

Sauheradvegen 634

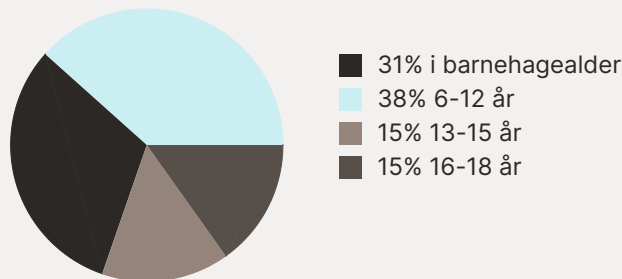
Offentlig transport

🚶 Akkerhaugen Reset fv. 553 Linje 185, 323, B323	4 min 🚶 3.1 km
🚶 Nordagutu stasjon Linje F5, R55	10 min 🚶 9.6 km

Skoler

Sauar friskole (1-10 kl.) 54 elever, 5 klasser	22 min 🚶 1.6 km
Bø vidaregåande skule 450 elever, 20 klasser	18 min 🚶 16 km
Notodden videregående skole 515 elever	23 min 🚶 22.9 km

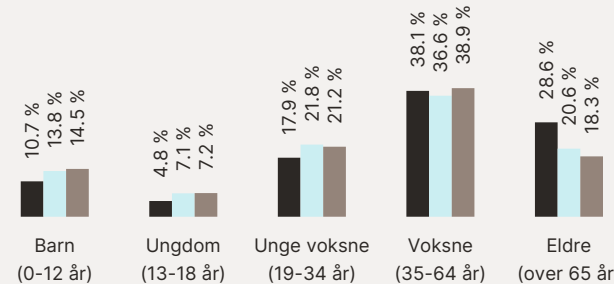
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sauar	171	111
Kommune: Midt-Telemark	10 539	6 138
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

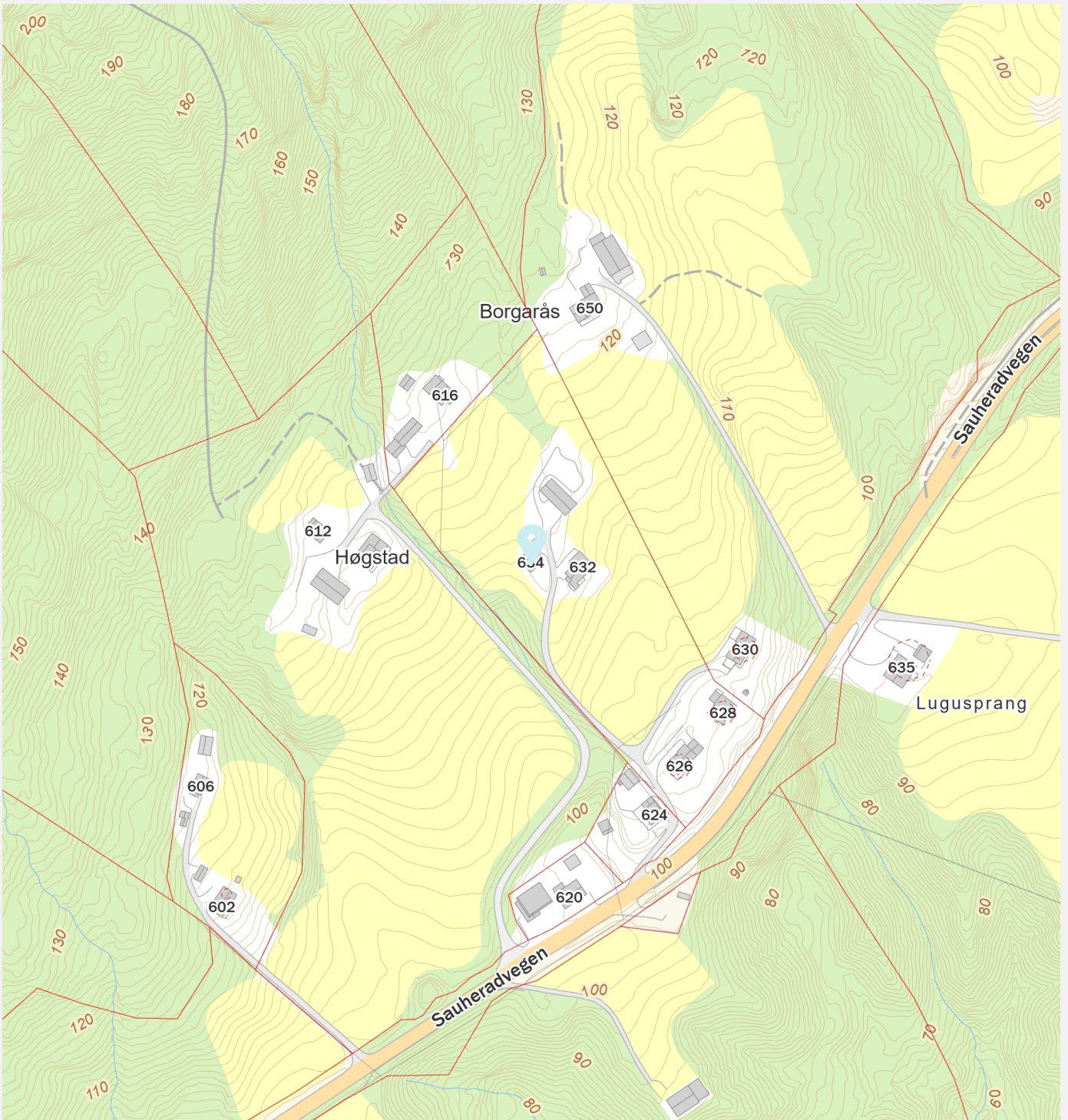
Gvarv barnehage (0-5 år) 91 barn	8 min 🚶 6.9 km
Nordagutu naturbarnehage (1-5 år) 31 barn	12 min 🚶 10.4 km
Hjuksebø naturbarnehage (1-5 år) 12 barn	13 min 🚶 13.7 km

