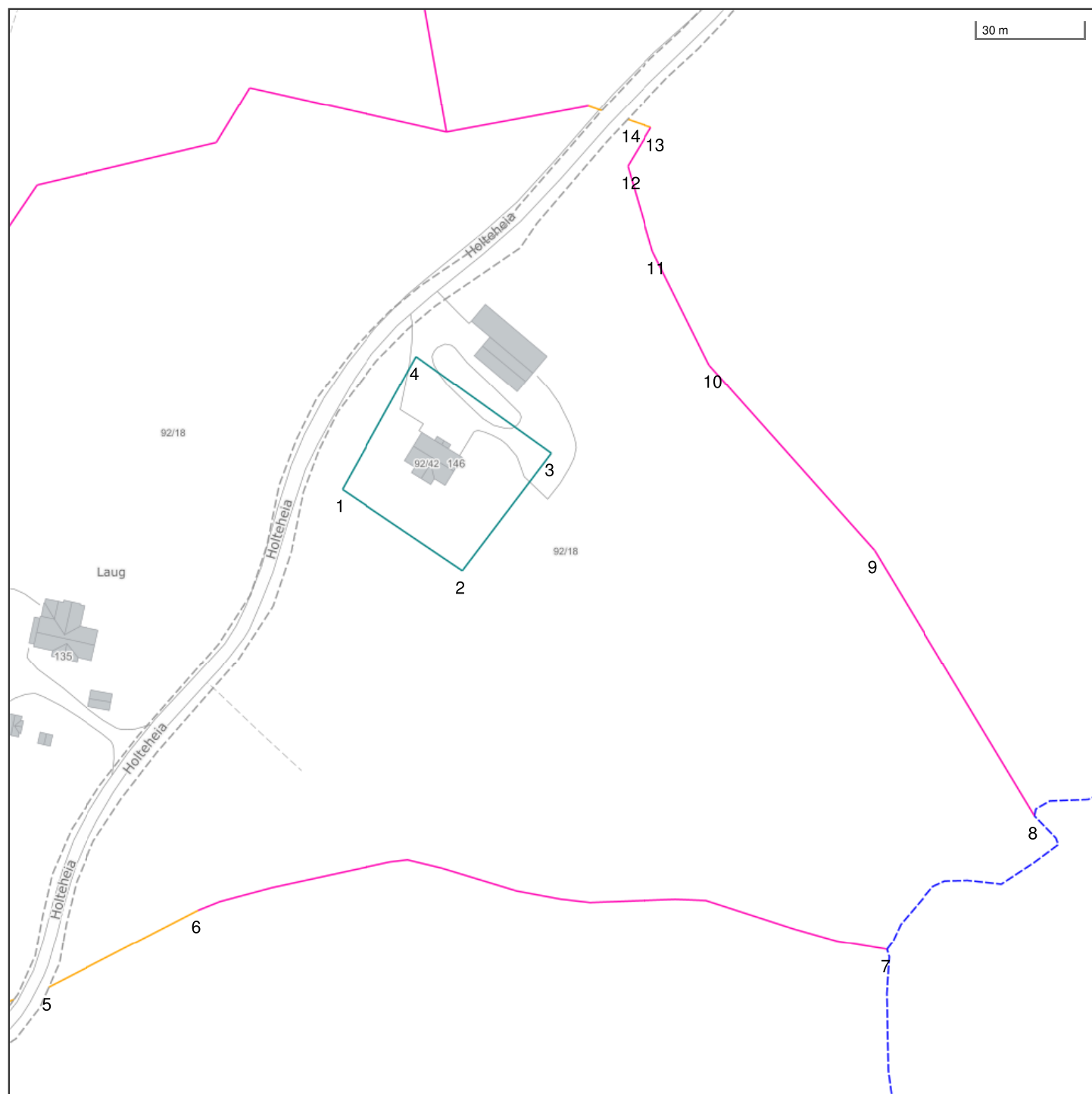
☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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: 25/10/2023 20:41:58 (EES-versjon: 2)

Eiendomskart for eiendom 3816 - 92/18//



Teig 1 av 2



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

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

Areal		29 808,50 m²		Arealmerknad		Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6575759,91	Øst	510168,88
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6575811,68	510107,62	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,53			
2	6575789,09	510141,36	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,60			
3	6575821,92	510166,19	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,16			
4	6575848,87	510128,25	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,54			
5	6575672,37	510025,85	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	299,36			
6	6575694,06	510067,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	47,05			
7	6575683,65	510260,5	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	198,12			
8	6575721,03	510301,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	71,42			
9	6575795,05	510256,76	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	86,60			
10	6575846,76	510210,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	69,50			
11	6575878,46	510194,45	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	35,46			
12	6575902,13	510187,42	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,69			
13	6575912,98	510193,92	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,65			
14	6575915,21	510187,33	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	6,96			

Teig 2 av 2 (hovedteig)



