

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Valenvegen 429
3804 BØ I TELEMARK
Gnr./Bnr.: 3/9
Midt-Telemark kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 157 m²
Låve
Bruksareal: 118 m²
Anneks
Bruksareal: 13 m²
Hønehus
Bruksareal: 15 m²

Totalt bruksareal (BRA): 303 m²

Befaring

Befaringsdato: 17.03.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Sindre Anholt Andersen

Mobil: 45416823

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 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

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	17.03.2025
Referansenummer	15066842
Meglerforetakets oppdragsnummer	47-24-0113
Hjemmelshaver/selger	Svein Arntsen/Bjørge Kaasa
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Anholt Andersen
Tilstede på befaringen	Svein Arntsen og Bjørge Kaasa
Utvendige snødekte flater	Ja.
Utetemperatur	-1 °C
Rapportdato	21.03.2025 06:53

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Valenvegen 429
Postnummer/sted	3804 BØ I TELEMARK
Kommune	4020 - Midt-Telemark
Gnr./Bnr.:	3/9
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1907 i følge selger.	1990 og 2010 i følge selger.	
Låve	Omkring 1907 i følge selger.		
Anneks	Omkring 1930 i følge selger.		
Hønehus	Ukjent.		

Byggemåte

Småbruk beliggende i Hørte i Midt-Telemark kommune. Uteområder bestående av gruset gårdsplass, plenarealer, naturtomt og diverse beplantning. Adkomst til boligen via overbygget inngangsparti.

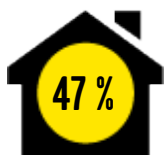
Boligen er oppført på støpt gulv mot grunn med grunnmurer i natur og teglstein. Yttervegger, etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Utvendige fasader med stående trekledning. Tak med saltaksform tekket med takstein. Vinduer i 2-lags glass fra 1996, 2004 og 2009. Vårevindu på soverom fra ukjent årstall. Balkong/terrassedører fra 1994 og 2009. Entredør med glassfelt fra 2004. Kjellerdør/vinduer fra ukjent årstall. Takvinduer fra omkring 1999 og 2009 i følge selger. Boligen har oppvarming via vedfyring og elektrisk (varmepumpe). Naturlig ventilasjon.

Boligen er over tre plan og inneholder følgende:
Kjeller: Grovkjeller.
1.etasje: Entre, toalettrom, gang, stue, spisestue, vinterhage, bad/vaskerom og kjøkken.
2.etasje: Gang, bad og tre soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad/Vaskerom		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Bad 2.etasje		Helhetsvurdering	10	
Øvrige rom - 1.etasje		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
		Annet	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - Grovkjeller		Helhetsvurdering	12	Kr 10 000 - 50 000
Loft - innredet - 2.etasje		Ventilasjon	12	
		Overflater gulv	12	
		Konstruksjonsoppbygging	12	
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	13	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	13	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetmåling	13	Kr 50 000 - 100 000
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	14	Kr 10 000 - 50 000
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
Radon		Radon	14	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	15	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	15	
Dører og vinduer		Vinduer	16	
		Takvinduer	16	
		Dører	16	
Yttertak - Hovedtak		Helhetsvurdering	16	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	16	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	17	
Drenering		Helhetsvurdering	17	Kr 100 000 - 300 000
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	17	
		Septiktank	17	
Frittstående byggverk - Låve, anneks og hønehus		Helhetsvurdering	18	Kr over 300 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

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. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. 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 er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er 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. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	100			100	11
	Entre, toalettrom, gang, stue, spisestue, vinterhage, bad/vaskerom og kjøkken.				Platting.
2.etasje	57			57	4
	Gang, bad og tre soverom.				Balkong.
SUM	157			157	15
Total bruksareal: 157 m²					

Bruksareal (BRA)					
Låve	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		118		118	
		Låve.			
SUM		118		118	
Total bruksareal: 118 m²					

Bruksareal (BRA)					
Anneks	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		13		13	
		Anneks.			
SUM		13		13	
Total bruksareal: 13 m²					

	Bruksareal (BRA)				
Hønehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		15		15	
		Hønehus.			
SUM		15		15	
	Total bruksareal: 15 m²				

Kommentar til areal

Boligen inneholder 157 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

2.etasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 60 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 57 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 3 m2.