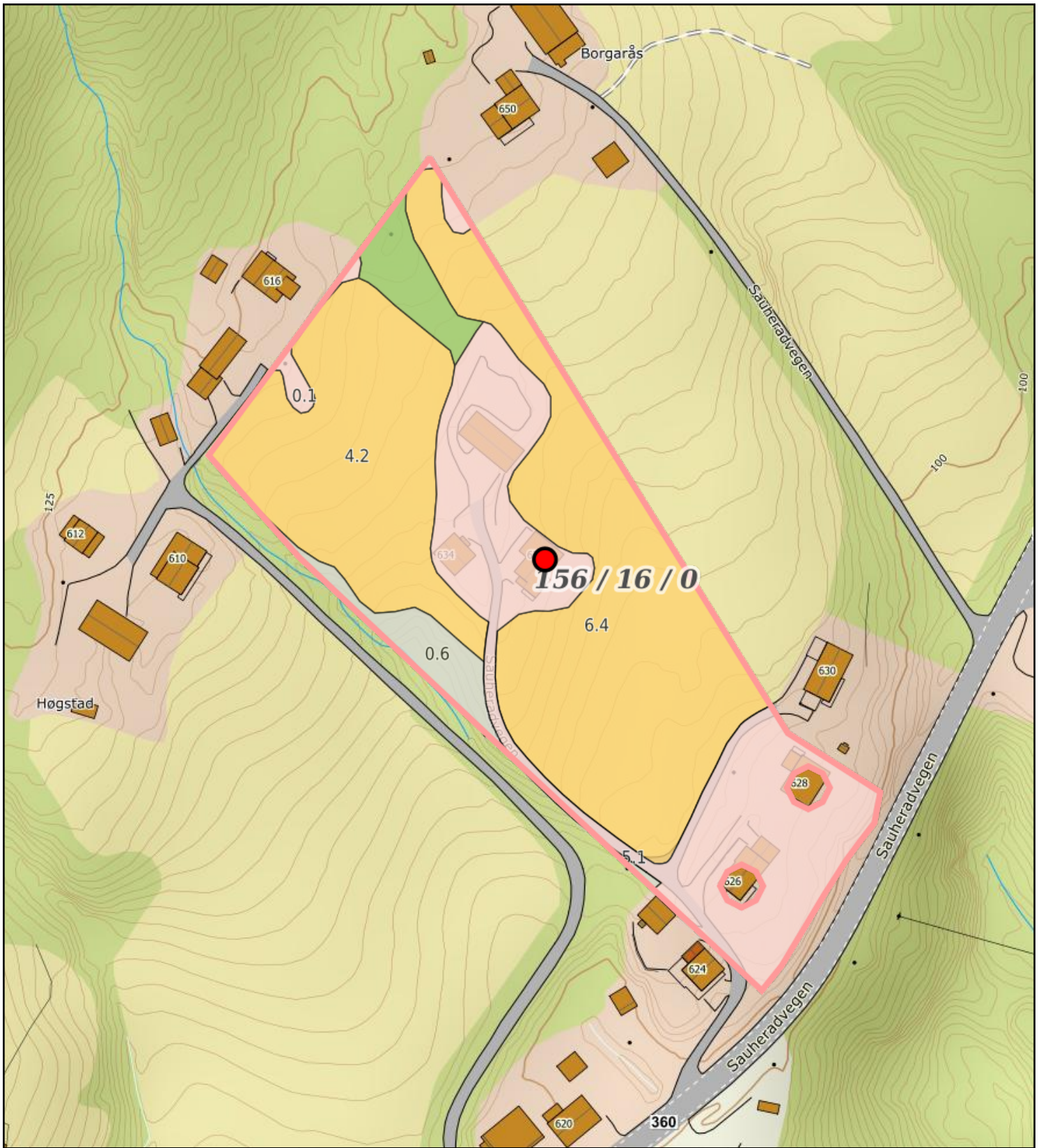
Dagligvare

Coop Prix Gvarv Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 7.6 km
Kiwi Gvarv PostNord	9 min 🚶 7.9 km

Sport

🏀 Sauar Ballbinge Ballspill	22 min 🚶 1.6 km
⚽ Idunsvoll Ballspill, fotball	5 min 🚶 3.6 km
🏊 Sporty24 Bø	17 min 🚶
🏊 Groven Fitness	17 min 🚶





156 / 16 / 0

0 10 20 30m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 17.09.2024 13:35

Eiendomsdata verifisert: 17.09.2024 13:34

GÅRDSKART 4020-156/16/0

Tilknyttede grunneiendommer:
156/16/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

=	Fulldyrka jord
5	Overflatedyrka jord
6	Innmarksbeite
w	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebygd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

10.5	
0.0	
0.0	10.5
0.6	0.6
0.7	6.0
5.3	0.0
0.0	0.0
17.1	17.1

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

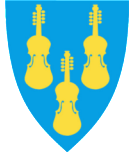
□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