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

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

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal		27 638,70 m²		Arealmerknad		Hjelpelinje vegkant			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6575813,98	Øst	510025,89
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6575650,25	509958,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	35,05			
2	6575668,86	510016,08	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	60,61			
3	6575917,67	510180,05	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	305,72			
4	6575918,97	510176,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,01			
5	6575911,56	510136,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	40,34			
6	6575923,84	510081,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	56,53			
7	6575908,42	510072,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,01			
8	6575896,42	510021,97	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	51,57			
9	6575836,52	509981,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	72,24			
10	6575675,28	509933,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	168,16			



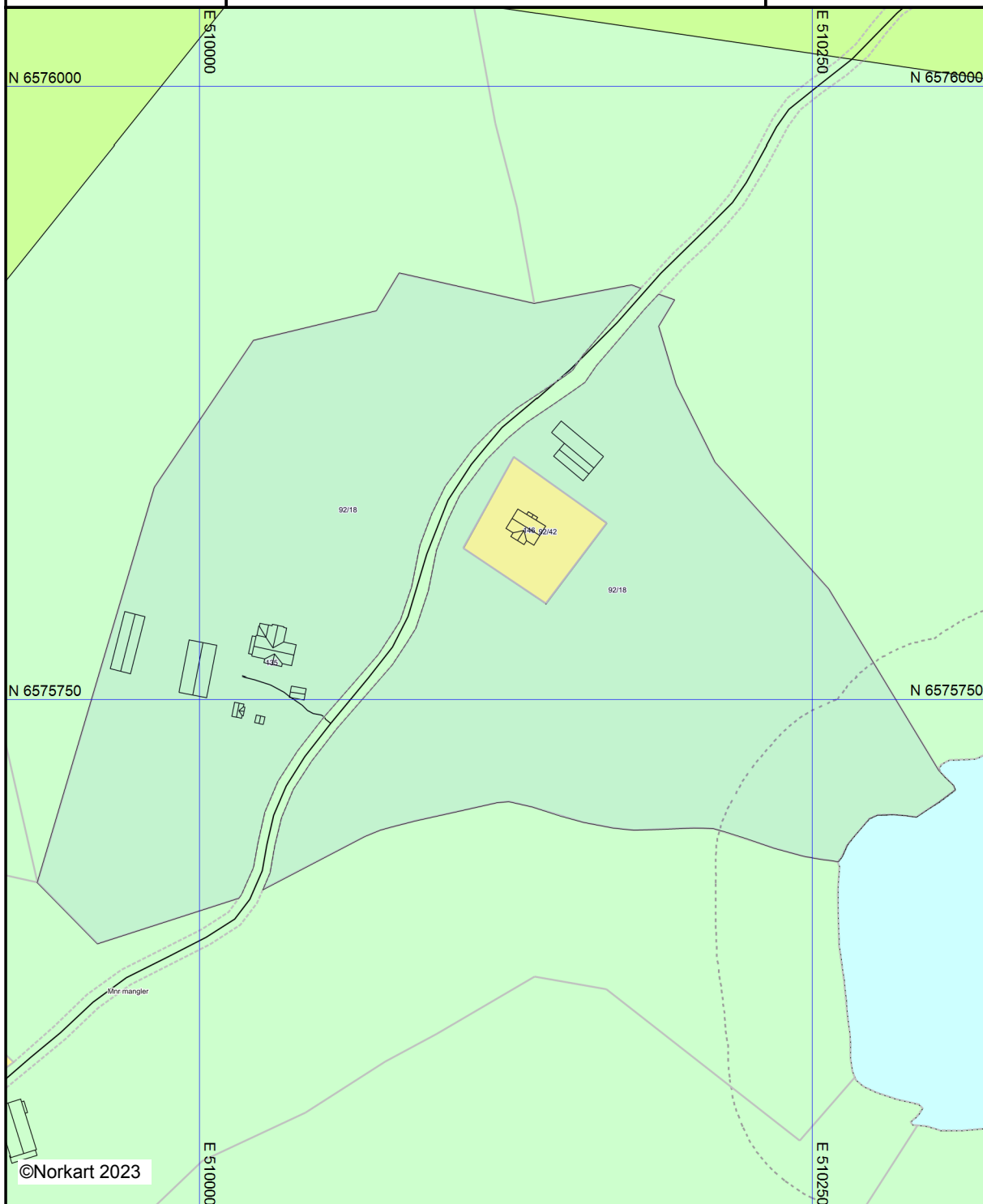
Nome kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 92/18
Adresse: Holteheia 135
Utskriftsdato: 16.10.2023
Målestokk: 1:2500



UTM-32

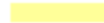


©Norkart 2023

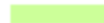
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

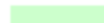
Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

