

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Lokalmegleren & Partners		Oppdragsnr.	
Adresse	Apaldalen 1			
Postnr.	3840	Sted	Seljord	
Er det dødsbo?	Nei ☒	Ja ☐	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	Nei ☐	Ja ☐	Navn hjemmelshaver	Margot Helene Bekkevold
Når kjøpte du boligen? (Ved dødsbo: hvilket år kjøpte avdøde boligen?)	1977	Hvor lenge har du bodd i boligen?	48	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?
				Nei ☐ Ja ☒
I hvilket forsikringsselskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidig		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	Margot Helene	Etternavn	Bekkevold	
Selger 2 Fornavn		Etternavn		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med "Ja", skal beskrives nærmere i "Kommentar")

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
 Firmanavn: Nytt blegg, vegger i avløpsrør på slutten av 70-tallet
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Rør legger.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☒ Ja
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Margedal Rør i ca 70-tallet
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:
3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
☒ Nei ☐ Ja, kun av 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, fuktinnslag, 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: Ved visse værtyper kan det komme litt fukt
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Noen skjevheter pga alder. rundt pipa.
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: Noe rundt pipa.
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
 Firmanavn: Skifter vindskier i 2024
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Stig Berge (Berge Vedlikehold)
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 av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
 Firmanavn: Skiftet til automatisk styring
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar: Vet ikke.
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar: ———
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Lagt ut strømledning til uthus.
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? Hvis nei, gå til punkt 21.
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- 21.1. Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/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 felles gjeld?

☐ 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

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

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke 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 avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

buysure.no/anticimex/vilkaar

Les mer om boligselgerforsikringen her:

[Brosjyre-boligselgerforsikring](#)

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. 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

Dato:

10/3-25

Sted:

Seljord

Margot Bekkeboold

Signatur selger 1

Signatur selger 2

Formularen er godkjent av
Den Norske Stats Husbank
som bankens skjema nr. 25.

Registert nr. 1714 1973 9/8
Hedre Landstads kontraktvesen

FESTEKONTRAKT¹⁾

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede Torgrim Lisleåsheim

født 8/2 1901 som eier av eiendommen Lisleåsheim

grn47 bnr 1

Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i Seljord kommune, Telemark fylke

fester herved bort til Gunnhild Leine

født 1899 en hustomt stor ca 1100 m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

Tomta ligg ved Gullnesvegen like ovanfor der vegen opp dalen
tek av. Tomta har form som ein trikant med eit hyrna ned mot
vegskilet. Den eine sida gjeng so 42 m langs Gullnesvegen,
den andre sida gjeng ut frå same stad og 28 m langsvegen opp
dalen. Den tredje og Øvre sida gjeng over bakken og er 31,5 m.
Steindeilder er oppsett.

Leigeavtala gjeld 99 år. Rekna frå 12 september 1951

Leigaren hev rett til å setja opp hus på tomta.

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 45, 00, kroner førtifem

beregnet etter _____ % om året av tomteverdi kr. _____

Festeavgiften betales ~~halv~~ forskuddsvis hvert års 20 juli

og _____

¹⁾ Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.

Når festekontrakten sendes til tinglysing må:

- avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
- tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
- et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 99 år. **rekna i frå 12 september 1951**

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningsstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal: **og Statens Landbruksbank**

- a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
- c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festededighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av Gunhild Leine

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 24 juni 1973
Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier:

Som fester:

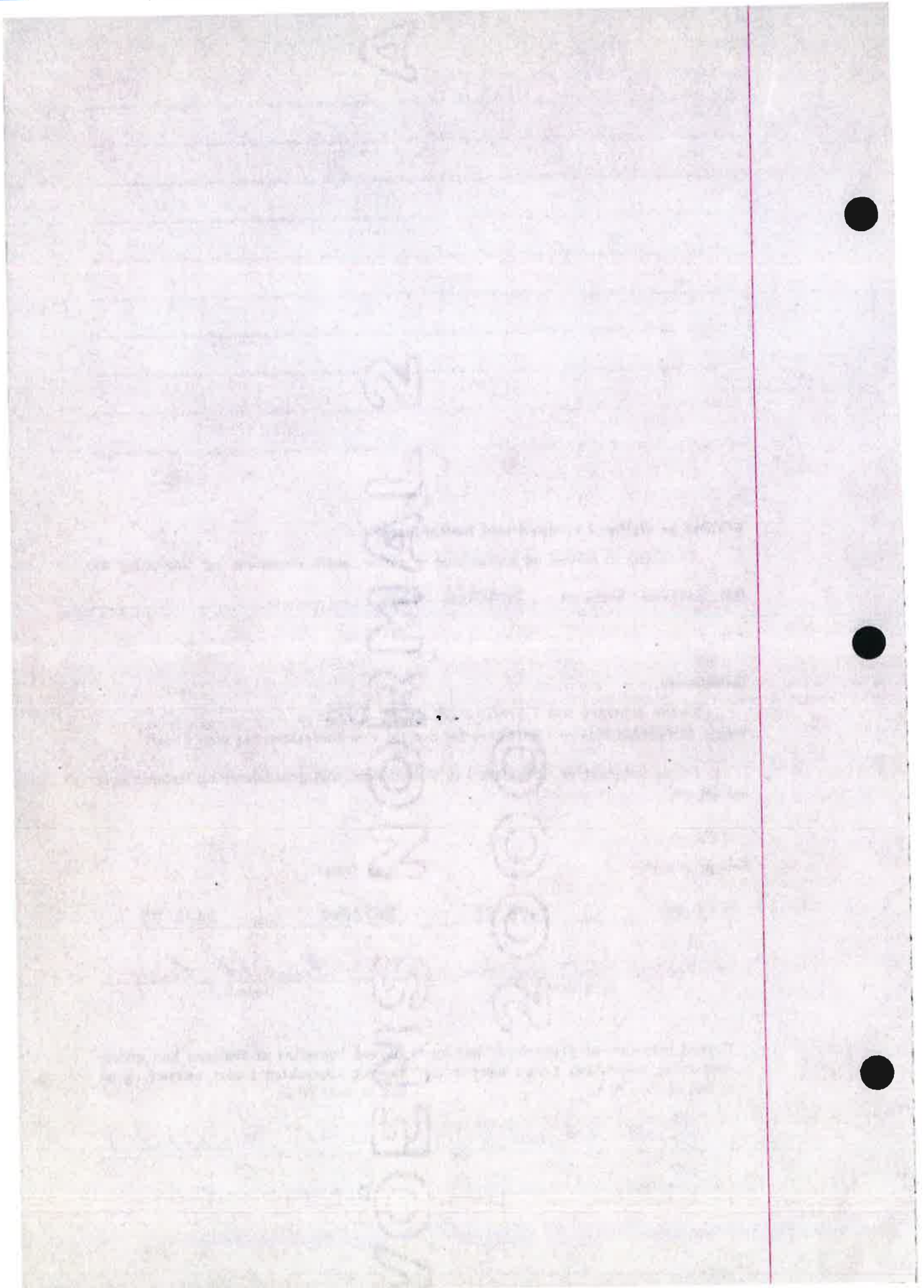
Seljord den 24/6 73Seljord den 24/6 73Torgunn Lunde
(grunneier)Gunhild Leine
(fester)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 20 år.