Grunnkart

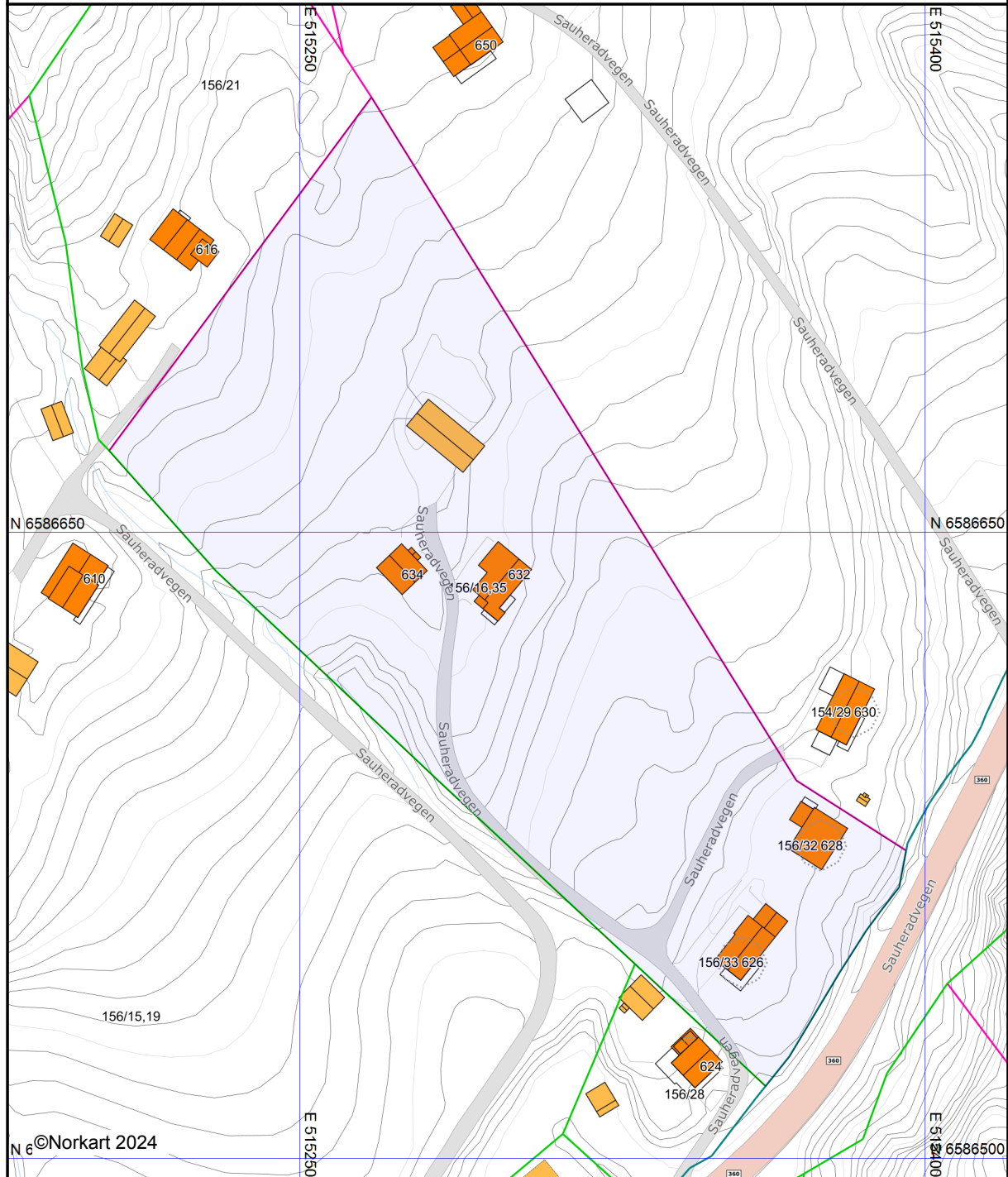


UTM-32

Midt-Telemark kommune

Eiendom: 156/16
Adresse: Sauheradvegen 632
Utskriftsdato: 26.08.2024
Målestokk: 1:1500

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.

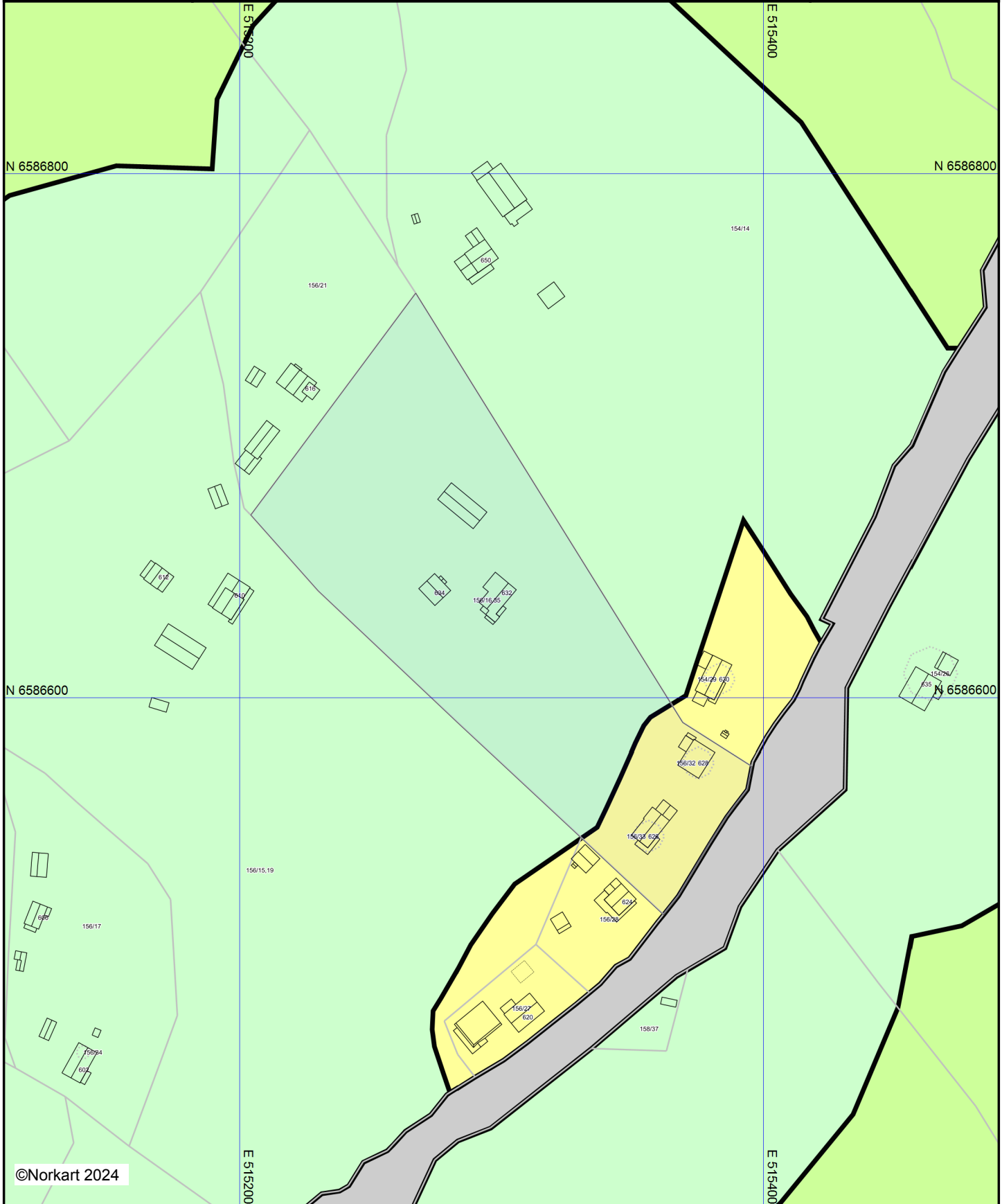


Kommuneplankart



Eiendom: 156/16
Adresse: Sauheradvegen 632
Utskriftsdato: 26.08.2024
Målestokk: 1:2000

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.

