

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Moenvegen 5
3840 SELJORD
Gnr./Bnr.: 45/119
Seljord kommune

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 183 m²
Dobbel garasje.
Bruksareal: 44 m²
Redskapsbod.
Bruksareal: 16 m²

Totalt bruksareal (BRA): 243 m²

Befaring

Befaringsdato: 06.06.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Jon Simonsen

Mobil: 94780638

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	06.06.2025
Referansenummer	15058202
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-24-0174
Hjemmelshaver/selger	Elisabeth Rett/Tor Ånund Rett
Bygningssakkyndig inspektør	Jon Simonsen
Tilstede på befaringen	Tor Ånund Rett.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	+12 °C
Rapportdato	06.06.2025 13:03

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Moenvegen 5
Postnummer/sted	3840 SELJORD
Kommune	4022 - Seljord
Gnr./Bnr.:	45/119
Tomt	Eiet tomt: 1476,8 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	2008.		
Dobbel garasje.	2016.		
Redskapsbod.	2010.		

Byggemåte

Frittliggende enebolig med dobbelgarasje beliggende ved Seljord sentrum. Boligen er over ett plan. Adkomst via overbygget inngangsparti. Asfaltert gårds plass med biloppstillingsplasser. Lett skrånende tomt med plenaraeler og diverse beplantning. Terrasser mot nord, syd øst og vest. El-billader i garasje.

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig liggende trekledning og stedvis forblending av murblokker med pussede og malte flater. Vinduer i 2 og 3-lags glass. Yttertaket er flatt og tekket med asfaltapp. Oppvarming er via vannbåren gulvvarme og vedfyring. Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler. Separat avtrekk fra kjøkken og toalettrom.

Boligen inneholder følgende:
Entre, hall, toalettrom, gang, 2 bad, bod, walk-in-closet, vaskerom, stue, kjøkken, 4 soverom og teknisk rom. Utgang fra kjøkken og entre til terrasser på tilsammen ca. 200 m2.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 2. (Lite bad).		Ventilasjon	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Våtrom - Bad 1. (Stort bad).		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
Våtrom - Vaskerom.		Ventilasjon	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	Kr 50 000 - 100 000
Toalettrom (Ikke våtrom)		Sanitærutstyr / innredning	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	

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.	178	5		183	200
	Entre, hall, toalettrom, gang, 2 bad, bod, walk-in- closet, vaskerom, stue, kjøkken og 4 soverom.	Teknisk rom.			Terrasser.
SUM	178	5		183	200
Total bruksareal: 183 m²					

Bruksareal (BRA)					
Dobbel garasje.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		44		44	
		Dobbel garasje.			
SUM		44		44	
Total bruksareal: 44 m²					

Bruksareal (BRA)					
Redskapsbod.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		16		16	
		To redskapsrom.			
SUM		16		16	
Total bruksareal: 16 m²					

Kommentar til areal

Enebolig:
Eneboligen inneholder 169 m2 P-ROM og 7 m2 S-ROM.

Det oppgitte arealet på terrasser (TBA) kan avvike fra det eksakte areal på grunn av komplisert oppmåling.

Dobbel garasje:
Garasjen inneholder 0 m2 P-ROM og 44 m2 S-ROM.

Utebod:
Uteboden inneholder 0 m2 P-ROM og 16 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad 2. (Lite bad).

Flislagt bad fra byggeår. Gulvvarme. Dusjhjørne med dusjvegger i glass og innebygget to-greps blande batteri tilkoblet hånddusj. Servantskap med hvite slette fronter og benkeplate i heltre med toppmontert servant i glass og innebygget ett-greps blande batteri på vegg over servant. Speil med integrert lys på vegg over servant. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Himlingsflater med malte flater og innfelte downlights. Vannrør av typen rør i rør. Avløpsrør i plastmateriale. Sluk i plastmateriale. Naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Fall på gulvet forøvrig utenfor dusjsonen er målt å vurdert som tilstrekkelig. Lokalfall i dusjsonen er stedvis mindre enn hva som ideelt anbefales, men er funksjonstestet og likevel vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted.
	TG 2	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk anbefales.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjikt på gulv og vegger: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Overgang sluk og membran: Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	TGIU	Innfelte/gjennomgående installasjoner Downlights: Det er ikke foretatt demontering av utstyr og følgelig er det ikke utført inspeksjon inne i selve konstruksjonen. For eventuelle ytterligere undersøkelser henvises det til el-fagkyndig person. Det gjøres oppmerksom på at når downlights er montert mot kald sone er det erfaringsmessig en utsatt konstruksjon når det gjelder fuktrelaterte skader og krever således oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering mot yttervegger og mot tilstøtende flislagt bad. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Våtrom - Bad 1. (Stort bad).