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 20 år.

1. Olav Sande
2. Haldis Sande

1. Olav Sande
2. Haldis Sande





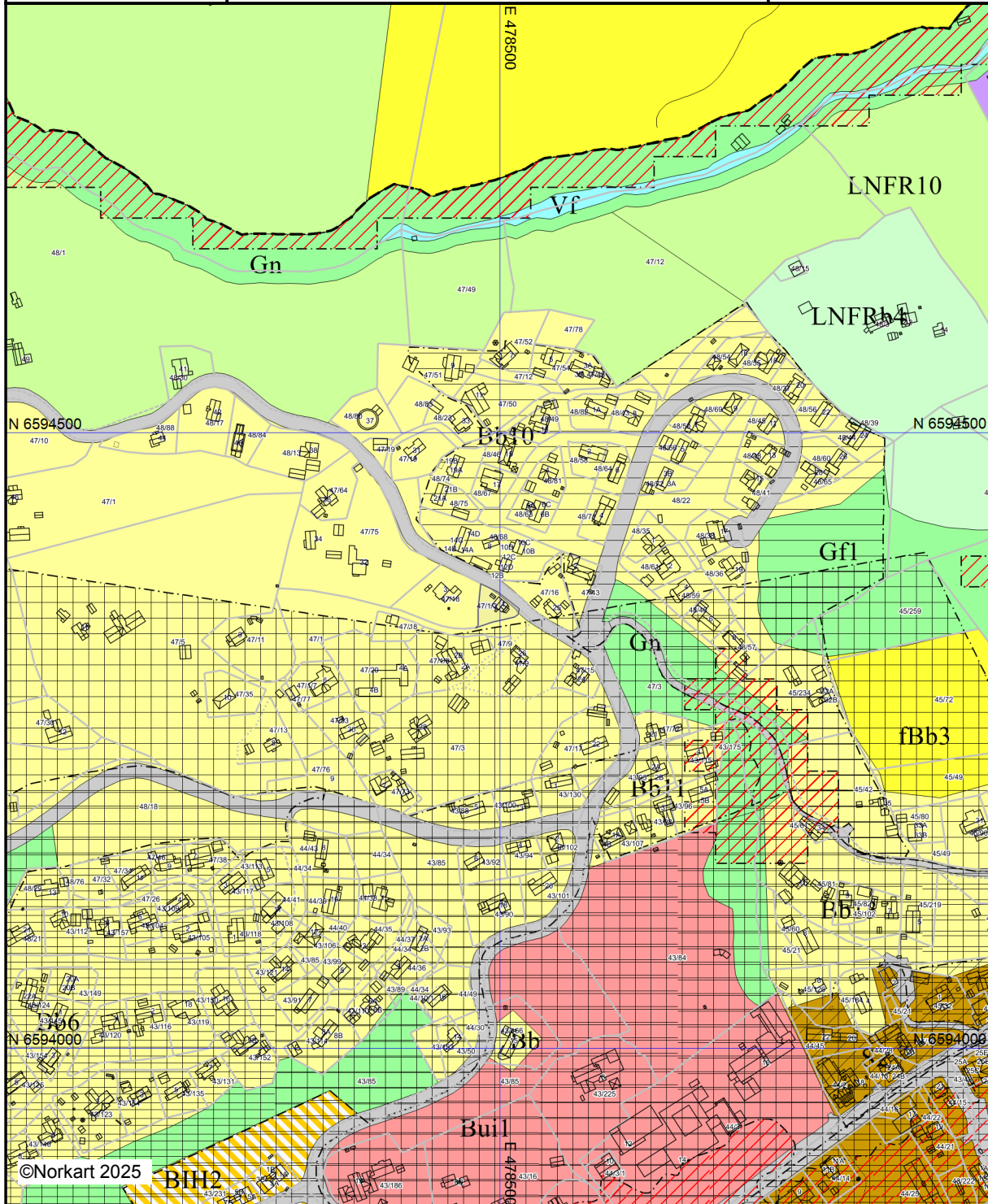
Seljord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 47/1/3
Adresse: Apaldalen 1
Utskriftsdato: 10.03.2025
Målestokk: 1:5000