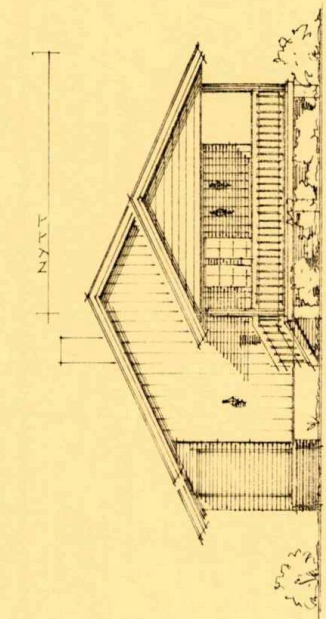
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

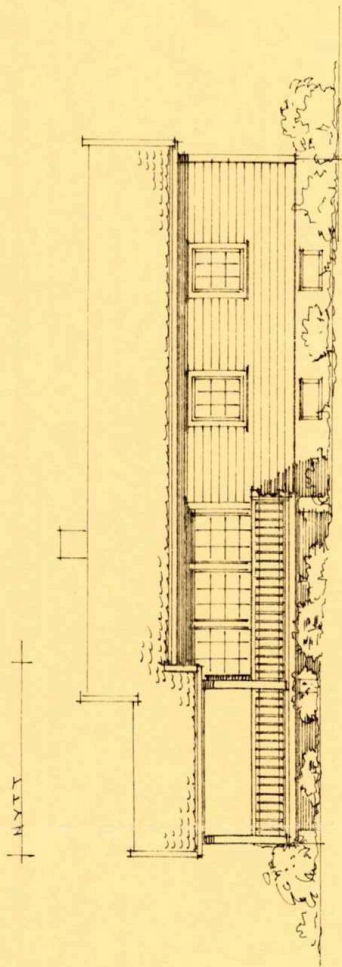
-  Faresone grense
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal ,Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse -

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

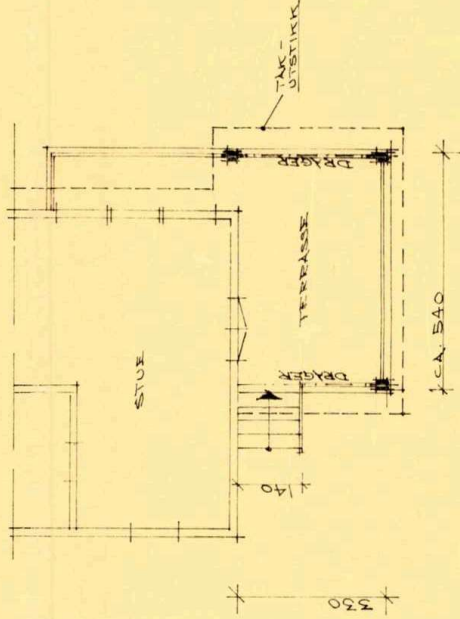
-  Planområde
-  Grense for arealformål



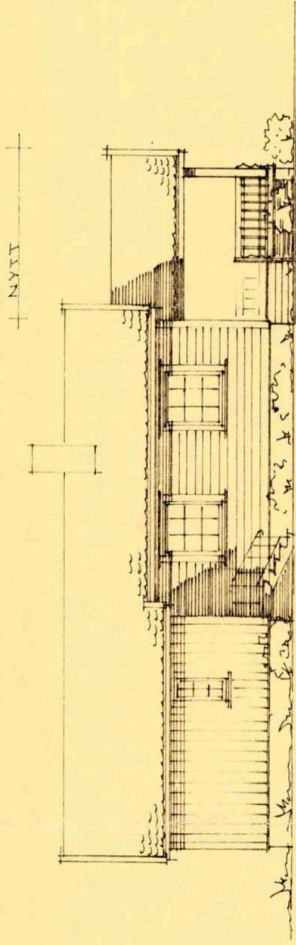
MOT: SYD



MOT: ØST



PLAN



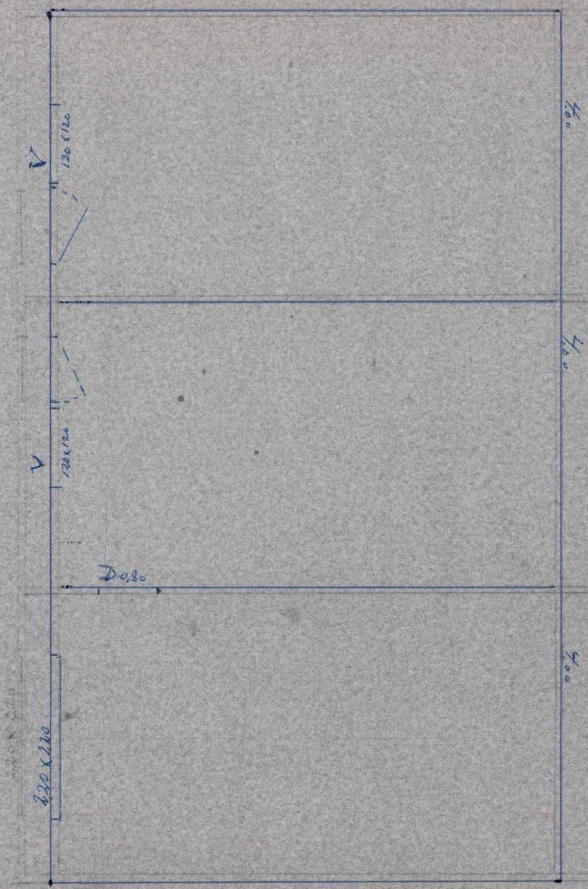
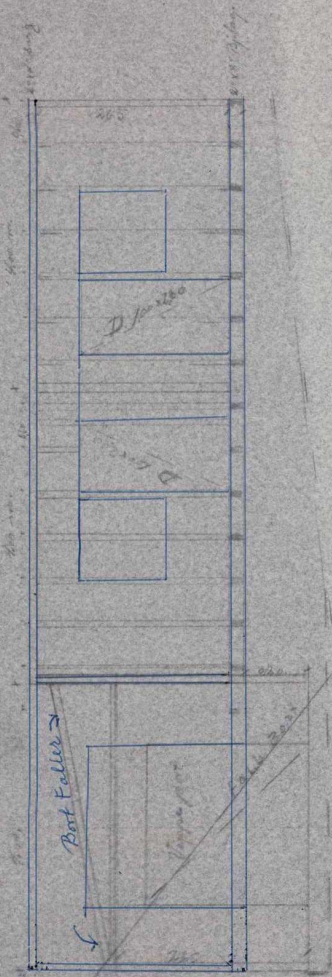
MOT: VEST

Date	Konstl. Tegnet	Godkjent	Målestokk	Etablert av	
18.9.1906	th.		1:100	Etablert av	
Havør Solberg 3612 Akerhaugen			Etablert av		
Henvisning			Beregning		
				Sj. Bygg og tak over utviklet terrasse	
				GARDERS ARKITEKTONT. KEMV. 24 NOTODDEN Tlf: 086 - 12675	

