

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegleren Din Telemark AS	Oppdragsnr.	48240187
Adresse	Gravshaugvegen 23		
Postnr.	3840	Sted	SELJORD
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år ca ☐ Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalensr	
Selger 1 Fornavn	Sondre	Etternavn	Versto
Selger 2 Fornavn	Kristina	Etternavn	Haugan Versto

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 soppkader?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Feil utført jobb av Telemark mikrosegment ved Siri Aaland. Litt vanninntrenging i dusj sone

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 Telemark mikrosegment. Falkum rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Mikrosegment på bad. Innredning

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 Kun faktura fra firma

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Ikke behov

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Ikke kjennskap.

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 Falkum rør.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ny baderoms innredning og kjøkken

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ved veldig mye nedbør kan det bli vått i kjeller.

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, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Muse lort i kjeller
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
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:
Bytta terrasse bord
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:
Dyrud elektro
Noe nytt etter kjøkken ble oppgradert.
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Tror det
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Drenerte 2 vegger selv.
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

Gammelt hus der det alltid finnes noe å sette finger på.

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 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. 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



Seljord kommune

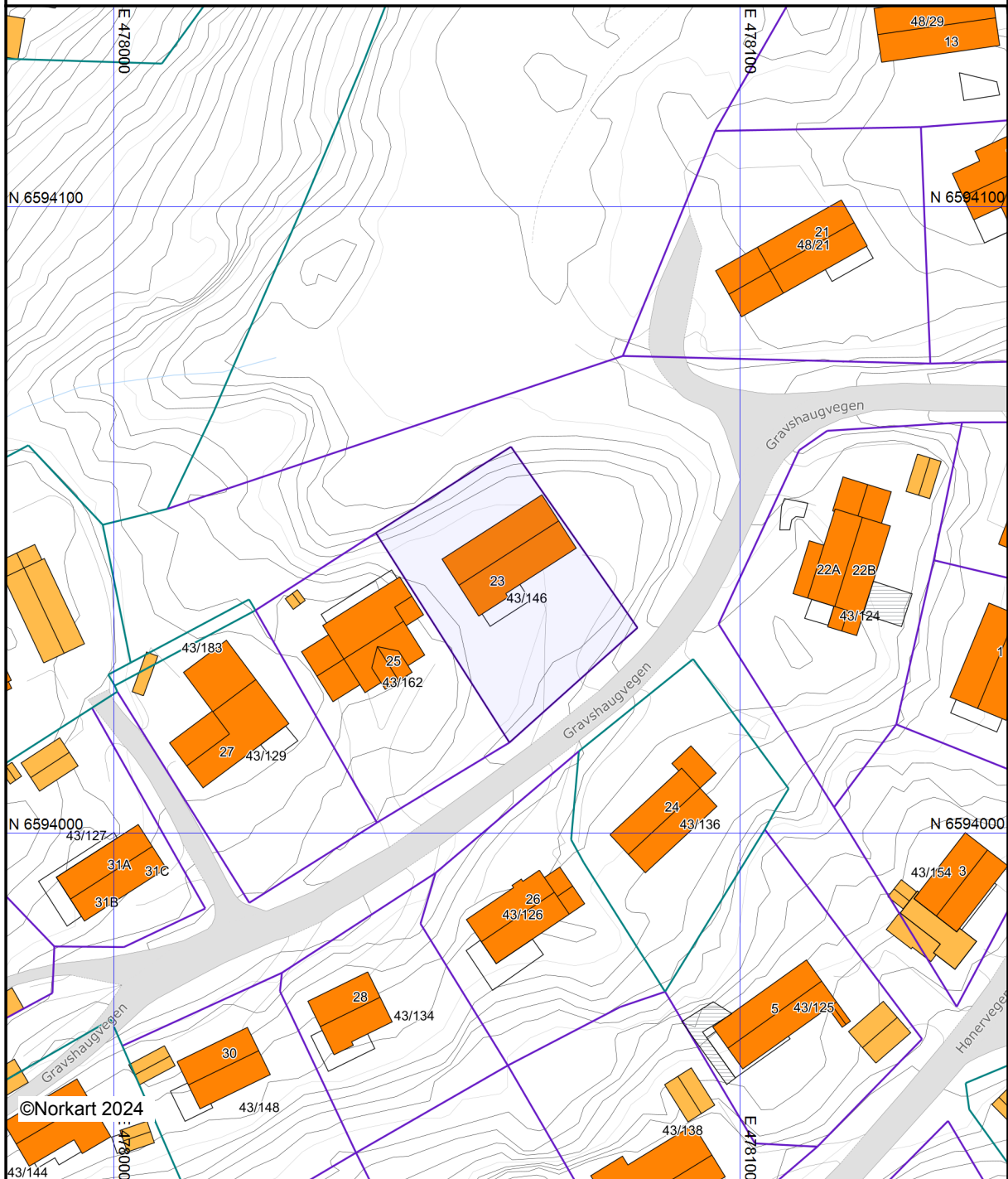
Grunnkart

Eiendom: 43/146
Adresse: Gravshaugvegen 23
Dato: 17.06.2024
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 punkt feste	



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.