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

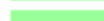
Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)

-  Bustader - noverande
-  Bustader - framtidig
-  Bustader - framtidig
-  Sentrumsformål - noverande
-  Offentleg eller privattenesteyting - noverande
-  Næringsbygninger - noverande
-  Kombinert byggje- og anleggsformål - noverande

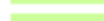
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - noverande

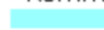
Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - noverande
-  Friområde - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - noverande
-  LNFR-areal - noverande
-  LNFR-areal, spredde bustader - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Friluftsområde - noverande

Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angittthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bandlegging etter andre lover - noverande
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei-

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)

-  Faresonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Bandleggingsgrense
-  Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Planen si avgrensing
-  Grense for arealformål
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - noverande
-  Turveg/turdrag - noverande
-  Kommune(del)plan - påskrift

Apaldalen 1

Nabolaget Seljord - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Gamle Gullnesveg 9 min
Linje R 1, 140, 301 0.8 km

Skoler

Seljord barne- og ungdomsskule (1-1... 13 min
283 elever, 15 klasser 0.6 km

Vest-Telemark vgs - avd. Seljord 10 min
130 elever, 9 klasser 0.9 km

Ladepunkt for el-bil

Vest-Telemark VGS avd. Seljord 10 min

Circle K Seljord 12 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

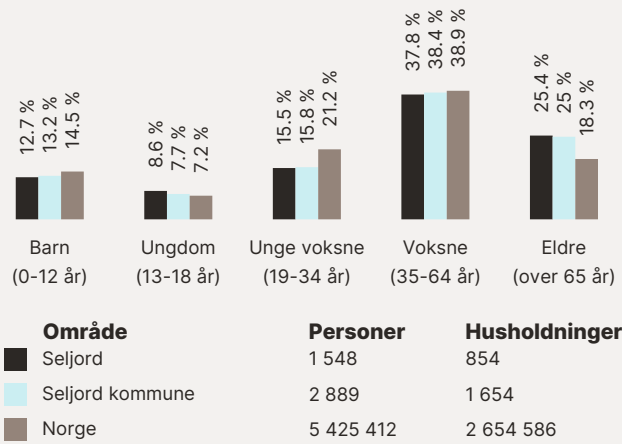


Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100



Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Heddeli barnehage (1-5 år) 8 min
41 barn 0.7 km

Tussejuv barnehage (1-5 år) 12 min
57 barn 1 km

Dagligvare

Coop Extra Seljord 15 min

Rema 1000 Seljord 15 min
Post i butikk 1.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået
Lite støynivå 89/100



Gateparkering
Lett 89/100

Sport

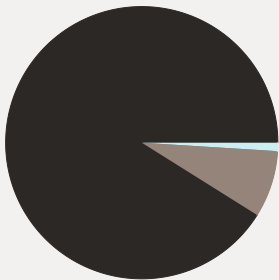


Bringsås fotballøkke
Ballspill 3 min 0.2 km



Gravshaugane fotballøkke
Ballspill 11 min 0.9 km

Boligmasse



92% enebolig
1% blokk
8% annet

Varer/Tjenester

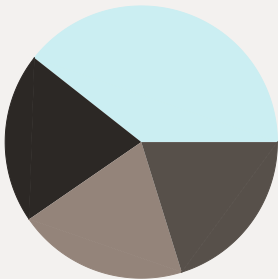


Telesenteret 15 min



Apotek 1 Seljord 17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



20% i barnehagealder
39% 6-12 år
20% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