 LNFR-areal - nåværende

 LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørene

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

Holteheia 135

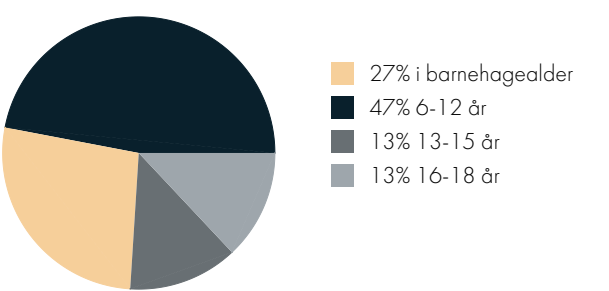
Offentlig transport

 Holte	6 min 
Linje R 1, 185	3.4 km
 Lunde stasjon	11 min 
Linje F5	7.5 km
 Sandefjord lufthavn Torp	1 t 24 min 

Skoler

Lunde 10-Årige skole (1-10 kl.)	10 min 
279 elever, 20 klasser	6.4 km
Nome vgs - avd. Lunde	12 min 
350 elever, 29 klasser	7.6 km
Nome vgs - avd. Søve	15 min 
150 elever	12.9 km

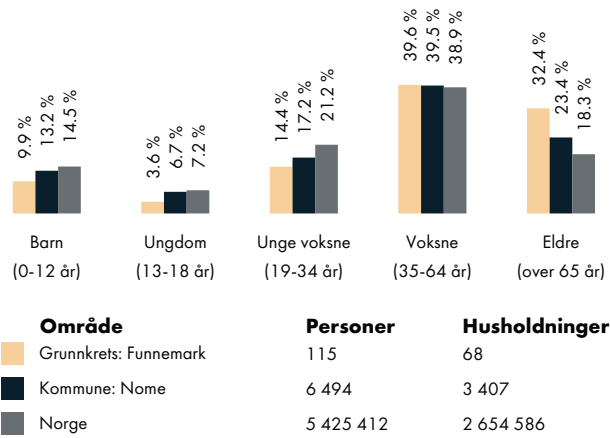
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	56%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	3%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