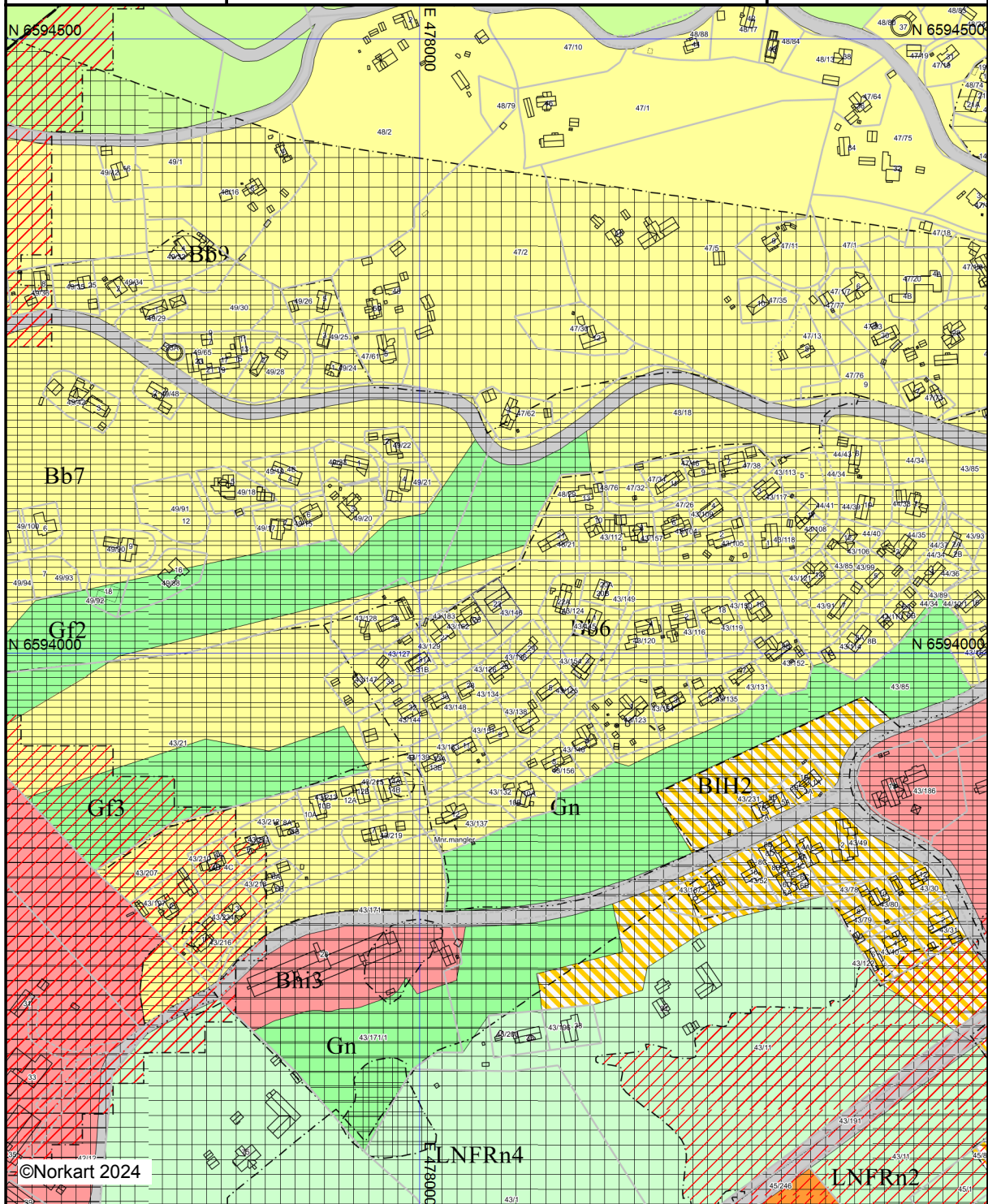
Seljord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 43/146
Adresse: Gravshaugvegen 23
Utskriftsdato: 17.06.2024
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
	Båndlegging etter andre lover - nåværende
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	Boligbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -
	Naturområde - nåværende
	Friområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal ,Spredt næringsbebyggelse - nåv
	Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Turveg/turdrag - nåværende
	Kommune(del)plan - påskrift

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluft

	LNFR-areal - noverande
--	------------------------

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11)

	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
--	--

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2

	Angitt omsynsgrense
--	---------------------

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Grense for arealformål

Gravshaugvegen 23

Nabolaget Seljord - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Seljord sentrum	19 min
Linje R 1, 102, 129, 140, 301	1.4 km

Skoler

Seljord barne- og ungdomsskule (1-1...	24 min
274 elever, 16 klasser	1.8 km

Vest-Telemark vgs - avd. Seljord	22 min
130 elever, 9 klasser	1.6 km

Ladepunkt for el-bil

Vest-Telemark VGS avd. Seljord	21 min
Circle K Seljord	24 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