Flislagt bad fra byggeår. Gulvvarme. Dusjhjørne med dusjvegger i glass og innebygget to-greps blandebatteri i vegg tilkoblet hånddusj. Servantskap med hvite slette fronter og benkeplate i heltre med toppmontert servant i glass. Innebygget ett-greps blandebatteri i vegg over servant. Speil med integrert lys på vegg over servant. Ett høyskap på vegg. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Himlingsflater med malte flater og innfelte downlights. Vannrør av typen rør i rør. Avløpsrør i plastmateriale. To sluk i plastmateriale. Naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg. Frittstående badekar med innebygget to-greps blandebatteri i vegg tilkoblet hånddusj.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende gang til våtsone ved dusj. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 39,7 %, temperatur 20,7 grader C og duggpunkt 6,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Ved hulltaking i forbindelse med fuktmåling ble det registrert bruk av dampspærre/plastfolie i vegg mot badesiden. Dette er ikke en anbefalt løsning etter dagens byggemetoder for våtrom. Ved en eventuell oppgradering av våtrommet bør denne fjernes.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk i dusj er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall i dusj er målt å vurdert som tilstrekkelig. Det er etablert lokalfall på ca. 5 mm rundt sluket under badekar.
	TG 2	
	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjikt på gulv og vegger: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Tetting ved dørterskel: Det kan ikke verifiseres om det er etablert 15 mm membroppkant under dørterskel. Dersom dette ikke er utført på tilfredsstillende måte kan eventuelt lekkasjevann renne ut i tilstøtende rom med påfølgende skader som en konsekvens. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	TGIU	
	Innfelte/gjennomgående installasjoner	Downlights: Det er ikke foretatt demontering av utstyr og følgelig er det ikke utført inspeksjon inne i selve konstruksjonen. For eventuelle ytterligere undersøkelser henvises det til el-fagkyndig person. Det gjøres oppmerksom på at når downlights er montert mot kald sone er det erfaringsmessig en utsatt konstruksjon når det gjelder fuktrelaterte skader og krever således oppfølging med jevnlig ettersyn.

Våtrom - Vaskerom.

Vaskerom fra byggeår. Gulvflater med fliser. Gulvvarme. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malte flater. Opplegg for vaskemaskin. Benkeplate i laminat med nedfelt skyllekum i stål med veggmontert ett-greps blandebatteri. Vannrør av typen rør i rør. Avløpsrør i plastmateriale. Sluk i plastmateriale. Naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg. Innredning med hvite slette fronter.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr / innredning

	TG 2	Ventilasjon Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk anbefales. Tettesjikt på gulv og vegger: Tettesjiktet på gulvet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets våtsone på vegg ved skyllekum. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Ved en eventuell oppgradering av våtrommet bør dette etableres. Overgang sluk og membran: Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Tetting ved dørterskel: Det kan ikke verifiseres om det er etablert 15 mm membroppkant under dørterskel. Dersom dette ikke er utført på tilfredstillende måte kan eventuelt lekkasjevann renne ut i tilstøtende rom med påfølgende skader som en konsekvens. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	TG 3	Fallforhold (gulv)	Det registreres motfall rundt sluk. Fallforholdet leder eventuelt lekkasjevann vekk fra sluket og videre ut på gulvet. Ytterligere undersøkelser og tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering mot yttervegg. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning fra byggeår. Mørke slette fronter. Benkeplate i laminat med oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Nedfelt induksjonstopp. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin. Nisje for frittstående kjøleskap. Takhengt ventilator med avtrekk. Gulvflater belagt med parkett. Gulvvarme. Veggflater med malte flater og fliser. Himlingsflater med malte flater og innfelte lysarmaturer. Vannrør av typen rør i rør. Avløpsrør i plastmateriale.
Oppgraderinger: Parkett, kjøkkenfronter og hvitevarer er fra år 2023.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Ventilasjon - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra byggeår. Gulvflater med fliser og gulvvarme. Veggflater med malte flater og tapet. Himlingsflater med malte flater. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Servant i glass. Innebygget ett-greps blandebatteri på vegg. Vannrør av typen rør i rør. Avløpsrør i plastmateriale. Avtrekk via elektrisk avtrekksvifte i vegg.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør

 **TG 2** Sanitærutstyr / innredning Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett, fliser og gulvbelegg. Gulvvarme (ikke i bod og på walk-in-closet). Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malte flater. Innfelte lysarmatur i himling på soverom 1, soverom 3, gang, hall, entre og i stue. Hvite slette innerdører. Garderobeskap i hall, på soverom 3, soverom 4 og i entre. Oppgraderinger: Parkett er fra år 2023.

Teknisk rom:

Gulvflater med støpte flater. Gulvvarme i deler av rommet. Veggflater med panel. Himlingsflater med synlige undertakbord. Sluk i gulv.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 **TGIU** Innfelte/gjennomgående installasjoner Innfelte lysarmaturer i himlingflater: Installasjonene er ikke vurdert av undertegnede. For eventuelle ytterligere undersøkelser henvises det til el-fagkyndig person.

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

Elementpipe fra byggeår. Peisovn i stue.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen - Annet

 Informasjon Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Etasjeskiller - 1.etasje.

Støpt gulv mot grunn.

Det er gjort målinger i følgende rom: Stue/kjøkken og soverom 1.

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

 Skjevhetmåling | Ingen merknader på disse målingene.

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

Vannrør fra byggeår av type rør i rør og stedvis kobber. Synlige avløpsrør i plastmateriale. Varmtvannsbereider på 198 liter fra år 2008 på teknisk rom. Fordelerstammer for rør-i-rør på vegg i teknisk rom. Vannbåren gulvvarme tilkoblet jordvarme via vann til vann varmepumpe på teknisk rom. Fordelerstammer for gulvvarme på teknisk rom. Sentralstøvsuger med sugeenhet plassert på teknisk rom.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 **TG 2** Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Fordelerstammer for rør-i-rør-systemet er plassert åpent på vegg uten mulighet for sikker avrenning til sluk, og ikke i eget fordelserskap med kontrollert avrenning. Hensikten er å unngå følgeskade ved lekkasje fra systemet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

 **TGIU** Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.) | Det tekniske anlegget i forbindelse med jordvarme med tilhørende varmepumpe er ikke vurdert av undertegnede da dette krever egen spisskompetanse. For eventuelle ytterligere undersøkelser henvises det til egen fagperson.

Vannbåren varme | Det tekniske anlegget i forbindelse med vannbåren gulvvarme er ikke vurdert av undertegnede foruten de deler som er synlige og forestått stikkkontroll. For eventuelle ytterligere undersøkelser henvises det til fagkyndig person.

Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Annet | Sentralstøvsugeranlegg er ikke vurdert eller funksjonstestet av undertegnede.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen til følgende:

Stue: 2,68 meter.

Soverom 1: 2,67 meter.

Soverom 2: 2,68 meter.

Radon



Radon

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom. Det elektriske anlegget er i all hovedsak fra opprinnelig byggeår. Kursfortegnelse i sikringsskap.

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Installert ved byggeår.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ja.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branttilløp 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.



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, med avvik som er dokumentert rettet opp. Denne legges til grunn for vurderingen av det elektriske anlegget i denne rapporten.

Brann - Branntekniske vurderinger.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Enebolig.

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med liggende trekledning. Deler av fasadene har forblending med lettklinkerblokker med pussede og malte flater.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer - Enebolig.