Halvor Solberg
Sæukera

Offel 1-50

Fasade mot Syd Øst



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegleren Din Telemark AS	Oppdragsnr.	48240220		
Adresse	Sauheradvegen 634				
Postnr.	3812	Sted	AKKERHAUGEN		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	1998	Hvor lenge har du bodd i boligen?	30 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Eika	Polise/avtalensr	2905399/62. 3803043/52		
Selger 1 Fornavn	Reidun	Etternavn	Solberg		

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

Haugastøl vvs. Espedalen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt bad i 2012

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Espedalen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt bad i 2012

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja

Kommentar

Kvitteringen

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja

Kommentar

Har drenert rundt huset

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

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

Firmanavn

Bø installasjon

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt sikringsskap

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

Midt Telemark Energi

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

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

Eget hus

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

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. 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 forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikrings vilkårene på ny signerings dato 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 tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet 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

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Sauheradvegen 634
3812 AKKERHAUGEN
Gnr./Bnr.: 156/16
Midt-Telemark kommune

Areal

Hoveddel
Bruksareal: 157 m²
Tilleggsdel og Garasje
Bruksareal: 219 m²

Totalt bruksareal (BRA): 376 m²

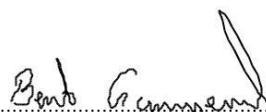
Befaring

Befaringsdato: 06.09.2024

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Bent Gunnerud

Mobil: 92824940

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	06.09.2024
Referansenummer	15061483
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-24-0220
Hjemmelshaver/selger	Reidun Solberg
Bygningssakkyndig inspektør	Bent Gunnerud
Tilstede på befaringen	Reidun Solberg
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	16 °C
Rapportdato	16.09.2024 12:25

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Sauheradvegen 634
Postnummer/sted	3812 AKKERHAUGEN
Kommune	4020 - Midt-Telemark
Gnr./Bnr.:	156/16
Tomt	Eiet tomt: 17080, m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Hoveddel	1963		
Tilleggsdel og Garasje	Tilleggsbygg 1939. Garasje 1970.		

Byggemåte

Småbruk med to frittliggende eneboliger og garasje beliggende på Akkerhaugen i Midt-Telemark kommune. Tomt opparbeidet med blant annet gruset oppkjørsel/gårdsplass, plenarealer og diverse beplantning.

Hoveddel er oppført med grunnmur av mur-/betongkonstruksjon og gulv mot grunn av betong. Etasjeskiller av betongkonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Yttertak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med takstein. Ytterdør med profilert flate og glassfelt. Kjellerdør med profilerte flater. Vinduer og terrassedør med karm/rammer av tre med to-lags glass. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. To luft-til-luft varmepumper. Naturlig ventilasjon i kombinasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Tilleggsdel er oppført med grunnmur av mur-/betongkonstruksjon og gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning og eternittplater. Yttertak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med takstein. Ytterdør med profilert flate og glassfelt. Vinduer med karm/rammer av tre med to-lags glass. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon.

Hoveddel (Sauheradvegen 232) er over to etasjer og inneholder følgende:

Kjeller med to ganger, to boder og to soverom. Utgang fra gang til uteområde.

1.etasje med entre, gang, bad, vaskerom, soverom, stue og kjøkken. Utgang fra stue til sørvendt terrasse på ca. 31 m².

Tilleggsdel (Sauheradvegen 234) er over tre etasjer inneholder følgende:

Grovkjeller med utvendig tilkomst.

1.etasje med entre, bad, kjøkken, spisestue og stue.

2.etasje med gang og tre soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



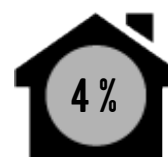
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad hoveddel		Overflater vegger	10	
Våtrom - Bad tilleggsdel		Ventilasjon	11	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	11	
		Sanitærutstyr / innredning	11	
		Overflater gulv	11	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	11	
		Fallforhold (gulv)	11	
		Avløpsrør (ink. sluk)	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	Kr 0 - 10 000
Våtrom - Vaskerom Hoveddel		Ventilasjon	12	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	12	
Kjøkken - Hoveddel		Vannrør	12	
		Innredning	12	
Kjøkken - Tilleggsdel		Ventilasjon	13	
		Vannrør	13	
		Innredning	13	
		Avløpsrør	13	
Øvrige rom - Hoveddel		Overflater vegger	13	
		Overflater gulv	13	
		Innerdører	13	
Øvrige rom - Tilleggsdel		Overflater gulv	14	
		Innerdører	14	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - Hoveddel		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	14	
		Innerdører	14	
		Annet	14	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - Tilleggsdel		Helhetsvurdering	14	Kr 10 000 - 50 000
Loft - innredet - 2.etasje - Tilleggsdel		Helhetsvurdering	15	
Loft - uinnredet / råloft - Hoveddel		Helhetsvurdering	15	Kr 0 - 10 000
Loft - uinnredet / råloft - Tilleggsdel		Helhetsvurdering	15	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Hoveddel		Skorsteiner inne i boligen	16	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Tilleggsdel		Skorsteiner inne i boligen	16	
Innvendige trapper - Hoveddel		Innvendige trapper	16	
Innvendige trapper - Tilleggsdel		Innvendige trapper	16	
Etasjeskiller - Tilleggsdel		Skjevhetmåling	17	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hoveddel		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	17	
		Hovedstoppekran	17	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	17	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Tilleggsdel		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	18	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	18	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	18	
Radon		Radon	18	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	19	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Hoveddel		Helhetsvurdering	20	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Tilleggsdel		Helhetsvurdering	20	Kr over 300 000
Dører og vinduer - Hoveddel		Vinduer	20	
		Dører	20	
Dører og vinduer - Tilleggsdel		Vinduer	20	
		Dører	20	
Yttertak - Hoveddel		Helhetsvurdering	21	Kr 100 000 - 300 000
Yttertak - Tilleggsdel		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	21	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	21	
Terrasser / platting på terreng - Hoveddel		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	21	
		Fundamenter	21	
Grunnmur, fundamenter - Tilleggsdel		Grunnmur	22	
Drenering - Hoveddel		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	22	
		Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark	22	
Drenering - Tilleggsdel		Helhetsvurdering	23	Kr 100 000 - 300 000
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	23	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	23	

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 byggt teknisk 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)					
Hoveddel	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	69			69	
	To ganger, to boder og to soverom.				
1.etasje	88			88	31
	Entre, gang, bad, vaskerom, soverom, stue og kjøkken.				Terrasse.
SUM	157			157	31
Total bruksareal: 157 m²					

Bruksareal (BRA)					
Tilleggsdel og Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		34		34	
		To kjellerrom.			
1.etasje	51			51	
	Entre, bad, kjøkken, spisestue og stue.				
2.etasje	43			43	
	Gang og tre soverom.				
Garasje kjeller		3		3	
Garasje 1.etasje		88		88	
SUM	94	125		219	
Total bruksareal: 219 m²					

Kommentar til areal

2.etasje i tilleggsdel har et totalt gulvareal (GUA) på 52 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 43 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 9 m².