Arealet i grovkjeller ikke er måleverdig på grunn av lav takhøyde.

Rapport

Våtrom - Bad/Vaskerom

Selger opplyser om at bad/vaskerom er fra 1992. Gulv med gulvvarme belagt med belegg. Vegger og himling med panel. Dusjkabinett med to-greps blandebatteri og hånddusj. Innredning med slette fronter. Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask i metall med ett-greps blandebatteri. Overskap, speil og lys. Opplegg for vaskemaskin. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon.



TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta en tilstrekkelig undersøkelse av sluket.

Utettheter i gulvbelegg(membran). Det er ikke etablert membran/tettesjikt på veggflater. Rommet tilfredstiller ikke krav til fukt og lekkasjesikkerhet.

Vann og avløpsrør har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.

Kun naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk.

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 31,3 %, temperatur 16,5 grader C og duggpunkt -0,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.
Sjablommessig prisanslag gjelder total oppgradering.
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Våtrom - Bad 2.etasje

Selger opplyser om at bad er fra 1990. Gulv med gulvvarme belagt med flis. Vegger med flis og panel. Himling med panel. Gulvstående toalett. Vegghengt servantskap med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri. Overskap, speil og lys. Badekar med to-greps blandebatteri og hånddusj. Synlige vannrør i kobber og avløsrør i plast. Naturlig ventilasjon.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.

Eventuell membran/tettesjikt samt vann og avløpsrør har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.

Det kan ikke verifiseres at det er etablert membran/tettesjikt på deler av veggflater og rommets lekkasjesikkerhet kan ikke verifiseres.

Det er benyttet uegnede materialer i deler av våtsoner.

Utilfredstillende fallforhold på gulv, og det kan ikke verifiseres at det er etablert membranoppkant ved dørterskel.

Elastisk flisfug har stedvis manglende vedheft.

Kun naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Det er ikke etablert tilluftspalte ved dør. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 19,1 %, temperatur 14,1 grader C og duggpunkt -9,0 grader C.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken

Selger opplyser om at kjøkken er fra år 2000. Gulv med heltrebord. Vegger og himling med panel. Innredning med slette fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri. Nisje for komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Avtrekksvifte i overskap. Synlige vannrør i kobber og av typen rør i rør fra ukjent årstall. Avløpsrør i plast fra ukjent årstall.

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

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

	Overflater gulv	Gulvoverflater har noe slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innredning	Innredningen vurderes til å ha normal bruksslitasje med diverse hakk/merker.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra 2004 i følge selger. Gulv med gulvvarme belagt med flis. Vegger og himling med panel. Gulvstående toalett. Vegghengt servantskap med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

Øvrige rom - 1.etasje

Gulv med heltrebord, skifer og flis. Vegger og himling med panel. Naturlig ventilasjon. Gulvvarme i entre og vinterhage.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

	TG 2	Overflater gulv	Det registreres glipper mellom enkelte gulvbord. Tiltak kan iverksettes ved behov.
		Innerdører	Enkelte dører går tregt og har behov for justering.
		Annet	Rekkverket mellom stue og vinterhage har åpninger på mer enn 0,10 meter. Tiltak anbefales.

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

Uinnredet grovkjeller med gulv og vegger med mur. Himling med stubbloft.



TG 3

Helhetsvurdering

Kjelleren fremstår som fuktig. Det ble påvist stedvise råteskader, tilsig av fukt/vann og andre tegn på forhøyet fuktighet. Vektprosent i stubbloft/bjelkelag eksempelvis målt til over 20%.
Det ble registrert spor/skader etter treskadeinnsjekter og spor etter gangere. Type og omfang er ikke kjent.
Deler av konstruksjonen, eksempelvis bunnsviller er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnnet konstruksjonens oppbygning. Det vurderes at det er risiko for skjulte skader. Betonggulv er i dålig forfatning.