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass fra år 2008 og stedvis tre-lags glass fra år 2023. Skyvedør til terrasse med karmen og rammer i tre i to-lags glass fra år 2008. Utgangsdør og dør til teknisk rom i trekonstruksjon fra byggeår.

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

Yttertak - Enebolig.

Flatt yttertak i trekonstruksjon med gesims. Yttertaktekking fra byggeår av type asfalpapp fra byggeår. Det er etablert tre innvendige nedløp fra yttertaket, samt overløpsrør via gesimskasse.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Tekking (undertak, lekter og yttertaktekking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Overløp på flate tak - Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold

 Inspeksjonsmulighet Taket er inspisert ved å fysisk være på taket.

 **TGIU** Konstruksjon Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen eksakt er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader eller lekkasjer på befaringstidspunktet men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra kjøkken og entre til nord, øst, vest og sydvendte terrasser på ca. 200 m2.
Terrassene fra byggeår og deler fra år 2024 oppført i trekonstruksjon med gulvbord i impregnerte trematerialer. Deler av terrassen mot vest er overbygget.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	
	TGIU	Annet	Fundamenter er skjulte og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon og det kan derfor ikke sies noe om eksakt utførelse og tilstand på disse.

Grunnmur, fundamenter - Enebolig.

Boligen er oppført med støpt plate på mark.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Grunnmur	
	TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)
--	------	---

Frittstående byggverk - Dobbel garasje.

Frittstående dobbel garasje oppført med støpt gulv mot grunn og ringmur i lettklinkerblokker. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig liggende trekledning. Yttertaket har pulttaksform og tekket med asfaltapp fra år 2025. Innvendige vegg og himlingsflater med malte plater. Innlagt strøm, lys og elbillader. Leddport i metallkonstruksjon med elektrisk portåpner.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Frittstående byggverk
	Frittstående byggverk	Det er kun foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden uten at det på befaringstidspunktet ble registrert synlige tegn til skader.

Frittstående byggverk - Redskapsbod.

Frittstående redskapsbod i trekonstruksjon med utvendig liggende trekledning. Yttertak med pulttaksform og tekket med asfaltapp og stedvis plastplater.

 **TG 1**

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

 **Frittstående byggverk**

Det er kun foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden uten at det på befaringsstidspunktet ble registrert synlige tegn til skader.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Enebolig: Ferdigattest dater 7/8-2008 er fremlagt. Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt. Garasje: Plantegning er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende ny taktekking på garasje datert 8/4-2025.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 23/3-2021, 14/4-2023 og 10/3-2023 arbeidene gjelder diverse el-arbeider.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn 5/1-2021 med registrerte avvik. Se i rapport under "Elektrisk anlegg" og eget dokument. Fremlagt bekreftelse fra installatør datert 23/3-2021 på at de registrerte avvikene er utbedret.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Feie og tilsynsrapport uten registrerte avvik datert 25/3-2021 er fremlagt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 28/5-2025.

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 bygningsselementer 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 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 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 innkledd- og opplettede 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, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, 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.



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



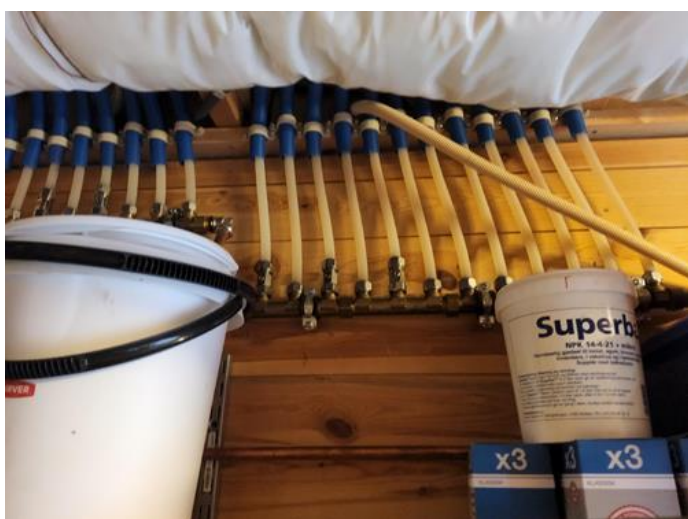
Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk i dusj på bad 1.]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk under badekar på bad 1.]