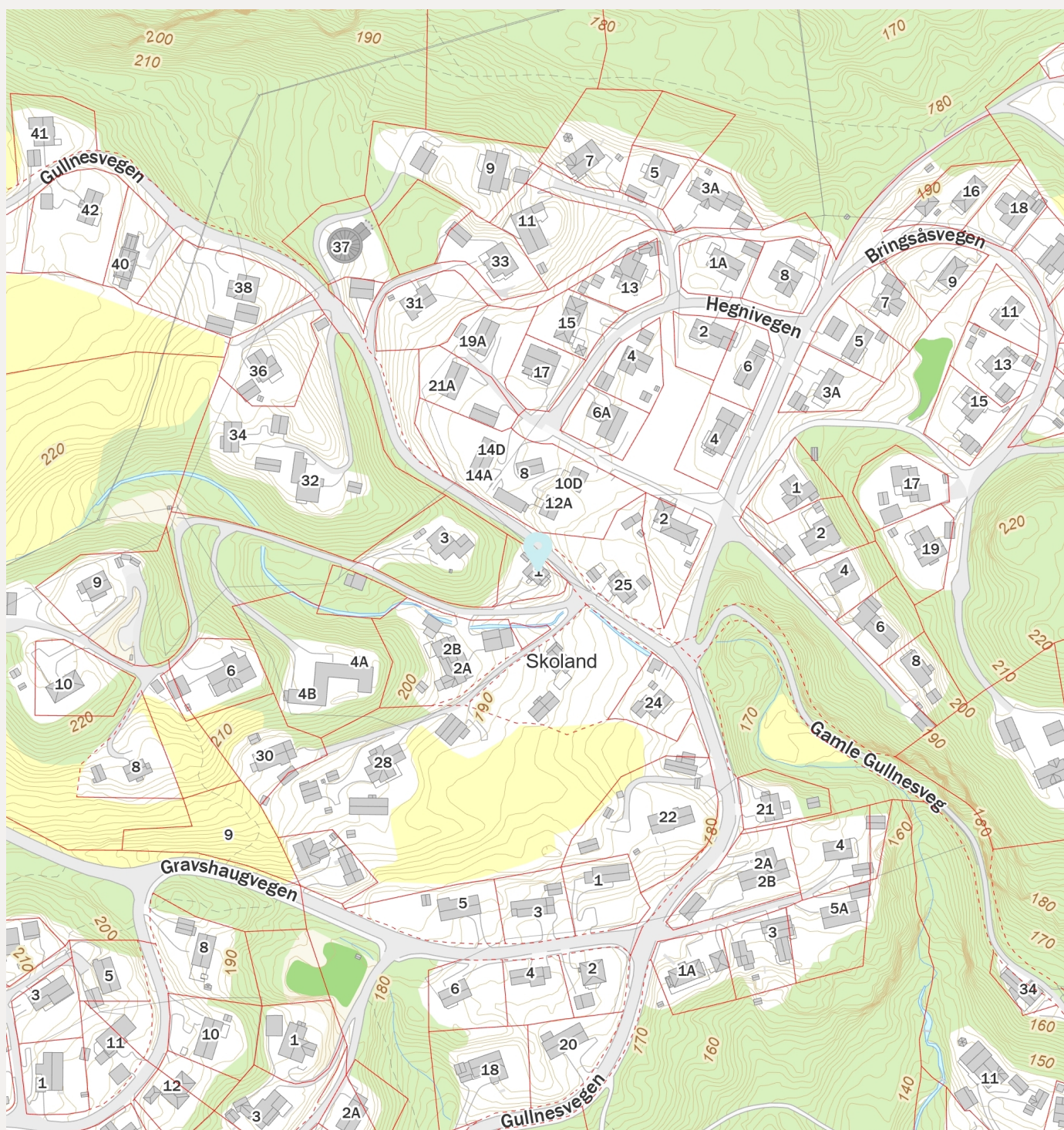


0% 45%

Seljord
Seljord kommune
Norge

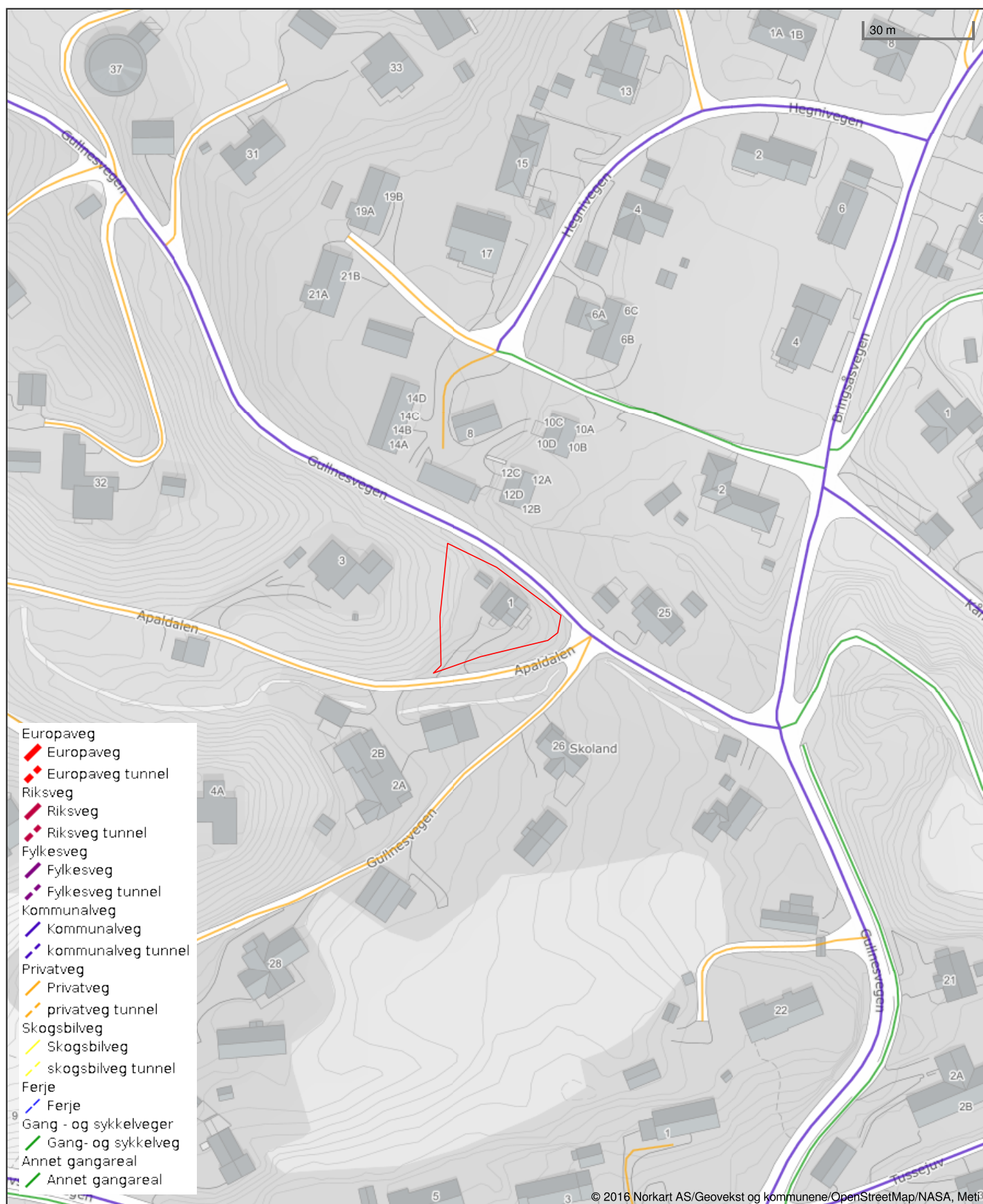
Sivilstand

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





Vegstatuskart for eiendom 4022 - 47/1/3/



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Apaldalen 1
3840 SELJORD
Gnr./Bnr.: 47/1
Seljord kommune

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 103 m²
Utebod.
Bruksareal: 9 m²

Totalt bruksareal (BRA): 112 m²

Befaring

Befaringsdato: 20.03.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Jon Simonsen

Mobil: 94780638

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 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	20.03.2025
Referansenummer	15068545
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0025
Hjemmelshaver/selger	Margot Helene Bekkevold
Bygningssakkyndig inspektør	Jon Simonsen
Tilstede på befaringen	Margot Helene Bekkevold.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	+8 °C
Rapportdato	24.03.2025 10:23

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Apaldalen 1
Postnummer/sted	3840 SELJORD
Kommune	4022 - Seljord
Gnr./Bnr./Festenr.:	47/1/3
Tomt	Festet tomt: 711 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	1954.		
Utebod.	Ukjent.		

Byggemåte

Frittliggende beliggende ved Seljord Sentrum Nord i Seljord Kommune. Boligen er over tre plan pluss ett kaldloft med lav takhøyde. Gruslagt gårdsplass med biloppstillingsplasser. Skrånende tomt med plenaraeler og diverse beplantning. Sydvedt terrasse og sydøstvendt balkong i 1.etasje. Frittstående utebod.

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur i naturstein og i betongkonstruksjon. Kryp kjeller under tilbygget del. Etasjeskillere i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående og liggende trekledning. Vinduer i to-lags glass med karmen og rammer i tre og stedvis i plastmateriale. Yttertaket har saltaksform med takoppløft og tekket med takstein på opprinnelig del av boligen og metallplater på tilbygget del. Oppvarming er via elektrisitet, vedfyring og luft til luft varmepumpe. Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler. Separat avtrekk fra kjøkken.

Boligen inneholder følgende:
Kjeller med to kjellerrom.
Direkte utgang til terreng fra ett kjellerrom.

1.etasje med vindfang, gang, vaskerom, bad, toalettrom, ett soverom, stue og kjøkken.
Utgang fra stue til balkong på ca. 13 m2.

2.etasje med gang, bod og to soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



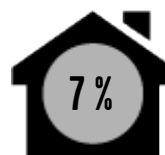
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad. 1.etasje.		Helhetsvurdering	9	
Våtrom - Vaskerom. 1.etasje.		Ventilasjon	10	