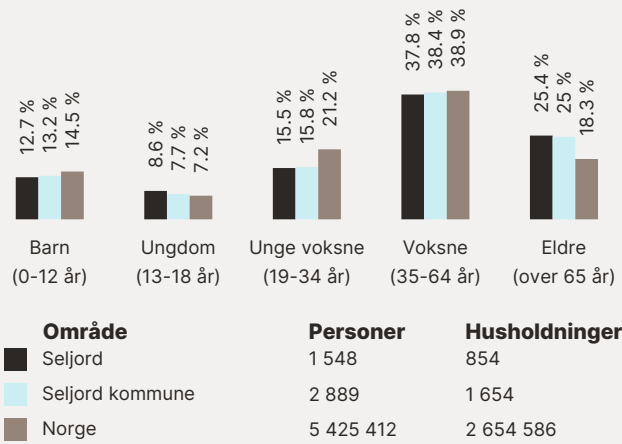


Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Heddeli barnehage (1-5 år)	14 min
41 barn	1.1 km
Tussejuv barnehage (1-5 år)	22 min
57 barn	1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Seljord	25 min
Post i butikk	1.9 km
Coop Extra Seljord	25 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 89/100

Sport

- 

Gravshaugane fotballøkke

Ballspill

1 min

0.1 km
- 

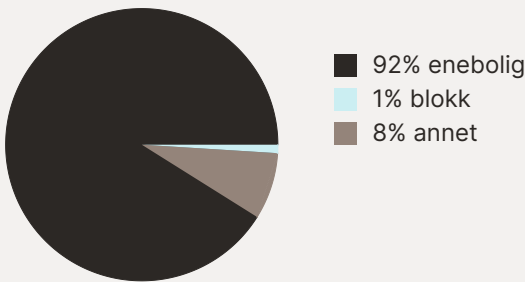
Bringsås fotballøkke

Ballspill

13 min

0.9 km