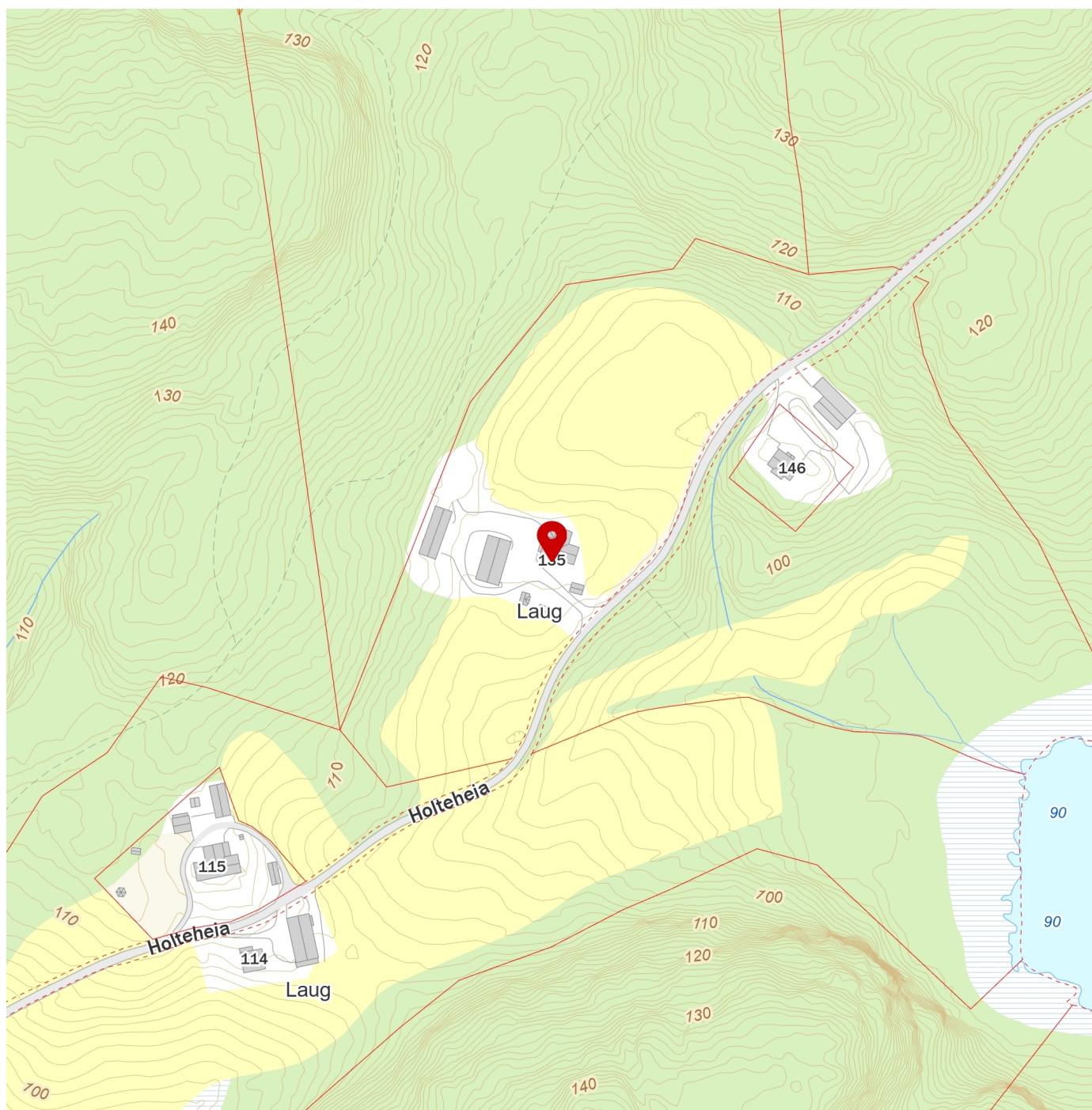
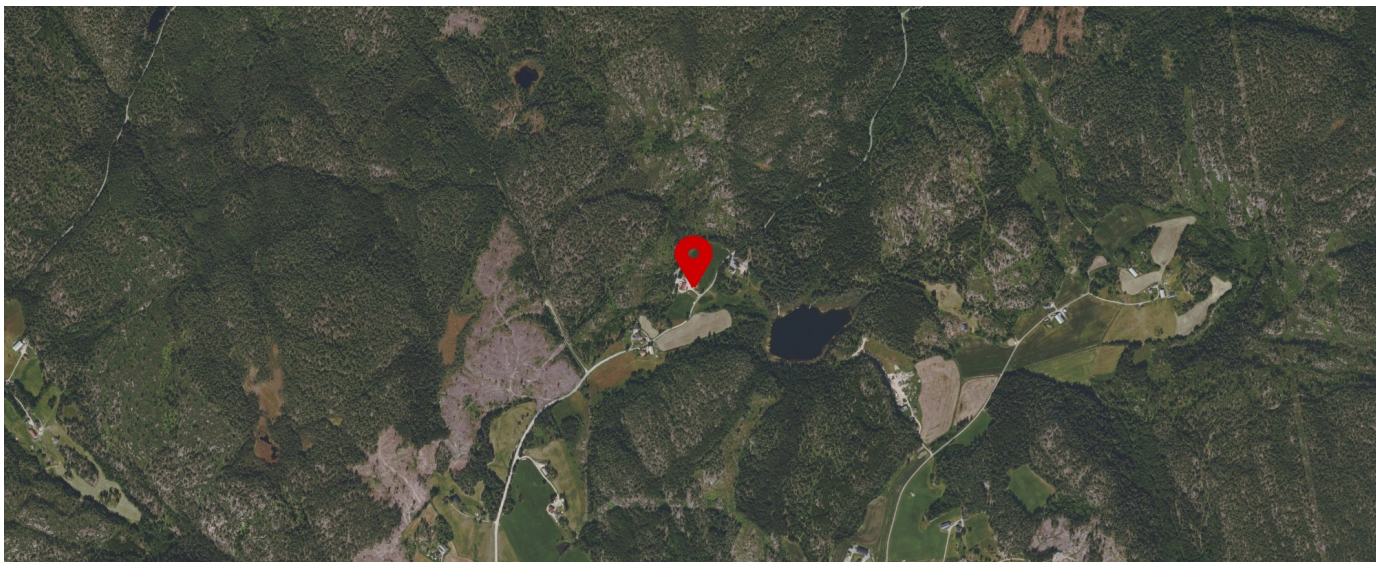
Sluseparken barnehage (1-5 år)	12 min 
54 barn	8.1 km
Skoemyra barnehage (1-5 år)	12 min 
39 barn	8.4 km
Svenseid barnehage (1-5 år)	12 min 
25 barn	9.3 km

Dagligvare

Coop Extra Brugata	11 min 
Post i butikk, PostNord	7.4 km
Kiwi Lunde	11 min 

Sport

 Lunde idrettspark	9 min 
Ballspill, basket, fotball, friidrett, s...	6.2 km
 Lundehallen	10 min 
Aktivitetshall	6.2 km
 Nr1 Fitness Xpress Lunde	11 min 
 SKY Fitness Ulefoss	14 min 



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Lokalmegleren & Partners Bø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Holteheia 135
3825 LUNDE
Gnr./Bnr.: 92/18
Nome kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 277 m² (P-rom: 239 m²/S-rom: 38 m²)
Låve
Bruksareal: 209 m² (P-rom: 0 m²/S-rom: 209 m²)
Verksted
Bruksareal: 146 m² (P-rom: 0 m²/S-rom: 146 m²)

Befaring

Befaringsdato: 30.10.2023

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Bjørn Christian Pedersen

Mobil: 92110072

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	30.10.2023
Referansenummer	15036539
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-23-0156
Hjemmelshaver/selger	Geir Pollen/Turid Nerbø
Bygningssakkyndig inspektør	Bjørn Christian Pedersen
Tilstede på befaringen	Geir Pollen
Utvendige snødekte flater	Terreng, tak og terrasser.
Utetemperatur	0 °C
Rapportdato	24.11.2023 18:10

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Holteheia 135
Postnummer/sted	3825 LUNDE
Kommune	3816 - Nome
Gnr./Bnr.:	92/18
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1992 Kilde: Eiendomsverdi.		
Låve	1934		
Verksted	1988 ifølge selgers opplysninger.		