Ytterligere undersøkelser for å karlegge omfang og aktuelle tiltak bør påregnes.
Sjablongmessig prisanslag gjelder karlegging av omfanget.
Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Loft - innredet - 2.etasje

Gulv med heltrebord. Vegger og himling med panel og malt slett flate. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon.



TG 1

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

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Innerdører - Statikk



TG 2

Ventilasjon

Ventilasjonen på soverom mot nordøst vurderes til å ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventil i vegg/vindu. Konsekvens kan være redusert luftutskifting. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater gulv

Det registreres glipper mellom enkelte gulvbord og stedvis knirk. Deler av gulvbord i gang har skader. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Konstruksjonsoppbygging

Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Deler av konstruksjonen synes å ha redusert ventilering.
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.

Det er ikke tilkomst bak knevegger. Inspeksjon av bygningsdelen er ikke mulig. TG2 er satt for å belyse risiko ved manglende inspeksjonsmulighet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.



TG 2

Helhetsvurdering

Kaldtloftet ble kun undersøkt fra luke grunnet sikkerhetsmessige årsaker.

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.

Det ble registrert spor etter gnagere. Omfang og aktivitetsnivå er ikke kjent.

Det ble registrert spor etter treskadeinsekter. Type og omfang er ikke kjent.

Det er ikke registrert dampsperre mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering.

Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.

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

Teglsteinspipe fra byggeår. Innvendig pipeløp rehabilitert i følge selger. Vedovn montert på kjøkken.



TG 1

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen



TGIU

Annet

Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.



TG 2

Innvendige trapper

Trappen har ikke håndløper på begge sider.
Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Det er gjort målinger i følgende rom: Gang og soverom nordøst.



TG 3

Skjevhetmåling

Det er merkbare skjevheter i 2.etasje og synlige skjevheter/nedbøyninger i underliggende himling. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 34mm i gang og 27 mm på soverom.
Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.
Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Det er gjort målinger i følgende rom: Kjøkken og gang.

 TG 3	Skjevhetmåling	Det er merkbare skjevheter i gang. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 30mm. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent. Forøvrig kun mindre skjevheter på kjøkken. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
---	----------------	--

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

Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast og metall fra 1990 og ukjent årstall.
Hovedstoppekran og varmtvannsbereder av typen Høiax på 200 liter fra ukjent årstall montert i kjeller.

Varmepumpe av typen Daikin fra 2023 i følge selger montert i stue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Stakeluke - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	
---	---	--

	Stakeluke	Stakeluke er lokalisert i kjeller.
---	-----------	------------------------------------

 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/utskifting. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	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. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Deler av 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.

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 automatsikringer montert i gang (2. etasje).

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 el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Fra 1990 til nå.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, brantilløp 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.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999.

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

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med stående trekledning.



TG 2

Helhetsvurdering

Det observeres at ytterkledningen mangler tilstrekkelig luftespalte, noe som erfaringsmessig øker risikoen for skjulte skader og redusert levetid på kledningen og veggkonstruksjonen. Det gjør oppmerksom på at utførelsen var normal byggeskikk i området på tiden boligen ble bygget.

Det ble registrert stedvise spor/skader etter treskadeinsekter på deler av kledningen og i konstruksjonen ved balkong. Type og omfang er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales og skader bør utbedres.

Det ble registrert råteskader i hjørne mot nord. Råteskader bør utbedres.

Dører og vinduer

Vinduer i 2-lags glass fra 1996, 2004 og 2009.
Varevindu på soverom fra ukjent årstall.
Balkong/terrassedører fra 1994 og 2009.
Entredør med glassfelt fra 2004.
Kjellerdør/vinduer fra ukjent årstall.
Takvinduer fra omkring 1999 og 2009 i følge selger.