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



Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerstammer for rør-i-rør.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]

Anlage identische Anschlüsse- und Kontaktsschrauben auf neuen Sitz prüfen.

Id	Stromkreis	U _L (V)	N	PE	Querschnitt (mm ²)
1	Overbelastungen	63A			
2	overspenningssikring				
3	Monitor skikk	20A			2.5
4	Oppvarmingskabel	16A			2.5
5	Stikk i stue	16A			2.5
6	Stikk i bad	16A			2.5
7	Stikk i kjøkken	16A			2.5
8	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
9	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
10	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
11	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
12	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
13	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
14	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
15	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
16	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
17	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
18	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
19	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
20	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
21	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
22	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
23	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
24	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
25	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
26	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
27	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
28	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
29	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
30	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
31	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
32	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
33	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
34	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
35	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
36	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
37	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
38	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
39	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
40	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
41	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
42	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
43	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
44	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
45	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
46	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
47	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
48	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
49	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
50	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
51	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
52	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
53	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
54	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
55	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
56	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
57	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
58	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
59	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
60	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
61	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
62	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
63	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
64	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
65	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
66	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
67	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
68	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
69	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
70	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
71	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
72	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
73	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
74	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
75	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
76	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
77	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
78	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
79	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
80	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
81	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
82	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
83	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
84	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
85	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
86	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
87	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
88	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
89	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
90	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
91	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
92	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
93	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
94	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
95	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
96	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
97	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
98	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
99	Stikk i gar + B&D	16A			2.5
100	Stikk i gar + B&D	16A			2.5

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse sikringsskap.]



Øvrige rom [eksklusive spesialrom] - [Sluk på teknisk rom.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegleren Din Telemark AS	Oppdragsnr.	48240174
Adresse	Moenvegen 5		
Postnr.	3840	Sted	SELJORD
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2008	Hvor lenge har du bodd i boligen?	16 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind forsikring	Polise/avtalenr	31774740
Selger 1 Fornavn	Elisabeth	Etternavn	Rett

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

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 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), 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
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, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Utetthet i garasjetak som er utbedret.
11. 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:
12. 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 13.
☒ 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:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det var kontroll i 2023 av hele anlegget fra kraftleverandør, se Boligmappa.
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Installert av Dyrud elektro, se Boligmappa.
15. 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
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 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
17. 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
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. 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

28. 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. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 prislistene 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 overtakelse. 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. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--