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

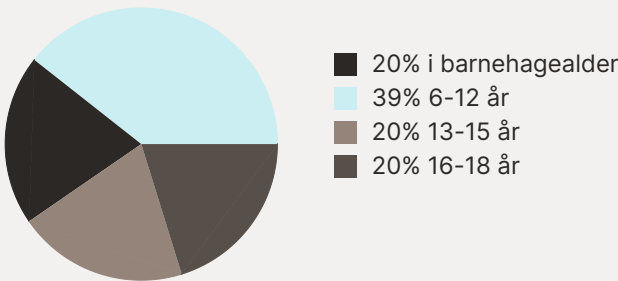
Telesenteret

26 min
- 

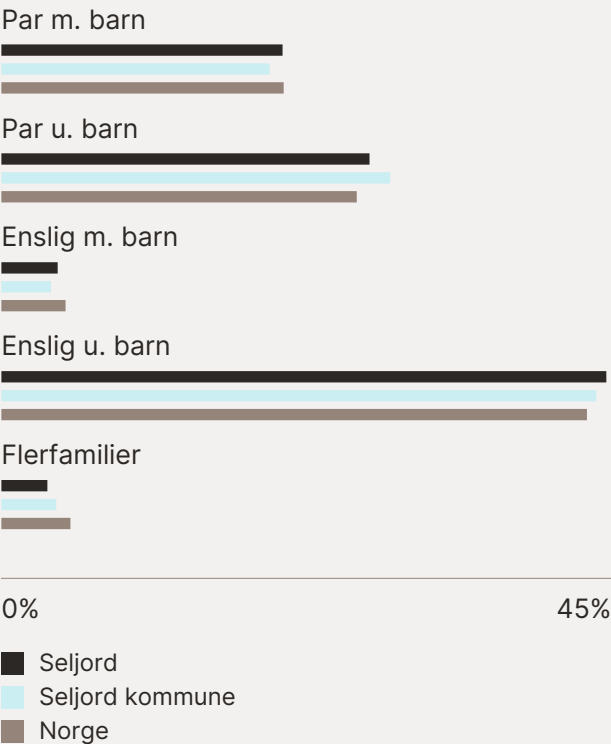
Apotek 1 Seljord

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

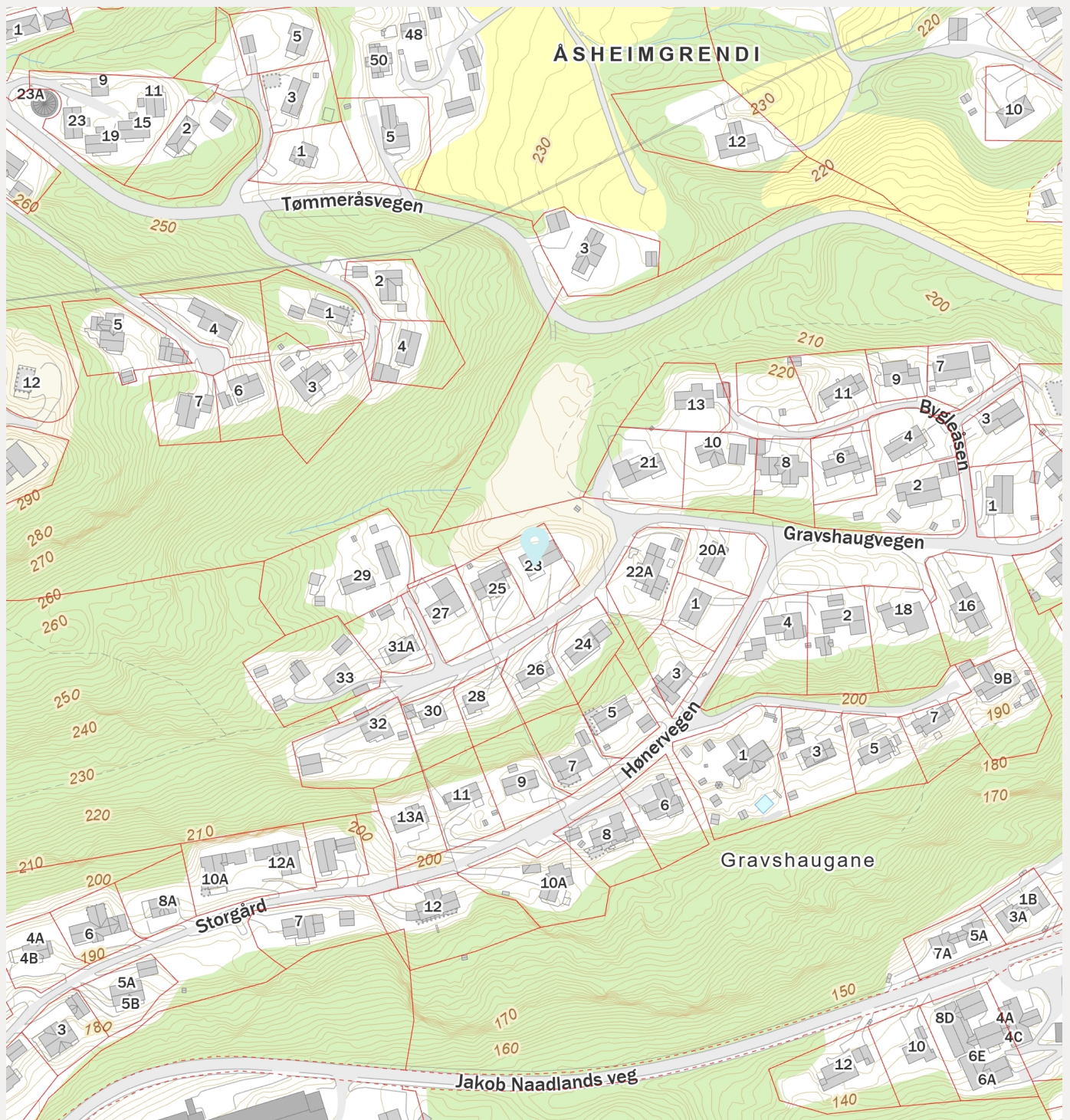


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





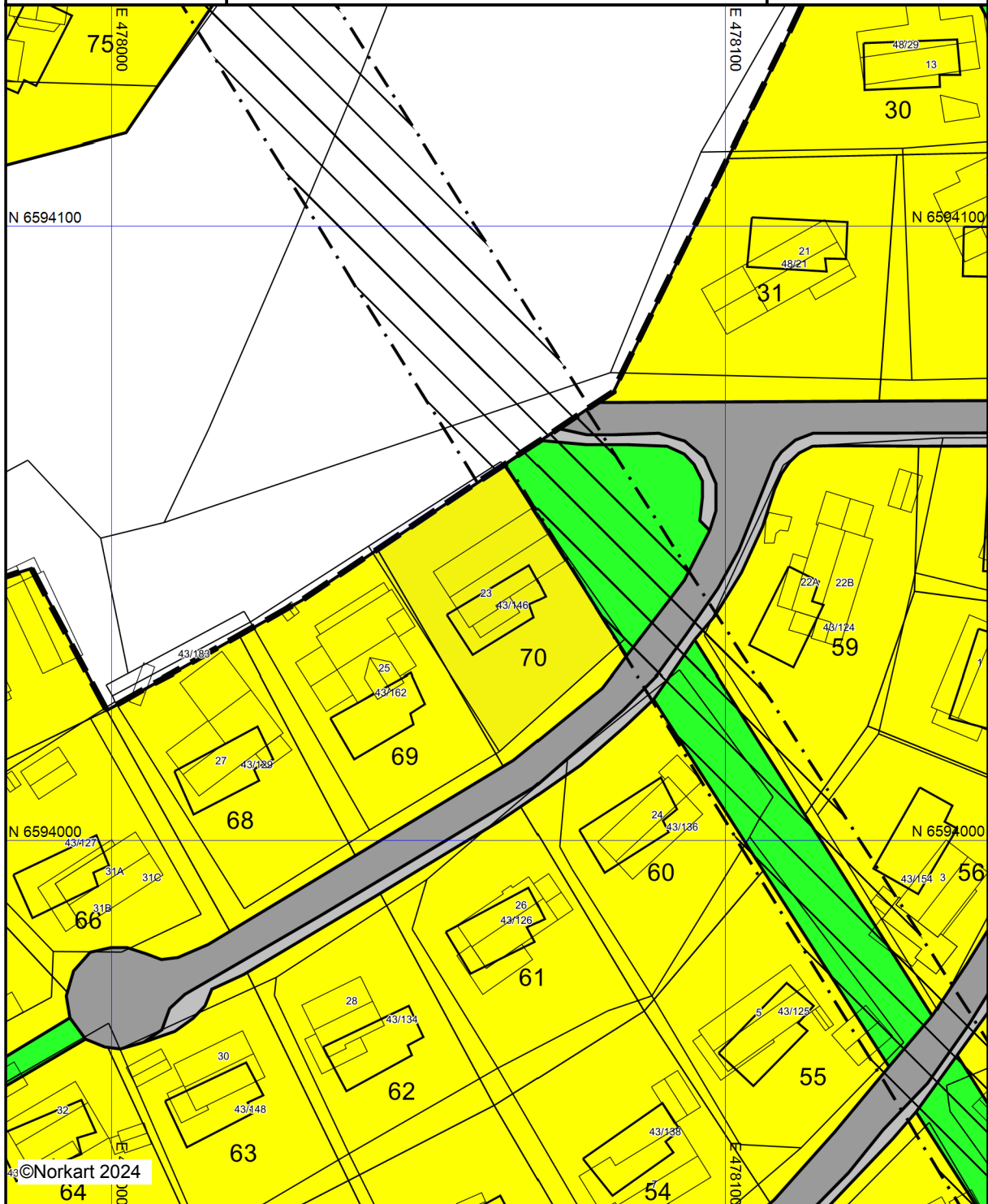
Seljord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 43/146
Adresse: Gravshaugvegen 23
Utskriftsdato: 17.06.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