		Vannrør	10	
		Overflater himling	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
		Avløpsrør (ink. sluk)	10	
Kjøkken		Vannrør	11	
		Overflater vegger	11	
		Innredning	11	
Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etasje.		Ventilasjon	11	
		Vannrør	11	
		Overflater himling	11	
Øvrige rom - 1.etasje		Overflater vegger	12	
		Overflater gulv	12	
		Innerdører	12	
		Annet	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller		Overflater himling	13	
		Overflater gulv	13	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	13	
		Annet	13	
		Overflater vegger	13	Kr 50 000 - 100 000
Krypekjeller - Under tilbygg.		Helhetsvurdering	14	
Loft - innredet - 2.etasje.		Statikk	14	
		Overflater vegger	14	
		Overflater gulv	14	
		Konstruksjonsoppbygging	14	
Loft - uinnredet / råloft - Over vindfang og tilbygg.		Helhetsvurdering	15	
Loft - uinnredet / råloft - Over opprinnelig del av boligen.		Statikk	16	
		Overflater vegger/undertak	16	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
		Kontroll av diffusjonssperre	16	
		Konstruksjonsoppbygging	16	
		Inspeksjonsmulighet	16	
		Annet	16	Kr 0 - 10 000
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	17	Kr 0 - 10 000
Innvendige trapper - Trapp til kjeller.		Innvendige trapper	17	
Innvendige trapper - Trapp til 2.etasje.		Innvendige trapper	18	Kr 0 - 10 000
Etasjeskiller - 2.etasje.		Skjevhetmåling	18	
Etasjeskiller - 1.etasje.		Skjevhetmåling	18	Kr 50 000 - 100 000
Etasjeskiller - Kjeller.		Skjevhetmåling	19	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	19	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	19	
		Stakeluke	19	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	19	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	20	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Enebolig.		Fasader ink. kledning	20	
Dører og vinduer - Enebolig.		Vinduer	21	
Yttertak - Enebolig.		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	22	
		Takgjennomføringer	22	
		Skorsteiner over tak	22	
		Konstruksjon	22	
		Gesimsløsninger	22	
		Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	22	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	22	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	23	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	23	
Utvendige trapper - Ved inngangsparti.		Helhetsvurdering	23	
Grunnmur, fundamenter - Enebolig.		Grunnmur	24	Kr 50 000 - 100 000
Drenering - Enebolig.		Terrengfall fra grunnmur	24	
		Fuktsikring av grunnmur	24	
		Bortledning av takvann	24	
		Alder	24	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	25	
Frittstående byggverk - Utebod.		Helhetsvurdering	25	