Byggemåte

Frittliggende enebolig/småbruk beliggende på Funnemark/Lunde i Nome kommune. Låve på 209 m2. Verksted på 146 m2. Frittstående stabbur og uthus. Opparbeidet tomt med plen og diverse beplantning. Adkomst via overbygd inngangsparti. Sydvendt, overbygd balkong på 9 m2. Vestvendt, overbygd balkong på 16 m2. Østvendt terrasse på 25 m2. Vestvendt, overbygd terrasse på 24 m2. Naturlig ventilasjon. Oppvarming: Vannbåren gulv- og radiatorvarme, samt vedfyring.

Bygningen er oppført på støpt betong mot grunn. Grunnmur i betong- og lettklinkerkonstruksjon. Yttervegger, etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Fasader med stående trekledning. Saltak tekket med betongtakstein. Vinduer, balkong- og terrassedører med to-lags glass. Ytterdører i trekonstruksjon. Hoveddør med glassfelt.

Boligen inneholder følgende:

Kjeller: Teknisk rom.

1.etasje: Entre, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, vaskerom, wc og to soverom.

2.etasje: Gang, tv-stue, bad 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 1.etasje		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	8	
		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - bad 2.etasje		Helhetsvurdering	9	
Våtrom - vaskerom		Helhetsvurdering	9	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Ventilasjon	10	
		Sanitærutstyr / innredning	10	
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	10	
		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Helhetsvurdering	10	
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	11	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetmåling	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannbåren varme	12	
Radon		Radon	12	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	13	
Dører og vinduer		Vinduer	14	
Yttertak		Helhetsvurdering	14	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	14	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	15	
Drenering		Vann fra yttertak og bortledning	15	
Stikkledninger og tanker		Septiktank	15	
Frittstående byggverk - Låve		Helhetsvurdering	16	
Frittstående byggverk - Verksted		Helhetsvurdering	16	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Enebolig

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
Kjeller	38	0	38		Teknisk rom.
1.etasje	138	138	0	Entre, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, vaskerom, wc og to soverom.	
2.etasje	101	101	0	Gang, tv-stue, bad og tre soverom.	
SUM	277	239	38		

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Låve

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
	209	0	209		Garasje, verksted, oppholdsrom og diverse boder/lager.
SUM	209	0	209		

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Verksted

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
	146	0	146		Garasje og verksted.
SUM	146	0	146		

Kommentarer til areal

I tillegg er det et frittstående stabbur med gulvflate på 14 m², og et frittstående uthus på 11 m² på eiendommen. Stabbur er ikke målverdig areal grunnet lav takhøyde.

Mindre frittstående bygninger på eiendommen har ikke vært gjenstand for teknisk tilstandsvurdering.

Deler av 2.etasje er ikke målverdig areal grunnet lav takhøyde under skråtak.

Oppholdsrom i låven er vurdert som S-rom med bakgrunn i at rommet er uisolert og derfor kun til halvårlig bruk.

Bruken av rommet, på befaringstidspunktet, avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Se mer utfyllende i rapportens premisser om areal.

Kommunal info/ferdigattest er ikke fremlagt.

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 byggt teknisk 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 - bad 1.etasje

Bad fra 2018 ifølge selgers opplysninger. Selger opplyser at badet er bygget av fagfolk. Det finnes ingen dokumentasjon på utførelse. Gulv med belegg og varmekabler. Vegger med våtromsplater. Himling med malt trepanel og innfelte downlights. Innredning med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps armatur. Overskap, speil og stikkontakt. Dusjhjørne med dusjvegg av glass, to-greps armatur og hånddusj. Vegghengt toalett. Synlige vannrør av armert flexirør og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale. Avtrekksvifte i vegg.

	TG 1	
	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert, men eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk på teknisk rom.
	TG 2	
	Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det	Sluket er delvis isolert inne i dusjonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har redusert mulighet til å nå sluket, og det er ikke etablert oppkant ved dør. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
	Overflater vegger	Stedvis sprekker i plateskjøter. Det er ikke benyttet fugemasse i nedre del/underkant plater. Kan påvirke platenes levetid negativt. Ytterligere undersøkelser anbefales. Tiltak bør påregnes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på uavhengig kontroll, eller utførelse/produkter. TG 2 i henhold til TEK 17. Gulvbelegg er observert under klemring i sluk.
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering mot tilstøtende vaskerom. Fuktindikatorinstrument viser utslag som ikke helt kan utelukke at det er fuktskade i veggen. TG 2 settes for å belyse risiko, med bakgrunn i at hulltaking ikke kan gjennomføres.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 11 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Det er stedvis motfall på gulvflater utenfor dusjonen. Fare for vannansamling.