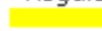


©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)

 Område for bustader med tilhøyrande anlegg

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)

 Kjøreveg

 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)

 Friområde

 Turveg

 Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25)

 Høgspenningsanlegg (høgspenningelinje, transformatorstasjon)

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)

 Felles avkjørsel

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planens si avgrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Planlagt busetnad

Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Gravshaugvegen 23
3840 SELJORD
Gnr./Bnr.: 43/146
Seljord kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 209 m²

Totalt bruksareal (BRA): 209 m²

Befaring

Befaringsdato: 25.06.2024

Bygningssakkyndig selskap

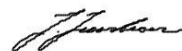
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jostein Jacobsen

Mobil: 91685518

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	25.06.2024
Referansenummer	15058813
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-24-0187
Hjemmelshaver/selger	Sondre Versto/Kristina Haugan Versto
Bygningssakkyndig inspektør	Jostein Jacobsen
Tilstede på befaringen	Kristina Haugan Versto
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	24 °C
Rapportdato	27.06.2024 07:44

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Gravshaugvegen 23
Postnummer/sted	3840 SELJORD
Kommune	4022 - Seljord
Gnr./Bnr.:	43/146
Tomt	Eiet tomt: 988,5 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1973	Omkring 1981	

Byggemåte

Enebolig over ett plan og kjeller i Gravshaugvegen i Seljord kommune. Skrånet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, plenarealer og diverse beplantning. Delvis overbygget terrasseplattning ved inngang, i tillegg er det luftebalkong mot nord øst. Oppvarming ved elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon.

Boligen har grunnmur av betong og lettklinkerblokker. Det er grovkjeller, garasje og krypkjeller i underetasjen. Etasjeskiller av treverk og betong. Veggkonstruksjoner av treverk med utvendige fasader av stående trekledning. Saltak av trekonstruksjon tekket med takstein i betong. Vinduer i 2-lags glass fra 1981 og 1999, samt vindu fra byggeår i ett-lags glass og varevindu. Balkongskyvedører fra 1993 og 2002. Balongdør i to-lags glass fra 1979. Profilert inngangsdør fra 1984.

Boligen inneholder følgende:
Entre, gang, finstue, tre soverom, vaskerom, bad, gang, sovealkove, kjøkken og tv-stue.
I tillegg er det kjeller med garasje, grovkjeller og krypkjellere.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



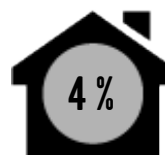
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Vannrør	8	
		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	9	
Øvrige rom - 1. etasje		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Garasje, grovkjeller og krypkjeller		Helhetsvurdering	10	
Loft - uinnredet / råloft - Kaldtloft		Helhetsvurdering	11	
Etasjeskiller - 1. etasje		Annet	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
Radon		Radon	12	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	13	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	13	
Dører og vinduer		Vinduer	14	
		Dører	14	
		Annet	14	
Yttertak		Helhetsvurdering	14	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Luftebalkong		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	14	
Utvendige trapper - Trapp ved inngang.		Helhetsvurdering	15	
Grunnmur, fundamenter		Helhetsvurdering	15	
Drenering		Helhetsvurdering	15	

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 befaringsstidspunktet.