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)
Kjeller	29			29	
	To kjellerrom.				
1.etasje	66			66	20
	Vindfang, gang, vaskerom, toalettrom, bad, ett soverom, stue og kjøkken.				Balkong: 13 m2. Terrasse: 7 m2.
2.etasje	8			8	
	Trappegang, bod og to soverom.				
SUM	103			103	20
Total bruksareal: 103 m²					

Bruksareal (BRA)					
Utebod.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje.		9		9	
		To bodrom.			
SUM		9		9	
Total bruksareal: 9 m²					

Kommentar til areal

Enebolig:
2.etasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 38 m2, men grunnet skråtak og lav takhøyde (under 1,90 meter) er derfor kun 8m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 30 m2.

Boligen inneholder 72 m2 P-ROM og 31 m2 S-ROM.

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

Uthus:
Uthuset inneholder 0 m2 P-ROM og 9 m2 S-ROM.

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.

Rapport

Våtrom - Bad. 1.etasje.

Bad opplyses å være fra 1970 tallet. Gulvflater med gulvbelegg med oppkant på vegg. Veggflater med baderomsplater. Himlingsflater med malte flater. Vegghengt elektrisk stråleovn. Innredning med hvite slette fronter og heldekkende servant med ett-greps blandebatteri av ukjent alder. Dusjkabinett av ukjent alder med to-greps blandebatteri tilkoblet hånddusj. Vannrør av typen kobber. Avløpsrør i plastmateriale. Sluk i plastmateriale. Naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg og i himling.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og usikker restlevetid. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Tettesjiktet på vegger og gulv har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Nytt tettesjikt bør etableres ved en oppgradering av våtrommet. Tettetdetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet rørgjennomføringer i gulv er usikker da det ikke er observert synlige tettetdetaljer opp på rørene. Fare for fukt i konstruksjon ved en eventuell lekkasje. Tettetdetaljer bør etableres.

Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Vannrør, avløpsrør og sluk har en alder som tilsier usikker restlevetid. Ved en eventuell oppgradering av våtrommet bør disse skiftes samtidig. Det ble i tillegg observert tegn til kondensering på vannrør under bak dusjkabinett.

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 5 mm. Dette er vurdert til å være lite med tanke på god avrenning til sluk. Lokalfall i slujsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. Ved en oppgradering av våtrommet bør det etableres tilfredstillende fall mot sluk fra hele rommet. Det er etablert oppkant på gulvbelegg under dørterskel, og således er lekkasjesikkerheten mot tilstøtende rom vurdert so ivaretatt.

TG IU:

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering mot yttervegg.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Våtrom - Vaskerom. 1.etasje.

Vaskerom opplyses å være opprinnelig fra 1970-tallet. Gulvflater med gulvbelegg med oppkant på vegg. Veggflater med malte flater og fliser. Himlingsflater med malte flater. Skyllekum i stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt elektrisk stråleovn. Vannrør av typen kobber. Avløpsrør i plastmateriale. Sluk i plastmateriale. Naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg og i himling.

Oppgraderinger: Gulvbelegg opplyses av selger å være fra omkring år 2012 uten at dette kan angis mer spesifikk.

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

Overflater vegger - Overflater gulv - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr / innredning

TG 2

Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.
Vannrør	Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Ved en eventuell oppgradering av våtrommet bør disse skiftes samtidig.
Overflater himling	Det er stedvise sprekker i plateskjøter. Årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets veggflater. Rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres ved en eventuell oppgradering av våtrommet.
Fallforhold (gulv)	TG 2: Det er ikke mulig å måle fallet i hele sluksonen grunnet plassering av vaskemaskin. Det ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis kabinettet fjernes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Fallet på deler av øvrige gulvflater kunne med fordel vært bedre for å ivareta god avrenning til sluk. Informasjon: Nivåforskjell fra døråpning mot gang på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. I tillegg er det oppkant på gulvbelegg under dørterskel ved dører som ivaretar lekkasjesikkerhet mot tilstøtende rom.
Avløpsrør (ink. sluk)	Sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Ved en eventuell oppgradering av våtrommet bør sluk skiftes samtidig.
 TGIU Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering mot yttervegg. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning av ukjent alder med profilerte og slette fronter. Benkeplate i laminat og stein. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Nisjer for frittstående komfyr og frittstående oppvaskmaskin. Ventilator med avtrekk. Komfyrvakt. Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med tapetserte og malte flater. Fliser på vegg mellom benk og overskap. Himlingsflater med malte panelbord. Vannrør av kobber fra ukjent årstall. Avløpsrør i plastmateriale.

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

Overflater himling - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk

 TG 2	Vannrør	Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved.
	Overflater vegger	Veggoverflater samt fliser over benk bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer stedvis preg av alder/slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Tiltak kan iverksettes dersom behov.

Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etasje.

Gulvflate belagt med gulvbelegg.
Malte veggflater.
Malte flater i himling.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Naturlig avtrekksventil på vegg og i himling.
Vegghengt elektrisk panelovn.