Kjeller i tilleggsdel har et totalt gulvareal (GUA) på 45 m², men grunnet lav takhøyde er kun 34 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 11 m². Takhøyden målt fra 1,88 meter til 1,92 meter.

Deler av arealene i kjeller i garasje er ikke er måleverdige på bakgrunn av lav takhøyde og at arealene er av fjellgrunn og mangler permanent gangbart gulv.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene 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.

Hoveddel inneholder 126 m² P-ROM og 31 m² S-ROM.
Tilleggsdel inneholder 94 m² P-ROM og 34 m² S-ROM.

Eiendommen består av to adresser og to gårds-/bruksnummer.
Sauheradvegen 632, Gnr/Bnr 156/16.
Sauheradvegen 634, Gnr/Bnr 156/35.

Årstall i rapporten er etter opplysninger fra selger.


Rapport

Våtrom - Bad hoveddel


Selger opplyser at bad er fra 2012. Gulv med fliser varme. Flislagte vegger. Himling med malte takplater. Downlights. Vegghengt høyskap og servantskap med skuffer. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil med lys og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med innfellbare dører. To-greps dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj og takdusj. Badekar med veggmontert to-greps badekarbatteri tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av armerte flexirør og avløpsrør av plast vurderes å være fra 2012.

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

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - 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 eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 51,2 %, temperatur 22,5 grader C og duggpunkt 12,0 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall i dusjsonen er tilfredsstillende.

 TG 2 Overflater vegger

Vinduets plassering i våtsone ved badekar er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes.

Våtrom - Bad tilleggsdel

Bad fra ukjent årstall. Selger opplyser at det er oppgradert med overflater og inventar i 1991. Gulv med belegg. Vegger med malte flater. Himling med malte takplater. Vegghengt servant med to-greps armatur. Dusjkabinett med skyvedører. To-greps integrert dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra ukjent årstall.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det

TG 2


Ventilasjon	Avtrekksvifte er defekt. Avtrekksvifte må repareres eller byttes.
Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Tilkomst til sluket under dusjkabinett er utilfredsstillende.
Sanitærutstyr / innredning	Servant har sprekk/riss i porselen og bør skiftes ut.
Overflater gulv	Sprekk i belegg. Se også under TG3 punktet ang. membran.
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 58,3 %, temperatur 22,4 grader C og duggpunkt 13,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Noe forhøyede fuktverdier er målt i gulv ved sprekk i belegg.
Fallforhold (gulv)	Gulvet er tilnærmet flatt og har ikke fall mot sluk.
Avløpsrør (ink. sluk)	Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Dusjkabinett kan ikke flyttes grunnet inventar.




TG 3

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det kan ikke verifiseres om det er benyttet maling med våtromssystem på veggens våtsoner. Tettesjikt/gulvbelegg har skade. Det ble foretatt fuktmåling i sprekk og det ble registrert noe forhøyede fuktverdier. Risiko for skjulte skader. Ytterligere undersøkelser og tiltak må påregnes. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000
---	---

Våtrom - Vaskerom Hoveddel

Vaskerom fra 2012. Selger opplyser at det er oppgradert med overflater i 2014. Gulvflate med belegg. Vegger med malte panelplater. Himling med malt flate. Vegghengt utslagsvask med ett-greps armatur. Gulvstående innedning med benkeplate av laminat. Opplegg for vaskemaskin. Lufteventil plassert i tak. Avløpsrør av plast fra 2015 og sluk fra 2012.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr / innredning

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør anbefales etablert.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det kan ikke verifiseres om det er benyttet maling med våtromssystem på veggens våtsoner. Tettetdetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet avløp utslagsvask er usikker. Fare for fukt i konstruksjon ved en eventuell lekkasje. Tiltak anbefales.
 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering mot bad. Tilstand inne i konstruksjonen er ukjent. Det er utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken - Hoveddel

Kjøkkeninnredning opplyses å være fra omkring 1985. Benkeplate og vask fra omkring 2016. Profilerte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Flisimiterende plate på vegg mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Nisje til komfyr og oppvaskmaskin i benk. Ventilator under hylle. Vannrør av kobber og armerte flexirør og avløpsrør av plast vurderes å være fra 2016. Gulvflater belagt med belegg. Veggflater med malt panel. Himlingsflater med malte takplater.

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

	Informasjon	Komfyrvakt anbefales etablert.
 TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Anbefales etablert.
	Innredning	Innredning har slitasjer.

Kjøkken - Tilleggsdel

Plassbygd kjøkkeninnredning av trekonstruksjon fra ukjent årstall. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Vegghengt utslagsvask med ett-greps kran. Plass til frittstående komfyr. Vegghengt ventilator. Vannrør av kobber og armerte flexirør og avløpsrør av plast og soil/jern fra ukjent årstall. Gulvflater belagt med malt beleg. Vegger og himling med malt panel.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv

TG 2

Ventilasjon	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
Vannrør	Vannrør til utslagsvask 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. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Anbefales etablert.
Innredning	Innredning har slitasjer.
Avløpsrør	Avløpsrør fra utslagsvask 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.

Øvrige rom - Hoveddel

Gulvflater med fliser og beleg. Vegger med malte flater og panel. Himlinger med malte flater og folierte takplater. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom og entre.

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


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


TG 2

Overflater vegger	Overflater har stedvise slitasjer og manglende tapet i tidligere døråpning på soverom. Tiltak anbefales.
Overflater gulv	Stedvise slitasjer. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Innerdører	Innerdører har slitasjer. Enkelte dørblad har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når de åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm anbefales.

Øvrige rom - Tilleggsdel

Gulvflater med belegg. Vegger og himlinger med malt panel. Profilerte innerdører.


 **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	Gulvbelegg i stue har slitasje/ Tiltak anbefales.
Innerdører	Dørbladet til innerdør ved kjøkken har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

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

Kjelleren ligger delvis under terreng.
Gulvflater med teppe, belegg og betong. Veggflater med mur/betong og panel. Himlingsflater av betong. Profilerte og slette innerdører.
Etasjen har utlektede vegger under terreng.


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

 **TG 2**

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser følgende: RH 84,9 %, temperatur 17,6 grader C og duggpunkt 15,1 grader C. Dette kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Årsak må avklares og videre fukttilførsel må stoppes.
Innerdører	Dører har slitasjer. Dørbladet til innerdør ved stort soverom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.
Annet	Boder har slitasjer. Fuktskjolder og salt-/kalkutslag observert.