 TG 2	Vinduer	Vinduer 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. Kjellervinduer bærer preg av høy slitasje. Utskiftninger bør påregnes.
	Takvinduer	Takvindu av eldre dato bærer noe preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker. Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.
	Dører	Enkelte ytterdører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak - Hovedtak

Selger opplyser om at taktekingen er fra 1990. Saltak tekket med takstein.

 TG 2	Helhetsvurdering	Taktekkingen ble undersøkt fra stigetrinn på taket. Taktekkingen inkludert beslag bærer generelt preg av slitasje og elde. Det registreres blant annet stedvis knekt/ødelagt takstein. Det er mangelfulle overganger ved tak/vegg og lekkasjesikkerheten kan ikke verifiseres. Skorteinen bærer preg av slitasje. Det kan ikke verifiseres at det er etablert lufting i/ved deler av gesims. Tiltak anbefales. Takkonstruksjonen over terrasse har skjevheter. Ytterligere undersøkelser for å kartlegge aktuelle tiltak bør påregnes.
---	------------------	--

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra gang til overbygget balkong. Gulv med terrassebord. Rekkverk i tre. Rekkverkshøyden ble målt til 0,80 meter. Selger opplyser om at tettesjikt er fra 2010.

 TG 2	Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Rekkverk har stedvis slitasje på overflatebehandlingen. Tiltak anbefales. Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
---	--	---

Terrasser / platting på terreng

Nord og vestvendt overbygget platting. Gulv med terrassebord.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

 **TGIU** Fundamenter Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmurer i natur og teglstein.

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

 Byggegrunn Selger opplyser om at boligen er bygget på fjell.

 **TG 2** Grunnmur Riss/sprekker i fuger samt i overdekning på kjellervinduer.
Slitasje og avskallinger registrert på murer i kjeller.
Tiltak anbefales.

Drenering

Selger opplyser om at deler av dreneringen rundt boligen er fra 2010, og at deler av tomten på nordøstsiden av huset ble drenert i 2024.
Svakt skrånet tomt.

 **TG 3** Helhetsvurdering Det ble observert fuktinnslag/fuktskader i kjelleren som tilsier funksjonssvikt.
Forøvrig ble det registrert stedvis terrengfall mot grunnmur.
Det vurderes at deler av grunnmuren mangler fuktsikring.
Tiltak bør påregnes.
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Stikkledninger og tanker

Selger opplyser om at boligen er tilknyttet borevann og septiktank med slamavskiller.
Septiktank fra 1990 og borehull fra 2004.

Selger opplyser om at utvendig vannledning er fra 2004
og avløpsrør er fra 1999.

 **TG 2** Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) Borevann: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten.

Septiktank Septiktank har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Oppfølging anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Frittstående byggverk - Låve, anneks og hønehus

Bygningene oppført på grunnmur i naturstein samt mur/betongkonstruksjoner. Yttervegger og tak i trekonstruksjoner. Utvendige fasader med stående trekledning. Tak med saltaksform tekket med takplater.



Helhetsvurdering

Det er foretatt en forenkel og overordnet vurdering bygningene. Generell slitasje, råteskader og skjevheter i større omfang er registrert. Tiltak bør påregnes for å opprettholde tiltenkte funksjoner.
Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000

Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det ble målt 2,31 meter i gang (2. etasje) og 2,28 meter i stue.

Til informasjon:
Deler av 2. etasje har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Sjekkliste dokumentasjon	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plan- og fasadetegninger er fremlagt.
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	Det er fremlagt diverse samsvarserklæringer. Samsvarserklæringer er tilgjengelig i boligens boligmappe. Samsvarserklæring mangler på deler av anlegget.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Selger opplyser om at det ikke er utført el-tilsyn i boligen de siste fem år.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Fremvist tekstmelding av tilbakemelding på tilsyn ved fyringsanlegg uten avvik. Datert. 12.03.2025.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 14.03.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med 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.