Seljord kommune

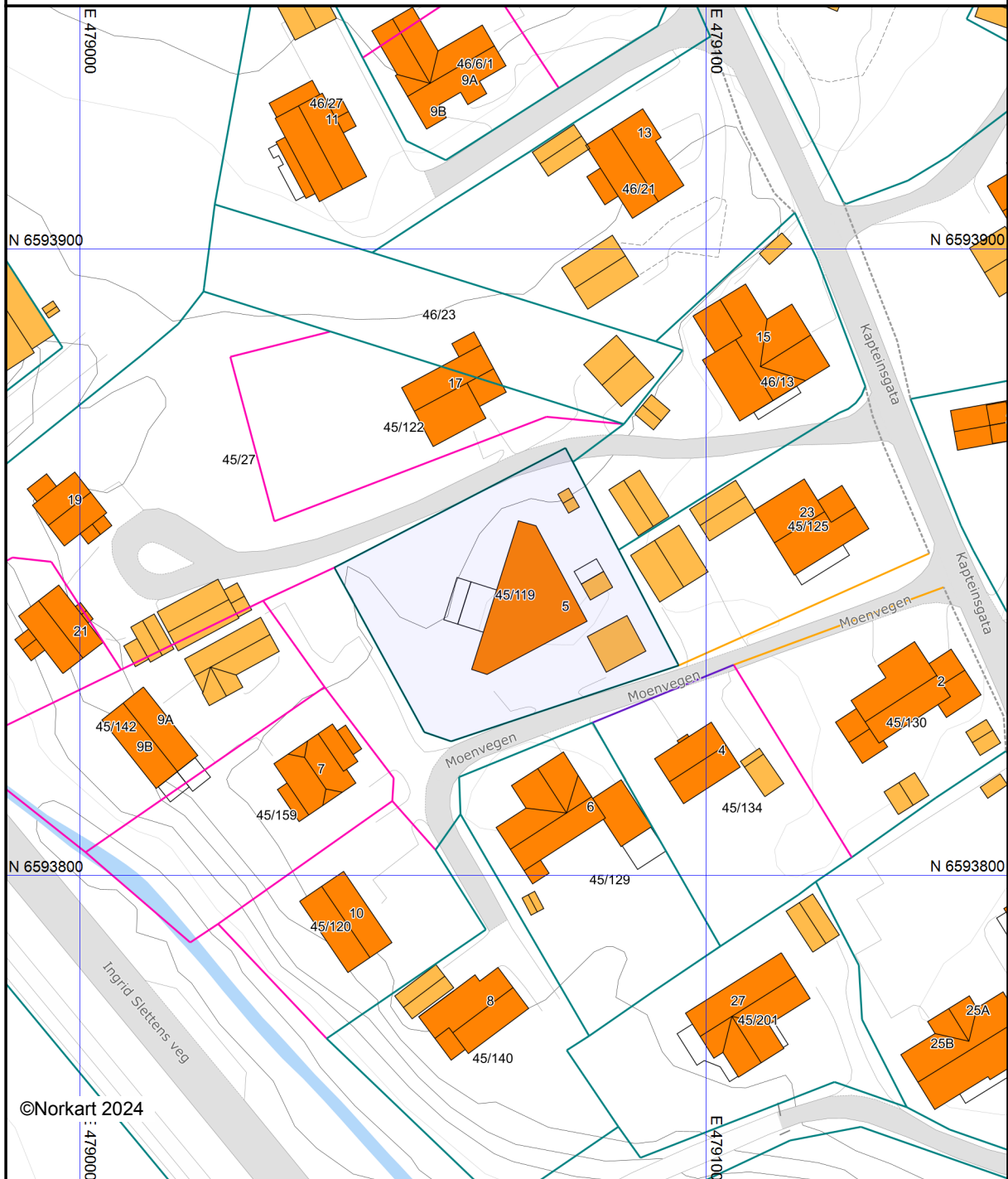
Grunnkart

Eiendom: 45/119
Adresse: Moenvegen 5
Dato: 04.06.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Moenvegen 5

Nabolaget Seljord - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vekanvegen 5 min
Linje R 1, 140, 301 0.3 km

Skoler

Seljord barne- og ungdomsskule (1-1... 11 min
274 elever, 16 klasser 0.8 km

Vest-Telemark vgs - avd. Seljord 14 min
130 elever, 9 klasser 1 km

Ladepunkt for el-bil

Vekanvegen, Seljord 5 min

Circle K Seljord 7 min

«Dette er rolig og fin plass, godt for barn og vokse opp. Fin natur.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

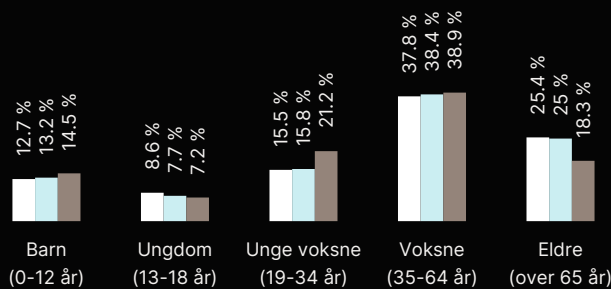


Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Seljord	1 548	854
Seljord kommune	2 889	1 654
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tussejuv barnehage (1-5 år) 14 min
57 barn 1 km

Heddeli barnehage (1-5 år) 17 min
41 barn 1.2 km

Brunkeberg barnehage (1-5 år) 11 min
30 barn 11.8 km

Dagligvare

Coop Extra Seljord 6 min

Meny Seljord 6 min
PostNord 0.5 km

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 sitatene 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