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

Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

	Overflater vegger	Veggoverflater har normal bruksslitasje.
 TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres. Rommet har kun naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk, noe som fører til redusert luftutsiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør	Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Overflater himling	Det er stedvise sprekker i plateskjøter. Årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Øvrige rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med laminat og gulvbelegg. Veggflater med panelbord, tapet og malte flater. Himlingsflater med panelbord og hvite takplater. Slette innerdører. Garderobeskap på soverom.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Ventilasjon

 TG 2	Overflater vegger	Veggoverflater bærer stedvis preg av alder og slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er sprekker mellom laminatbord i stue. Forholdet bør ses i sammenheng med bygningsdelens alder. Tiltak bør påregnes.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør fra stue til soverom har kontakt med gulv i stue noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.
	Annet	Himling i vindfang er ikke isolert, og av den grunn vil dette kunne merkes ved lave utetemperaturer. Ytterligere undersøkelser anbefales. Tiltak kan iverksettes dersom behov.

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

Underetasjen er uinnredet og med enkelte utforede vegger. Gulvflater med synlige betongflater. Veggflater med synlige murflater og panel. Himlingsflater med panel. Takhøyden i kjelleren er på tilfeldig sted målt til 2,06 meter.

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

Innerdører - Ventilasjon

TG 2

Overflater himling

Synlige skjevheter er registrert. Årsak er ikke kjent, men må kunne sees i sammenheng med boligens alder og øvrige skjevheter observert i boligen. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater gulv

Det er stedvis riss/sprekker i gulvflater og har stedvis ujevne overflater. Eksakt årsak er ukjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

TG 2:
Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringsalder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. 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. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Informasjon:
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 63,7 %, temperatur 8,2 grader C og duggpunkt 1,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Annet

TG 2:
Trebjelker er stedvis innstøpt i grunnmur. Dette var en vanlig konstruksjonsmåte ved boligens byggeår, men det kan være en fare for fuktoppsug i trevirke med påfølgende skader som en konsekvens. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Informasjon:
Det ble med hjelp av fuktmåler med pigger utført stikkprøvekontroll uten at det ble påvist forhøyede fukrverdier på befaringstidspunktet.

TG 3

Overflater vegger

TG 3:
Det registreres sprekker på yttervegg i kjellerrom 1, som tyder på setninger eller jordtrykk. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke årsak, omfang og eventuelle aktuelle tiltak.

TG 2:
Øvrige vegger i mur har stedvis krakkeleringer i overflater og er i tillegg stedvis rufsete og ujevne. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Naturstein i deler av grunnmuren er stedvis løse. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Sjablongmessig prisanslag gjelder for TG 3
Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Krypekjeller - Under tilbygg.

Inngang til krypekjeller via åpning i grunnmur fra kjeller.
Steinmasser i grunn.
Grunnmur av betong innvendig. Grunnmuren er innvendig isolert med isopor.
Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner kledd med stubbloftsbord.
Synlige vann og avløpsrør.



TG 2

Helhetsvurdering

Krypekjelleren har marginal inspeksjonsmulighet på grunn av begrenset adkomst og derfor ikke forsvarlig kontrollert. Vurderinger er derfor kun foretatt fra luke med de begrensninger det innebærer. Konstruksjonen med krypekjellere har erfaringsmessig vist seg skadeutsatt og derfor med høy risiko med tanke på fuktrelaterte skader. Det anbefales ytterligere undersøkelser slik at eksat tilstand kan fastslåes slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Organiske materialer er lagret i krypekjelleren, noe som kan føre til mugg/soppdannelse i krypekjelleren. Disse må fjernes.

Ventiler i grunnmur er tettet, noe som forhindrer gjennomlufting av krypekjelleren. Risiko for fukt og råteskader i krypekjeller. Ventiler bør åpnes for gjennomlufting for å forhindre skade.

Det er ikke etablert fuktsperre mot grunn. Det er økt risiko for skader som følge av oppfukning fra bakken. Dampspærre med tykkelse 0,20 mm bør etableres på hele grunnen.

Loft - innredet - 2.etasje.

Gulvflater belagt med vegg til vegg teppe, laminat og malte gulvbord. Veggflater med malte panelplater og panelbord. Himlingsflater/skråtak med malte flater og panelbord. Slette innerdører.



TG 1

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

Overflater himling/undertak - Innerdører - Ventilasjon



TG 2

Statikk

Takets konstruksjoner har synlige nedbøyninger. Årsaken er ikke kjent, men observasjonen er gjort i en eldre bygning, og kan ses i den sammenheng. Ytterligere undersøkelser for å fastlegge årsak og om aktuelle tiltak bør påregnes.

Overflater vegger

Veggoverflater bærer stedvis preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater gulv

Gulvoverflater med vegg til vegg tepper og malte gulvbord bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Konstruksjonsoppbygging

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. TG2 er valgt for å belyse risiko på grunn av ovennevnte.

Ingen tilkomst bak enkelte knevegger. Inspeksjon av bygningsdelen er ikke mulig. Inspeksjonsmulighet bør etableres. 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 - Over vindfang og tilbygg.

Uinnredet kaldtloft.
Adkomst via luke.
Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje.
Synlige taksperrer.
Lufteluke i gavlvegg.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er redusert fremkommelighet for inspeksjon av uinnredet loft. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Det er kun foretatt en forenklet vurdering fra luke med de begrensinger det innebærer, og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt tilstand på hele loftet. 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. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko som følge av ovennevnte.

Det kan ikke observeres at det er etablert dampsperre mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering ved store temperaturforekjeller. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / råloft - Over opprinnelig del av boligen.

Uinnredet kaldtloft.
Adkomst via luke.
Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje.
Synlige taksperre.
Lufteluke i gavlvegg.