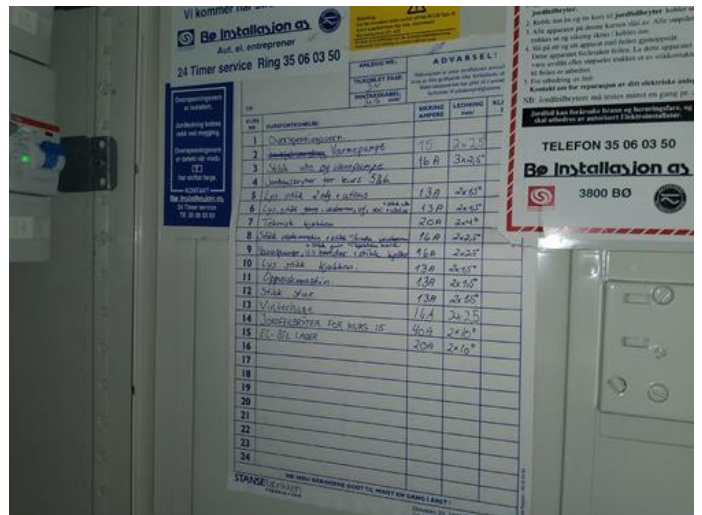
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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 rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (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 skjevhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Beskrivelse - [Sikringsskap]



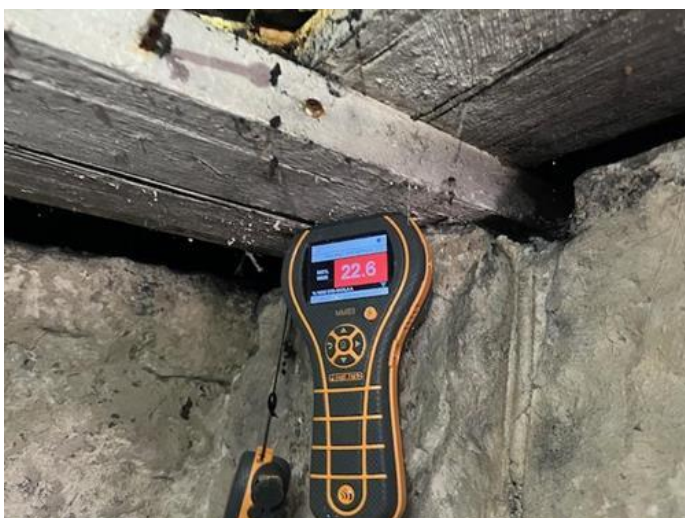
Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Beskrivelse - [Sluk bad]



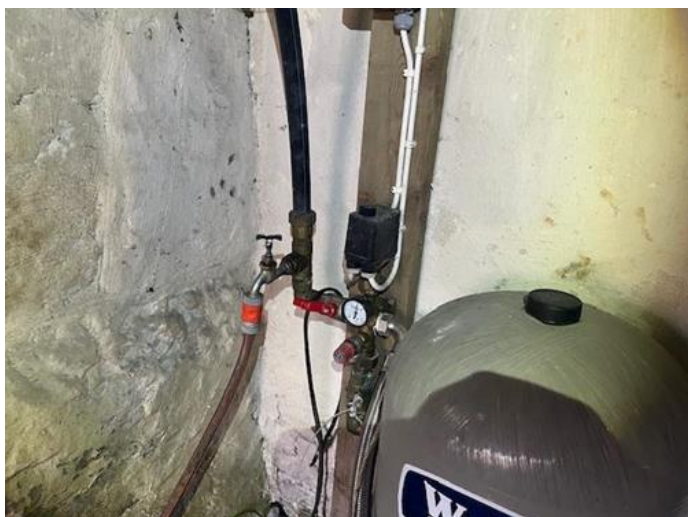
Beskrivelse - [Eksempel på utettheter i gulvbelegg på bad/vaskerom]



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - [Fuktmåling i kjeller]



Byggemåte og annen beskrivelse - [El-billader]



Beskrivelse - [Hovedstoppekran]



Helhetsvurdering - [Råteskader i hjørne]