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

Kjelleren er en grovkjeller og ligger under terreng.

 **TG 3** **Helhetsvurdering**

	Kjelleren har stor fuktproblematikk og skader. Trapp til kjeller har skader. Det er satt opp provisoriske understøttelser i kjelleren. Disse er fukt/råteskadet. Fare for svikt/skjevheter i ovenpåliggende konstruksjon. Tiltak må påregnes. Se også under punktet "Drenering". Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
--	--

Loft - innredet - 2.etasje - Tilleggsdel

Gulvflater med belegg og teper. Vegger med tapet og malt panel. Himlinger med malt panel. Slette innerdører. Garderobeskap på to soverom og i gang.



TG 2

Helhetsvurdering

Overflater og dører på to soverom har slitasjer og behov for oppgraderinger. Dørblad til soverom ved trapp har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm anbefales. Tiltak bør påregnes. Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / råloft - Hoveddel

Kaldtloft med tilkomst via nedfellbar loftsluke med stige i gang.



TG 3

Helhetsvurdering

TG2:
Det er ikke registrert dampsperre mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering. Luftespaltene mellom taksperrene er i hovedsak tettet med isolasjon, noe som fører til redusert ventilering av kaldtloftet. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Isolasjon bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilering av loftet. Det er observert spor etter gnagere på loft. Ukjent omfang. Tiltak anbefales.

TG3:
Det registreres fukt- og sotskjolder på pipe og loft. Det ble foretatt fuktmåling og målingene viser forhøyede fuktverdier. Målingene viser 24,5%. Årsakene til fuktskader er som regel sammensatte. Årsak må avklares og videre fuktilførsel må stoppes. Se også under punktet "Yttertak". Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Loft - uinnredet / råloft - Tilleggsdel

Kaldtloft med tilkomst via luke i gang.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er redusert tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. Risiko for skulte skader. Det observeres fuktmøker ved takgjennomføring. Som mest sannsynlig har sin årsak i tidligere lekkasjer. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Det er observert vepsebol og spor etter gnagere på loft. Ukjent omfang. Tiltak anbefales.

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

Teglsteinspipe fra byggeår. Ildsted etablert i stue.

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

 **TG 2** Skorsteiner inne i boligen | Fukt- og sotskjolder på skorstein på loft. Fukt må stoppes.
Det bør gjennomføres en kontroll av pipe og ildsted av brann-/feierevesen før bruk.

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


Teglsteinspipe fra byggeår. Ildsted etablert i stue og kjøkken.

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

 **TG 2** Skorsteiner inne i boligen | Riss/sprekker/avflassing påvist på skorstein på loft.
Det bør gjennomføres en kontroll av pipe og ildsted av brann-/feierevesen før bruk.


Innvendige trapper - Hoveddel

Trapper i betongkonstruksjon.
Trapp I entre belagt med fliser.

 **TG 2** Innvendige trapper | Trapp til kjeller har slitasjer. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 meter og inntrinn er mindre enn 25 cm. Trappen mangler rekkverk og håndløpere.
Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpet dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

Innvendige trapper - Tilleggsdel

Trapp i trekonstruksjon.

 **TG 2** Innvendige trapper | Det er ikke rekkverk/håndløper i trappen.
Trappen har åpninger på mer enn 10 cm.
Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.
Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpet dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

Etasjeskiller - Hoveddel

Støpt gulv mot grunn og etasjeskille av betongkonstruksjoner. Det er gjort målinger i følgende rom:

Kjeller: Begge soverom.

1. etasje: Stue.



TG 1

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

Skjevhetmåling

Etasjeskiller - Tilleggsdel

Tilleggsdel:

Støpt gulv mot grunn og etasjeskille av trekonstruksjoner. Det er gjort målinger i følgende rom:

Kjelleren er en grovkjeller og målinger er ikke foretatt.

1. etasje: Kjøkken og stue.

2. etasje: Soverom.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er målbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 20 mm i kjøkken, stue og soverom.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Vannrør i kobber og plast og avløpsrør i plast og soil/jern er fra ulike tidsperioder uten at dette angis mer spesifikk.

Varmtvannsbereder av type Oso Super S200, 198 liter fra 2014 og hovedstoppekran er plassert i kjellerbod.

Stakeluke er plassert i bod og gang i kjeller.

Varmepumpe av merke Panasonic er plassert på vegg i soverom 1. etasje og stue.



TG 1

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Stakeluke - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)



TG 2

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

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Det anbefales å koble overtrykksventil til avløp.

Hovedstoppekran

Hovedstoppekran sitter fast. Tiltak anbefales.

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


Avløpsrør av soil/jern 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.

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

Vannrør i kobber og avløpsrør i plast og soill/jern er fra ulike tidsperioder uten at dette kan angis mer spesifikk. Varmtvannsbereder av type Oso Super S200 fra 2006, stakeluke, hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.

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

Hovedstoppekran - Stakeluke

 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskifning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. 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 - Hoveddel

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt følgende takhøyder:

I kjeller er takhøyden målt til 1,98 meter i lite soverom.

I 1. etasje er takhøyden målt fra 1,71 meter til 2,65 meter i entre (skråtak) og 2,39 meter i stue.

Rom for varig opphold - Tilleggsdel

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt følgende takhøyder:

I 1. etasje er takhøyden målt til 2,27 meter i stue og 2,25 meter på bad.

I 2. etasje er takhøyden målt fra 1,13 meter til 2,10 meter i soverom (skråtak).

Til informasjon:

2. etasje har en takhøyde lavere enn 2,20 meter.

Radon

 TG 2	Radon	Det er ukjent om det er foretatt radonmålinger i boligene og verdien er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger. Det gjøres oppmerksom på at radonmåling er påkrevd ved utleie.
---	-------	---

Elektrisk anlegg

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. Varmtvannsbereder i hoveddel har fast tilkobling.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

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

Hoveddel: Byggeår. Nytt sikringskap 2012.

Tilleggsdel: Byggeår. Utbedringer i 1991.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei. Fra 2017.

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

Beskrivelse av El-anlegg:

Sikringskap med automatsikringer er plassert i gang 1. etasje hoveddel.

Sikringskap med skru- og automatsikringer er plassert i gang 2. etasje tilleggsdel.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Taklampe i kjellergang hoveddel er løs og bør festes.

Stedvise løse ledninger på loft.

Varmtvannsbereder i tilleggsdel har ikke fast tilkobling, men er koblet med plugg i stikkontakt. Fare for varmgang. Fast tilkobling anbefales på beredere over 1500W.