Våtrom - bad 2.etasje

Bad fra byggeåret.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Flislagte vegger. Himling/skråtak med malt trepanel. Innredning med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps armatur. Overskap, speil, overlys og stikkontakt. Dusjkabinett med dusjvegger av glass, to-greps armatur og hånddusj. Badekar med to-greps armatur, karutløp og hånddusj. Gulvstående toalett. Synlige vannrør av armert flexirør, kobber og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og observert slitasjegrad. Det kan eksempelvis nevnes følgende: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Eldre sluk uten klemring. Dette kan medføre lekkasje i konstruksjonen. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt sluk/tettesjikt etableres. Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Utbedring bør vurderes. Det er stedvis motfall på gulvflater utenfor dusjsonen. Fare for vannansamling. Det er ikke etablert avtrekk fra våtrommet. Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør bør etableres. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking tilknyttet badekar, grunnet våtsonens plassering mot yttervegg. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone tilknyttet dusjkabinett. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 38,2 %, temperatur 18,7 grader C og duggpunkt 4,2 grader C. Ytterligere undersøkelser anbefales. Badet fungerer etter dagens bruk, men fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Våtrom - vaskerom

Vaskerom fra byggeåret.

Gulv med belegget og vannbåren gulvvarme. Vegger og himling med malt trepanel. Innredning med slette fronter, laminerte benkeplater, nedsenket utslagsvask i metall og ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin. Synlige vannrør av typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.

Tettesjikt/slukmansjett ikke klemt med klemring i sluk og er derfor spesielt utsatt for lekkasjer. Tettesjikt i sluk bør fornyes.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og observert slitasjegrad. Det kan eksempelvis nevnes følgende: Det er gjenstående arbeider på vegger. Belistning mangler enkelte steder. Gulvbelegg er benyttet som fuktsikring. Det er ikke registrert synlige skader, men på bakgrunn av alder er TG 2 satt for å belyse risiko for fuktskader. Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Tettesjikt/slukmansjett ikke klemt med klemring i sluk og er derfor spesielt utsatt for lekkasjer. Rommet tilfredsstiller ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres. Det er ikke etablert avtrekk fra våtrommet. Fare for økt fuktbelastning i boligen. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering mot tilstøtende bad. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade. Ytterligere undersøkelser anbefales. Fornyning/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken

Kjøkken med delvis åpen løsning mot spisestue/stue.

Gulv med belegget og vannbåren gulvvarme. Vegger med malt trepanel. Fliser mellom benkeplate og overskap. Himling med malt trepanel. Innredning fra 2014 med profilerte fronter, laminert benkeplate, nedsenket oppvaskkum i komposittmateriale og ett-greps armatur. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn, samt kjøll/frys i høyskap. Veggmontert avtrekksvifte. Synlige vannrør av armert flexirør og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning



TGIU

Innfelte/gjennomgående installasjoner

Gjennomføring tilknyttet avtrekksvifte er ikke undersøkt grunnet manglende tilkomst.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Gulv med belegg og vannbåren gulvvarme. Vegger og himling med malt trepanel. Innredning med profilert front, heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil og overlys. Gulvstående toalett. Synlige vannrør av armert flexirør og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør

 TG 2	Ventilasjon	Ingen ventilasjon. Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør bør etableres.
	Sanitærutstyr / innredning	Klosett er løst og må festes. Kan føre til økt belastning på rør/fare for lekkasjer.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med belegg, laminat og gulvbord. Vannbåren gulvvarme i 1. etasje. Vegger med tapet, malte flater og malt trepanel. Himlinger/skråtak med malt trepanel. Profilerte innerdører. Garderobeskap i gang, 1. etasje, samt på soverom 1, 2 og 4.

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

Overflater himling - Overflater vegger

 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjon vurderes å være mangelfull. Ventilering via veggventiler eller lignende tiltak anbefales.
	Overflater gulv	Det er stedvis knirk og svikt i gulvet. Ukjent årsak. Stedvis sprekker mellom gulvbord. Enkelte avslutninger er ikke fagmessig utført. Ytterligere undersøkelser/tiltak anbefales.
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av slitasje. Innerdører har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Teknisk rom ligger delvis under terreng. Gulv og himling med ubehandlet betong. Vegger med ubehandlet betong og lettklinker. Selger opplyser at det er etablert svømmebasseng under deler av bygningen. Det er ikke adkomst for inspeksjon.