Helhetsvurdering - [Skader i konstruksjon ved balkong]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegleren Din Telemark AS	Oppdragsnr.	47240113
Adresse	Valenvegen 429		
Postnr.	3804	Sted	BØ I TELEMARK
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1989	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Siden 1989 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Trygg	Polise/avtalenr	6353637
Selger 1 Fornavn	Bjørge	Etternavn	Kaasa
Selger 2 Fornavn	Svein	Etternavn	Arntsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Mus i kjeller og på loft noen ganger

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

Firmanavn

Bø innstallasjon as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Se boligmappe

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Bø innstallasjon as

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

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

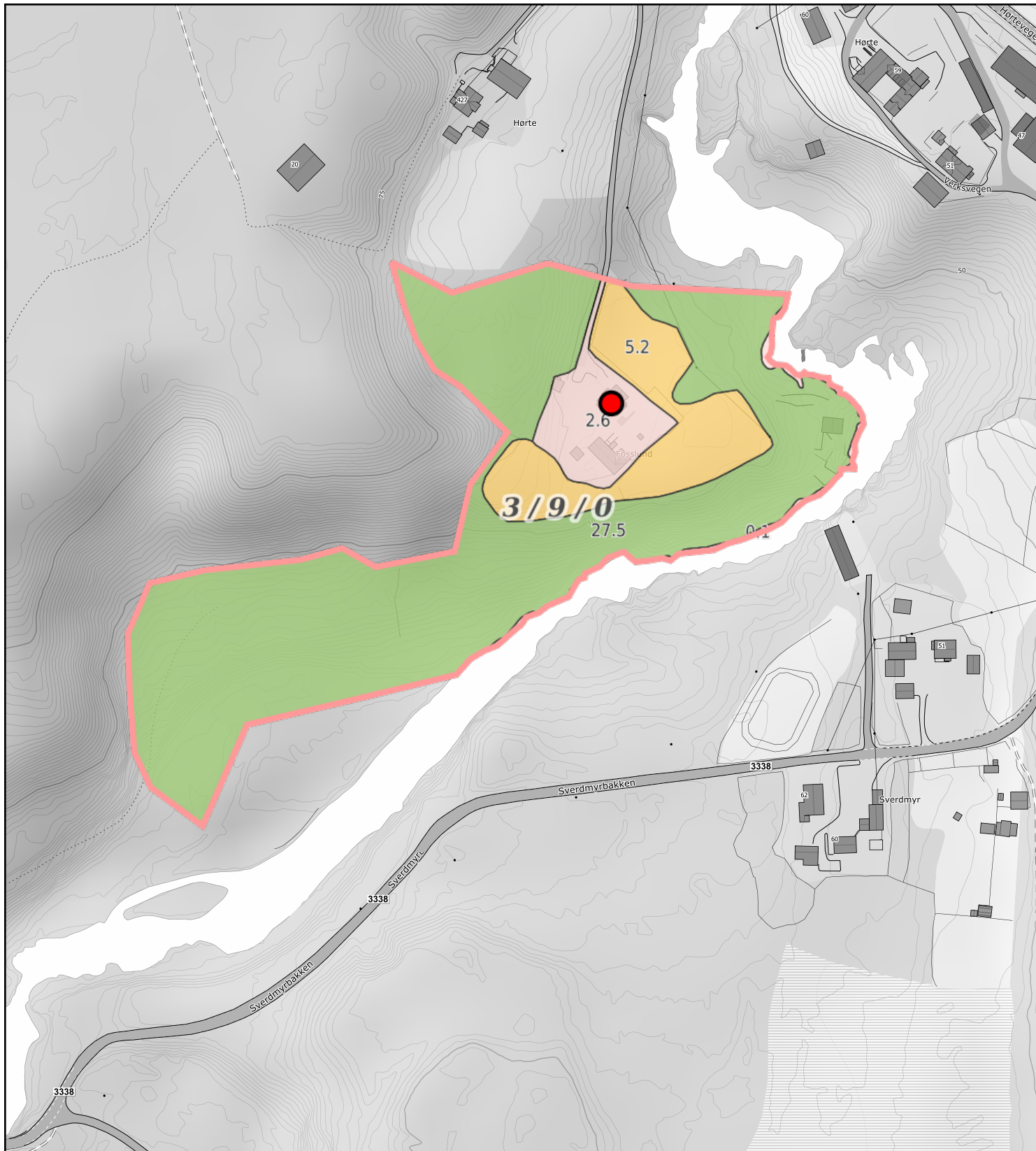
☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