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	153			153	35
	Entre, gang, finstue, tre soverom, vaskerom, bad, gang, sovealkove, kjøkken og tv-stue.				Veranda/terrasseplattning og balkong
Garasje og kjeller		56		56	
		Garasje og grovkjeller			
SUM	153	56		209	35
Total bruksareal: 209 m²					

Kommentar til areal

Midlertidig brukstilltelse er fremlagt og datert: 14.02.1972

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

Boligen inneholder 151 m2 P-ROM og 58 m2 S-ROM.

Kun deler av arealet i kjeller er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 69 m2, men grunnet lav takhøyde er kun 56 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 13 m2.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra omkring 1998 med oppgraderinger i 2022/23.
Gulv med mikrosement og gulvvarme. Vegger med mikrosement. Himling med takessplater.
Vegghengt servant innredning med ett-greps blandebatteri og speil på vegg.
Dusj med to-greps blandebatteri, hånddusj, takdusj og innfellbare glassvegger. Gulvstående toalett.
Vanrør av kobber og avløpsrør av plastmateriale fra omkring 1998.
Avtrekksvifte på vegg.
Mikrosement er lagt utenpå eksisterende overflater og membran.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Overflater himling - Overflater gulv - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner	
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 45,8 %, temperatur 23,6 grader C og duggpunkt 11,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	Vanrør	Vanrør på badet er vurdert til å nærme seg en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
		Overflater vegger	Mikrosement har trekt vann ved dusjvegg. Mikrosement er lagt inntil dusjvegg i det aktuelle området. Dette er mer av kosmetisk karakter, men det bør følges med på området.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Membran/tettesjikt ble ikke fornyet ved oppgradering av rommet. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett benyttet eller om monteringen er korrekt. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 6 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 9 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.
		Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å nærme seg en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår.
Gulv med belegg. Vegger med baderomspanel. Himling med trepanel.
Utslagsvask på vegg. Opplegg for vaskemaskin.
Vannrør av kobber og avløpsrør av plastmateraiel fra byggeår.
Opplegg for toalett. Ventil i himling.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på grunn av rommets alder med tanke på tettesjikt, røropplegg samt andre installasjoner. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 18 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Til informasjon:

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 48,3 %, temperatur 23,8 grader C og duggpunkt 12,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Kjøkken

Kjøkken med innredning og laminatgulv fra 2023.
Gulv med laminat. Vegger med trepanel. Himling med trepanel og downlights.
Innredning med slette fronter. Laminert benkeplate med nedfelt kjøkkenkum og ett-greps blandebatteri.
Kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og ventilator på vegg.
Vannrør av typen rør i rør system og avløpsrør av plastmateriale fra 2023.



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

Downlights er ikke tatt ned for inspeksjon, og forholdet i konstruksjoner/utførelsen er derfor ikke kjent.

Øvrige rom - 1. etasje

Gulv med laminat, heltregulv og belegg. Vegger med trepanel og mdf-panel. Himlinger med trepanel og takessplater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon. Hemsøsning over soverom i tilbygg. Downlights i entre. Varmepumpe i tv-stue.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

TG 2

Overflater gulv

Det merkes noe knirk i heltre gulv i tilbygg. (tv-stue)
Det er et mykt parti/svikt i gulvet ved sovealkove, eksakt årsak er ikke kjent.

Innerdører

Dørbladet til innerdør ved kjøkken/tv-stue har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm bør vurderes.

TGIU

Innfelte/gjennomgående installasjoner

Downlights er ikke tatt ned for inspeksjon, og forholdet i konstruksjoner/utførelsen er derfor ikke kjent.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Garasje, grovkjeller og krypkjeller

Støpe gulv. Vegger av synlig betong og lettklinkerblokker. Himlinger med gipsplater og stubbloft av treverk. I krypkjellere er det synlig fjell og grus/jord. Det er stedvis ventiler i grunnmur. Det er etablert sluk i gulvet i kjeller og garasje.

TG 2

Helhetsvurdering

Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i bunnsviller og bjelkelag. Det ble registrert noe forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent mellom 18 og 21.

Det observeres noe fuktighet på gulvet og vegger i grovkjeller, samt på grus/jordmasser i overgang til krypkjeller.

Høy fuktighet over tid kan føre til skader, det ble på befaringen ikke avdekket råteskader i konstruksjonen eller andre åpenbare skader, men det er noe økt risiko for skjulte skader i bjelkelag og konstruksjon.

Fuktighet i kjellere er ofte sammensatte, og en del av dette kommer av fuktopptrekk i grunn, samt tilsig utenfra og sprekker i fjellet. Tiltak for redusere fuktighet anbefales. Bedre ventilering bør vurderes, alternativt kan et permanent avfuktersystem være en løsning.

Noe nedbøyninger av gipsplater i garasjedel observeres. Tiltak ved behov og ved ytterligere utvikling anbefales.

Det er etablert en ekstra drager i krypkjeller under badet. Denne er fundamentet på lettklinkerblokker på fjell/grus, det anbefales å holde oppsyn med drager og fundamenter slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / råloft - Kaldtloft

Kaldtloft med adkomstluke i gang.

Synlig prefabrikkert takstolkonstruksjon og sperrekonstruksjon.