 TG 2	Helhetsvurdering	Underetasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner, blant annet med tanke på fukt/kondensproblematikk. Deler av rom under terreng er ikke inspisert grunnet manglende adkomst. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skjulte skader kan ikke utelukkes. TG 2 er valgt for å belyse skaderisiko. Ytterligere undersøkelser anbefales.
---	------------------	---

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via luke i gang.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er ikke tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. Isolasjonsmatter dekker inspeksjonsluke, slik at det ikke lar seg gjøre å inspisere loftet uten større tiltak. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. TG 2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Tilkomst bør etableres.

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

Teglsteinspipe fra byggeåret. Vedovn av merket Opus i stue.



TG 1

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Svingtrapp i trekonstruksjon. Malte vanger og trinn. Rekkverkshøyden i 2. etasje er målt til 89 cm.



TG 2

Innvendige trapper

Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav. Det er kun håndløper på en side. Rekkverket har mangler knyttet til sikkerheten på en side. Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Av disse grunnene oppfyller ikke trappeløpet dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet. TG 2 er satt iht NS 3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet.

Etasjeskiller - 1.etasje

Støpt gulv mot grunn. Deler av 1. etasje har etasjeskille av betong. Etasjeskille av tre over svømmebasseng. Det er gjort målinger i følgende rom: Spisestue og stue.



TG 1

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

Skjevhetmåling

Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskille av tre. Det er gjort målinger i følgende rom: Tv-stue og gang.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er målbare skjevheter i 2.etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i tv-stue er målt til 22 mm. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i gang er målt til 21 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent.

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

Vannrør av armert flexirør, kobber og typen rør-i-rør. Avløpsrør av plastmateriale. Hovedstoppekran, stakeluke og samlestock for rør-i-rør systemet, samt varmtvannsbereder av merket OSO Super S 300 fra 2015 plassert på teknisk rom. Luft/luft varmepumpe av merket Daikin fra 2022 i spisestue. Naturlig ventilasjon. Vannbåren varme med elektrisk kolbe av merket Høiax plassert på teknisk rom. Fordeling for vannbåren varme på vaskerom. Motor for sentralstøvsuger på teknisk rom.

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør.
(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

TG 2 Vannbåren varme

Ifølge huseier oppleves tidvis utfall av termostater. Ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak, og eventuelle tiltak bør påregnes.

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen. Det er målt 2,41 meter takhøyde i stue og 2,39 meter takhøyde i tv-stue.

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

Rømningsvei - Dagslysflate - Takhøyde

Takhøyde

Deler av 1.etasje, og 2.etasje har skråtak.
Laveste takhøyde under skråtak på soverom 2 er målt til 154 cm.
Laveste takhøyde under skråtak i tv-stue er målt til 113 cm.

Radon

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt Radonmålinger i boligen. Dette er anbefalt ifølge Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg med delvis åpen og delvis skjult kabelføring.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert .

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeåret.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år:

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: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei, bereder har fast tilkobling.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

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.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det foreligger kontroll fra det lokale el-tilsynet nyere enn fem år. Denne legges til grunn for vurderingen av det elektriske anlegget i denne rapporten.

Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr i henhold til forskrift. Rømning via terrassedør og ytterdører til terreng. Via balkongdører fra 2. etasje.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Brannsløkkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier

 Rømningsveier | 2.etasje har fire rom for varig opphold og tre balkongdører for rømning. Rømning fra 2.etasje er derfor vurdert som tilfredsstillende.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

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

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

 **TG 2** Fasader ink. kledning | Aldersslitasje er observert. Sprekker i endeveden. Utvendige flater har etterslep på vedlikehold. Overflatebehandling må påregnes.

Dører og vinduer

Vinduer, balkong- og terrassedører med to-lags glass. Rammer og karmen i tre.
Ytterdører i trekonstruksjon. Hoveddør med glassfelt.
Fra byggeåret.

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

 Dører

Ytterdører er av eldre dato, og 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.

 **TG 2** Vinduer

Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Aldersslitasje er observert. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Utbedringer/overflatebehandling bør påregnes.
--

Yttertak

Taktekking fra byggeåret. Saltak tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp, samt takhatt for ventilasjon og fotbeslag for skorstein i metall.
Stigetrinn på tak.

 **TG 2** Helhetsvurdering

Taket er tekket med snø på befaringsdagen, og derfor ikke inspisert. Takkonstruksjonen er i all hovedsak en lukket konstruksjon, og det er ikke adkomst til kaldtloft for inspeksjon. Skjulte skader kan ikke utelukkes. TG 2 er satt for å belyse risiko ved manglende inspeksjonsmulighet i henhold til NS 3600. Det er ikke observert tegn på lekkasjer eller skader.
--

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra gang til sydvendt, overbygd balkong på 9 m². Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av tre med stående spiler.
Rekkverkshøyden er målt til 91 cm. Utebelysning.

Utgang fra soverom 3 og bad til vestvendt, overbygd balkong på 16 m². Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av tre med stående spiler. Rekkverkshøyden er målt til 94 cm. Utebelysning.