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

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

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



0 20 40 60m

Målestokk 1: 2500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 25.03.2025 11:46

Eiendomsdata verifisert: 25.03.2025 11:45

GÅRDSKART 4020-3/9/0

Tilknyttede grunneiendommer:
3/9/0

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)

5.2	
0.0	
0.0	5.2
27.5	27.5
0.0	
3.0	3.0
0.0	0.0
35.7	35.7

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

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for 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

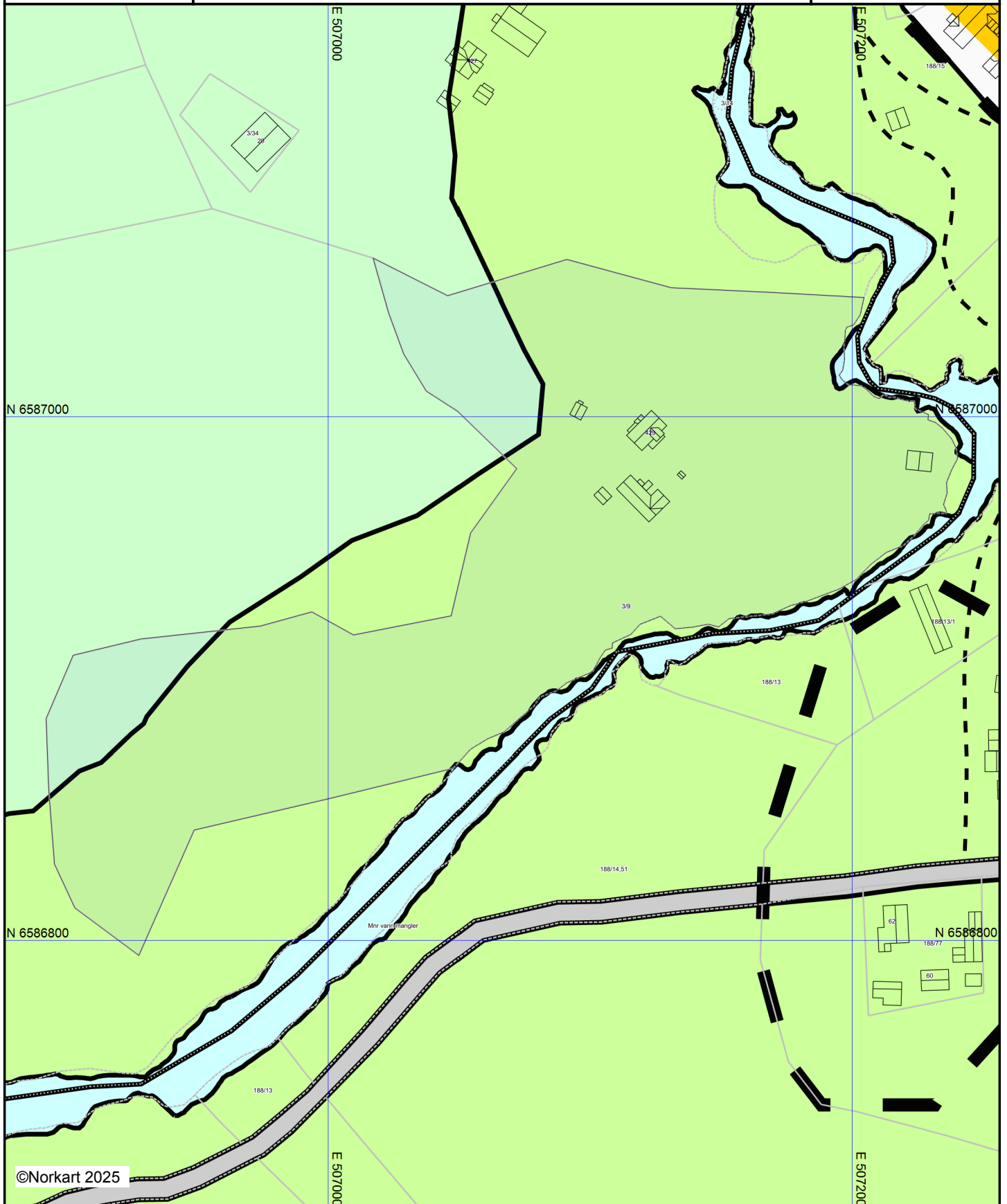


Kommuneplankart

Eiendom: 3/9
Adresse: Valenvegen 429
Utskriftsdato: 22.01.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal ,Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse -
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende

Valenvegen 429

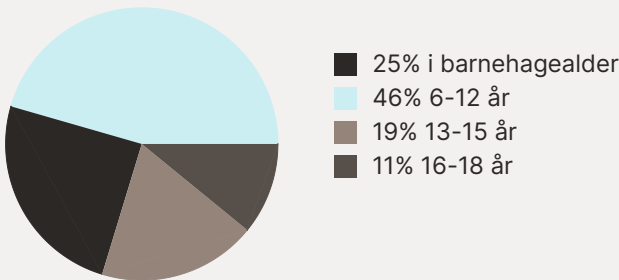
Offentlig transport