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

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann - Hoveddel

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Brann - Tilleggsdel

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Hoveddel

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



TG 2

Helhetsvurdering

Stedvise slitasjer/sprekker.
Noe råteskade på vindskie.
Det er usikkert om panelet er montert med tilstrekkelig lufting. Luftespalte bak trekledning er blokkert. Manglende lufting kan påvirke panelets og konstruksjonens levetid negativt. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om lufting er etablert. Eventuelt bør lufting utbedres

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Tilleggsdel

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



TG 3

Helhetsvurdering

Kledning har store slitasjer, gliper og stedvise råteskader. Risiko for fukt, fuktinntregning og skader i konstruksjonen.
Kjellerlem har store råteskader.
Fasaden er kledd med plater som er vurdert til å inneholde asbest. Asbest i materialer som er uskadd medfører ikke nødvendigvis noen helserisiko, men hvis platene blir eller er skadet, eller skal fjernes er det risiko for spredning av asbestfibre i luften, noe som medfører at egne saneringsfirmaer bør benyttes. Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering av fasader.
Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000

Dører og vinduer - Hoveddel

Ytterdør med profilert flate og glassfelt. Kjellerdør med profilerte flater. Vinduer og terrassedør med karmen/rammer av tre med to-lags glass fra 1984 og ukjente årstall.

Vindu i ett soverom i kjeller, ytterdør og terrassedør er av nyere ukjent årstall.



TG 2

Vinduer

Vinduer som er av eldre dato 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

Kjellerdør har slitasjer og behov for oppgraderinger.
Døren er innadslående. Noe som er en risiko på eldre dører med tanke på fuktinntregning.
Det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato.

Dører og vinduer - Tilleggsdel

Ytterdør med profilert flate og glassfelt. Vinduer med karmen/rammer av tre med to-lags glass fra ukjente årstall.



TG 2

Vinduer


Vinduer har store slitasjer og stedvise råteskader. Oppgraderinger/utskiftning må påregnes.

Dører

Ytterdør er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Tiltak bør påregnes.


Yttertak - Hoveddel

Yttertak fra byggeår. Tak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med takstein.


 TG 3	Helhetsvurdering	Taktekkingen og beslag bærer preg av høy alder og slitasje. Det registreres blant annet følgende avvik: Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Noe som er en risiko med tanke på fuktproblematikk. Manglende snøfangere. Taket har utettheter/skader og forhøyede fuktverdier ble målt fra innvendig side. Risiko for ytterligere/skjulte skader. Tiltak må påregnes. Sjablommessig prisanslag gjelder total oppgradering. Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000
---	------------------	--

Yttertak - Tilleggsdel

Yttertak opplyses å være fra 2021. Tak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med takstein.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Skorsteiner over tak
---	---


 TG 1	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra stigetrinn på taket og bakkeplan.
---	---------------------	--

 TG 2	Tekking (undertak, lekter og ytterteking)	Mønetakstein er løs og bør festes.
---	---	------------------------------------

	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Snøfangerutstyr bør etableres.
--	--------------------------------------	--------------------------------

Terrasser / platting på terreng - Hoveddel

Utgang fra stue til sørvendt delvis takoverbygd terrasse på ca. 31 m². Gulvflater med terrassebord av tre. Rekkverk av trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 80 cm. Trapp til terreng.

 TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Terrassen har slitasjer. Det er observert skjevheter i konstruksjonen. Mulig underdimensjonert. Tiltak bør påregnes.
	Fundamenter	Pilarer av lettklinkerblokker har kontakt med jordmasser. Noe som vil forkorte blokkens levetid. Tiltak anbefales.

Grunnmur, fundamenter - Hoveddel

Grunnmur av mur-/betongkonstruksjon.

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


 Grunnmur | Stedvise slitasjer/avskalling.

 **TGIU** Fundamenter | Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn | Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Grunnmur, fundamenter - Tilleggsdel

Grunnmur av mur-/betongkonstruksjon.


 **TG 2** Grunnmur | Grunnmur har slitasjer.

 **TGIU** Fundamenter | Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn | Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering - Hoveddel

Dreneringen opplyses å være byttet omkring 2013. Skrånende tomt.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Alder - Vann fra yttertak og bortledning

 **TG 2** Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur | Drenspater mangler kantlist. Manglende kantlist kan øke fuktbelastningen på grunnmur.
Tiltak anbefales.

Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Inkl. eventuell krypekjeller og plate på mark | Se kommentar under punktet "Rom under terreng" ang. fuktmerker, salt/kalkutslag og fuktmåling i konstruksjonen.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Drenering - Tilleggsdel

Dreneringen er fra ukjent årstall. Skrånende tomt.



TG 3

Helhetsvurdering

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Observert tilstand i kjeller tilsier at utbedringer/utskiftninger må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Stikkledninger og tanker

Selger opplyser at det ikke er nedgravd septiktank og at eiendommen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.



TG 2

Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

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

Frittstående byggverk

Garasje er av trekonstruksjon. Gulv og grunnmur av mur-/betongkonstruksjon. Yttervegger med stående trekledning. Yttertak belagt med takplater av metall.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og det er relativt høy slitasjegrad som gjør at det anbefales utbedrende tiltak.

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

Fremlagt faktura, datert:
17.10.2023 gjelder feilsøk og generelle målinger av kurser og inntak.
21.04.2022 gjelder feilsøk varmpumpe.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert:
18.11.2015 gjelder se faktura. Div elektroarbeid.
03.10.2013 gjelder se faktura. Varmekabel.
30.08.2012 gjelder se faktura. Elementautomat.
29.08.2012 gjelder se faktura. Ombygging/rehab av anlegg.
17.02.2012 gjelder sluttkontroll.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 14.02.2017. Feil/mangler utbedret.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Fremlagt rapport vedrørende tilsyn fyringsanlegg, datert 25.02.2019.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Eggenklæringskjema

Fremlagt, signert og datert 28.08.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte 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 bygningskader, 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 bygningsselementer 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 varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, 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, varmpumper, 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.



Loft - uinnredet / råloft - [Eksempel på fukt og sotskjolder på loft hoveddel]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk dusjsonen bad hoveddel]



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



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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap og kursoversikt i hoveddel]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft tilleggsdel]



*Loft - uinnredet / råloft - [Fuktskjolder og avflassing på pipe
loft tilleggsdel]*



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap og kursoversikt i tilleggsdel]



*Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -
[Eksempel på fuktproblematikk og skader i kjeller i
tilleggsdel]*