 **TG 2** Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøydene er under 1,0 meter. Dette er å anse som et avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Overflatebehandlingen er slitt og har behov for oppgradering. Tiltak anbefales.
--

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til østvendt terrasse på 25 m2. Terrassen er belagt med terrassebord.

Utgang fra soverom 2 til vestvendt, overbygd terrasse på 24 m2. Utebelysning, stikkontakt og terrassevarmer.

 TGIU	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Det er snødekte overflater på befaringsdagen. Terrasser er derfor ikke tífredsstillende undersøkt.
	Fundamenter	Fundamenter er skjult av konstruksjonene, og derfor ikke inspisert.

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår.

Ringmurskonstruksjon med plate på mark.

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

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.

Drenerende masser er observert rundt bygget, og med fall vekk fra grunnmur. Enkelte nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør, andre er avsluttet over bakkenivå. Tilnærmet flat tomt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Alder - Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur - Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark	
 TG 2	Vann fra yttertak og bortledning	Takvann har enkelte steder kun utkast og det er ikke bortledning av vannet fra grunnmuren. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren/risiko for fuktinnsig/- skader. Tilstrekkelig bortledning av takvann bør etableres.

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning fra byggeåret.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	
 TG 2	Septiktank	Ingen dokumentasjon på materiale, type eller tilstand. Tiltak anbefales.

Frittstående byggverk - Låve

Bygningen er oppført på støpt betong mot grunn, samt enkelte søylefundamenter. Yttervegger i mur- og trekonstruksjoner. Fasader med pusset mur og stående trekledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med metallplater. Bygningen er innredet som garasje/verksted med ladepunkt for el-bil, uisolert oppholdsrom, samt diverse boder/lager. Belysning og stikkontakter.

 **TG 2** Helhetsvurdering

Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig. Skjevheter er observert. Råteskader på kledning og stedvise sprekker i betongkonstruksjoner er observert. Ytterligere undersøkelser anbefales. Tiltak bør påregnes.

Frittstående byggverk - Verksted

Bygningen er oppført på støpt betong mot grunn. Yttervegger i mur- og betongkonstruksjoner. Fasader med mur og trekledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med metallplater. Bygningen er innredet som garasje/verksted. Belysning og stikkontakter.

 **TG 2** Helhetsvurdering

Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig. Det er observert enkelte sprekker i murkonstruksjoner. Opprinnelig takkonstruksjon er beholdt under dagens takkonstruksjon. Det er ikke adkomst for inspeksjon. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 14.05.2021. Mangler er utbedret og godkjent ved rapport datert 28.06.2023.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 25.10.2023.

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. Framskreden 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 benevelser 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 lekk. 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 opplekkede 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, innneklima, 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 fuktøk 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.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap teknisk rom]

INSTALLATØR:		ANLEGG NR. 1	ADVARSEL!	
24 INSTALLASJON 95		TILKOBLT FASE	Advarsel: I alle installasjoner ansvarlig for sikkerheten i alle godkjente eller utførte elektriske arbeider har gitt til å ansvarlig for sikkerheten i alle installasjoner.	
Tlf. 03/950308		INNTAKSKABEL	SIKRING	LEDNING
KURS NR.	KURSFORTEGNELSE	AMPERE	mm ²	KLEMMER NR.
1	Overbelast. vern	63A	3x6	
2	Jordfeilvern			
3	Overop. vern			
4	V.V. tank	C15	2x4	
5	Stikk vask	B15	2x15	
6	Varme element	C32	3x6	
7				
8				
9				
10				
11				
12	Stikk Soveom 1 Etg.	C15	2x25	
13	BAD I Etg.	C15	2x25	
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Elektrisk anlegg - [Fordeling 1. etasje]

INSTALLATØR:		ANLEGG NR. 1	ADVARSEL!	
Tlf. 03/950308		TILKOBLT FASE	Advarsel: I alle installasjoner ansvarlig for sikkerheten i alle godkjente eller utførte elektriske arbeider har gitt til å ansvarlig for sikkerheten i alle installasjoner.	
Tlf. 03/950308		INNTAKSKABEL	SIKRING	LEDNING
KURS NR.	KURSFORTEGNELSE	AMPERE	mm ²	KLEMMER NR.
1	Komfyr	B20	2x25	
2	Vaskem.	B16	2x25	
3	Tenk + stikk vasker.	B16	2x25	
4		B16	2x25	
5	Oppvask m.	B13	2x15	
6	Sex. bad 1. etg.	B13	2x15	
7	Ark. rom, All. rom	B13	2x15	
8	Utelys, ringetrå	B13	2x15	
9	Vasker, gang, V.F.	B13	2x15	
10	Kjøkken	B13	2x15	
11	STUE	C15	2x25	
12				
13				
14				
15				
16	Ringetrå			
17	Bv. Utelys			
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk, bad 1. etasje]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk, bad 2. etasje]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Dusjslug, bad 2.etasje]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk, vaskerom]