🚋 Åsgrav	5 min 🚶
Linje R 1, 116, 140, 323, B323	2.3 km
🚋 Bø stasjon	7 min 🚶
Linje F5	5.3 km

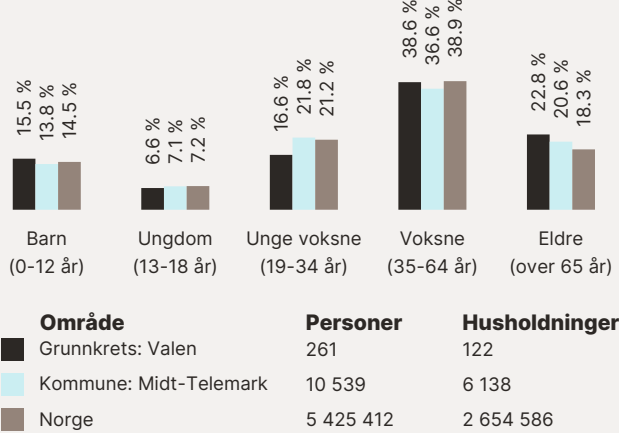
Skoler

Bø skule (1-7 kl.)	6 min 🚶
442 elever, 21 klasser	4.5 km
Gvarv skole (1-10 kl.)	9 min 🚶
375 elever, 24 klasser	7 km
Folkestad skule (1-7 kl.)	10 min 🚶
122 elever, 7 klasser	6.9 km
Bø ungdomsskule (8-10 kl.)	9 min 🚶
273 elever, 11 klasser	6.2 km
Bø vidaregåande skule	9 min 🚶
450 elever, 20 klasser	6.1 km
Nome vgs - avd. Lunde	23 min 🚶
350 elever, 29 klasser	21.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Hørte barnehage (0-4 år)	20 min 🚶
20 barn	1.5 km
Folkestad barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
64 barn	5 km
Sandvoll barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
68 barn	6.2 km

Dagligvare

Coop Extra Bø	6 min 🚶
Post i butikk, PostNord	5.2 km
Meny Bø	7 min 🚶

Sport

🏐 Hørte	20 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett	1.5 km
🏐 Bø barneskule	7 min 🚶
Ballspill	4.8 km
🏊 Groven Fitness	6 min 🚶
🏊 Sporty24 Bø	7 min 🚶