Undertak av rupanel. Isolasjon ned mot varmdel. Det er benyttet fuktsperre i himling mot varm del. Ventil i gavlvegg og lufting langs raftelinje.

Loftet er inspisert ved å fysisk være inne på loftet.



TG 2

Helhetsvurdering

Det observeres noe fuktmerker i undertaket ved pipe og ved lufterør til avløpsrør. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk uten at det ble målt forhøyede verdier på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak på lufterøret til kloakk, ved å montere en vakumventil, eller føre lufting over tak.

Stedvis er det noe klaring/ikke isolasjon ved spottkasser på loftet, tiltak anbefales.

Kaldtloftets tilstand sett i sammenheng med alder på yttertaket tilsier at oppfølging med jevnlig ettersyn er nødvendig slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Loftsluke bør utbedres.

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

Teglsteinspipe fra byggeår.

Peisovn i gang og finstue.



TG 1

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - 1. etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner og betong.

Det er gjort målinger i følgende rom: Kjøkken, tv-stue, finstue.



TG 1

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

Skjevhetmåling



Skjevhetmåling

Største målte avvik er målt i finstue. Avviket er målt til 15 mm.



TG 2

Annet

Det merkes noe diss/gyning av bjelkelaget i tv-stue, årsak kan være noe lange spenn/mindre dimensjoner i bjelkelaget. Det må vurderes om det er hensiktsmessig å gjøre utbedringer.

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

Vannrør av kobber fra byggeår og omkring 1994 og 1998, samt noe vannrør av plastmateriale tilknyttet kjøkken fra 2023.
Avløpsrør av plastmateriale fra byggeår, 1994 og 1998.
VVB av typen OSO SR 200 fra 1994 plassert i kjeller. Stakeluke på avløpsrør ved gulvet. Hovedstoppekran på inntaksledning ved gulvet.
Varmepumpe av typen Daikin fra 2023 plassert i TV-stue.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran - Stakeluke - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)



Hovedstoppekran

Stoppekran er funksjonstestet, det merkes noe korrodering på vannkran.

 TG 2

Varmtvannsbereder
(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

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

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlige ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Det observeres stedvis noe korrodering på vannrør av kobber. Deler av vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

Bad: 2,29 meter
Kjøkken: 2,36 meter (mellom bjelker)
Finstue: 2,34 meter (mellom bjelker)
TV-stue har skråhimling, og takhøyde er målt fra 3,74 til 2,33 meter.

Radon

 TG 2

Radon

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

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automat- og skrusikringer er plassert i gang mot nordøst.

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: Det er tegn på svimerker på plugg til VVB.
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: Byggeår, med noe oppgraderinger
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samssvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Det er ikke gjennomført vedlikehold/utskiftning på det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner med utvendige fasader av stående trekledning.



Helhetsvurdering

Kledning har stedvis tegn på elde dette merkes mest på sør og vestsida. Vedlikehold og utbedring av kledning anbefales ved behov.

Kledning er ikke etablert med tilstrekkelig lufting, noe som var vanlig på byggetidspunktet. Det er ikke noe som tyder på negativ utvikling i dette tilfellet, men TG2 er valgt for å belys risiko.

Kledning står noe nært terreng på boligens nordvestside.

Dører og vinduer

Vinduer i 2-lags glass fra 1981 og 1999, samt vindu fra byggeår i ett-lags glass og varevindu.
Balkongskyvedører fra 1993 og 2002. Balongdør i to-lags glass fra 1979.
Profilert inngangsdør fra 1984.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Lukkemekanisme/lås på balkongskyvedør mot nordvest er deffekt, og trenger utbedring. Balkongskyvedør mot sørøst går noe tregt, dette er vurdert til å være på grunn av nedbøy fra takkonstruksjon, det er brei dør med stor lysåpning. Tiltak anbefales. Inngangsdør fra 1984 har noe tegn på slitasje og elde, tiltak kan vurderes. Det merkes også noe tegn på elde og slitasje av balkongdør mot øst. Tiltak ved behov.
	Annet	Garasjeport har tegn på elde og det merkes noe malings avfluss, tiltak anbefales ved behov.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takstein i betong fra omkring 1995.
Undertak av rupanel og shingel. Vindskier av treverk med israft beslag. Takrenner og nedløpsrør av metall.
Stigetrinn til pipe. Pipe er blikkbeslått over tak.
Taket er inspisert ved å fysisk være på taket.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. Tidligere primærtetting av shingel er benyttet som undertak. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. Det observeres noe nedbøyninger i takoverflatene og takkonstruksjonen, dette er mest synlig over delen ved finstue og ved balkongskyvedør mot sør. Tiltak bør vurderes, ellers bør holdes oppsyn med takkonstruksjonene slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Shingel var tidligere primærtetting, og taket er mest sannsynlig dimensjonert for lett taktekking, og på byggetidspunktet var det mindre krav til snølast og dimensjonsjonering. Tiltak ved større snømengeder må påregnes.
---	------------------	--

Balkonger, terrasser, veranda etc - Luftebalkong

Balkong på 7 m2 med utgang fra tv-stue.
Konstruksjon av treverk, balkong er frithengende med utragende bjelker. Rekkverk og terrassebord av tre.
Rekkverkshøyden er målt til 0,91 meter. Største høyde til terreng fra topp rekkverk er målt til 2,60 meter.

 TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Balkong har tegn på elde og slitasje. Utbedringer av veranda og rekkverk bør påregnes.
---	--	---

Terrasser / platting på terreng - Veranda/terraseplatting

Platting på 28 m2 ved stue og inngang.

Fundamentert på tidligere betongterrasse. Platting er bygget i treverk og terrassebord av tre.

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

Utvendige trapper - Trapp ved inngang.

Trapp av treverk, beliggende i skråning opp mot inngang og veranda.

 TG 2	Helhetsvurdering	Trinn har noe helling utover og det er ikke rekkverksløsning på utvendig trapp (håndløper e.l.) dette anbefales.
---	------------------	--

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av betong og lettklinkerblokker. Opprinnelig del er av plasstøpt betong, tilbygg tilhørende garasje er av lettklinkerblokker.

Det meste av byggrunnen er fjell, usikkert om garasje del er fundamentert direkte på fjell.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det observeres noe riss i grunnmur, blant annet ved kjellervindu ved garasje. Tiltak anbefales ved ytterligere utvikling. Jevnlig ettersyn av grunnmur anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
---	------------------	--

Drenering

Drenering fra byggeår og 2019, samt naturlig drenering.

Vest og nord side ble utbedret i 2019.

Det er etablert sluk innvendig i kjeller.

 TG 2	Helhetsvurdering	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i kjeller. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder og innvendige symptomer. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det observeres noe fuktighet i kjeller og krypkjeller. Det er noe utsatt for at vann kan renne inn ved garasjeport ved regnvær. På vest side er det lite fall vekk fra grunnmur. Ytterligere tiltak for å lede vekk overvann anbefales. Det er gjort tiltak ved dreneringen av nåværende eier, det må vurderes om det må gjøres ytterligere tiltak omkring drenering
---	------------------	---

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert

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 opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

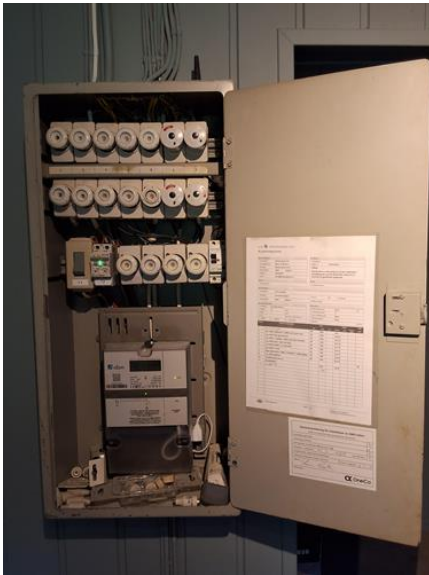
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, 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.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Våtrom - [Sluk i dusjen på badet]



Våtrom - [Sluk ut på gulvet på badet]



Kjøkken - [Rørpropp i kjøkkenbenk]



Våtrom - [Sluk på vaskerommet]



Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [VVB i kjeller]



Hovedstoppekran - [Stoppekran og stakeluke i kjeller]



Innvendig - [Krypkjeller]



Innvendig - [Krypkjeller og stubbloft]



Innvendig - [Ettermontert drager i krypkjeller]



Innvendig - [Krypkjeller og rørlegg]



Innvendig - [Fuktmåling i bjelkelaget]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft]



Loft - uinnredet / råloft - [Fuktmåling i undertaket]



Utvendig - [Møne og takflate]



Utvendig - [Stigetrinn]



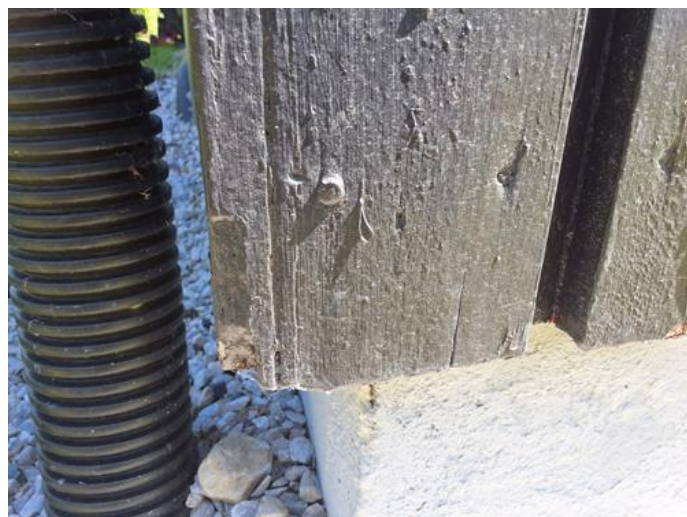
Utvendig - [Beslag pipe]



Utvendig - [Undertak og slisser/lekter]



Utvendig - [Takrenne og takstein]



Utvendig - [Kledning]



Utvendig - [Garasjeport]



Utvendig - [Vindu]