 TG 2	Statikk	Takets konstruksjoner har stedvis nedbøyninger. Årsaken er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser for å fastlegge årsak og om aktuelle tiltak bør påregnes.
	Overflater vegger/undertak	Stedvise symptomer på fuktskjolder/-merker observert i tak/undertak. Eksakt årsak er ikke kjent. Risiko for skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser for å fastlegge eventuelle tiltak bør påregnes. Det ble i tillegg observert stedvise spor (flygehull) etter treskadeinsekter. Eventuelt omfang/aktivitetsnivå er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Kontroll av diffusjonssperre	Det er ikke etablert dampsperre mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering ved store temperaturforekjeller. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Konstruksjonsoppbygging	Luftespaltene mellom taksperrene er i stedvis tettet med isolasjon, noe som fører til redusert ventilering av kaldtloftet. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Isolasjon bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilering av loftet.
	Inspeksjonsmulighet	Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert/ingen tilkomstmulighet. Det er risiko for skjulte skader. Vurderinger er kun foretatt fra luke med de begrensninger det innebærer. Ytterligere undersøkelser anbefales for å stadfeste eksakt tilstand på hele loftet. TG 2 satt for å belyse risiko som følge av begrenset fremkommelighet/inspeksjonsmulighet.
 TG 3	Annet	TG 3: Det er observert utettheter i undertak ved skorsteinen. Fare for fuktinnregning. Ytterligere undersøkelser og utbedringer må påregnes. TG 2: Loftet er etterisolert. Utførelsen bærer preg av uryddig og lite fagmessig god utførelse. Utbedringer kan iverksettes ved behov. Det er observert stedvise gamle vepsebol på loftet. Disse anbefales å fjernes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for TG 3 og for lokal utbedring av undertaket. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

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

Skorstein fra byggeår av type teglsteinspipe.
Vedovn i stue.

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

 **TG 3** Skorsteiner inne i boligen

TG 3: Stedvis innkledd teglsteinspipe. Alle fire sider skal kunne inspiseres. Konstruksjonen må åpnes slik at alle fire sider blir synliggjort. TG 2: Det er registrert stedvise rennmerker på skorstein på loft. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes dersom behov. Fuger i skorsteinen på loft er stedvis dårlige og tiltak anbefales. Dette kan synes å gjelde delen opp mot yttertak/over yttertak. Ytterligere undersøkelser anbefales. Fuger bør fornyes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for TG 3 og for fjerning av materialer som skjuler skorsteinen. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

 **TGIU** Annet

Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.
--

Innvendige trapper - Trapp til kjeller.

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre på en side.

 **TG 2** Innvendige trapper

Trappen vurderes som bratt og smal. Trappen er generelt slitt/aldringspreget. Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. Håndløper på vegg mangler. 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. Utdrende tiltak kan iverksettes dersom behov.

Innvendige trapper - Trapp til 2.etasje.

Trapp til 2. etasje:

Innvendig repostrapp av tre. Håndløper på vegg.



TG 3

Innvendige trapper

TG 3:

Rekkverk/sikring mangler på kant i gang i 2.etasje.

Tiltak må påregnes.

Rekkverk mangler i nedre del av trappen mot gangen.

Tiltak må påregnes.

TG 2:

Håndløpere mangler stedvis på vegg.

Tiltak anbefales.

Trappen vurderes som smal.

Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

Inntrinn er stedvis mindre enn 0,25 meter.

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.

Sjablongmessig prisanslag gjelder for TG 3.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Etasjeskiller - 2.etasje.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Det er gjort målinger i følgende rom: Kryssmåling i stort soverom.



TG 2

Skjevhetmåling

Målbare og merkbare skjevheter registrert. Det ble målt en høydeforskjell mellom høyeste og laveste målepunkt på ca 27 mm.

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.

Etasjeskiller - 1.etasje.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

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



TG 3

Skjevhetmåling

TG 3:

Kjøkken:

Målbare og merkbare skjevheter registrert. Det ble målt en høydeforskjell mellom høyeste og laveste målepunkt på ca 40 mm. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes dersom behov.

Ihht til gjeldende måleregler i NS3600 gis det TG 3 ved mer enn 30 mm høydeforskjell i ett og samme rom.

TG 2:

Stue:

Målbare og stedvis merkbare skjevheter registrert. Det ble målt en høydeforskjell mellom høyeste og laveste målepunkt på ca 25 mm.

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 men må kunne sees i sammenheng med øvrige skjevheter og sprekker som er påvist.

Sjablongmessig prisanslag gjelder for TG 3.

Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Etasjeskiller - Kjeller.

Støpt gulv mot grunn.

Det er gjort målinger i følgende rom: Kjellerrom 1 og Kjellerrom 2æ



TG 2

Skjevhetmåling

Målbare skjevheter registrert. Det ble målt en høydeforskjell mellom høyeste og laveste målepunkt på ca 29 mm både i kjellerrom 1 og kjellerrom 2.

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)

Vannrør av kobber fra ulike årstall uten at dette kan angis mer spesifikk. Boligens innvendige stoppekran og vannmåler i kjeller. Varmtvannsbereider på 198 liter fra år 2003 i kjeller. Synlige avløpsrør i plastmateriale fra ulike årstall uten at dette kan angis mer spesifikk. Luft til luft varmepumpe i stue av ukjent alder.



TG 1

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

Hovedstoppekran



TG 2

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

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

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

Vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Stakeluke

Eventuell stakeluke er ikke lokalisert. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

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

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.



TGIU

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

Luft til luft varmepumpe: Installasjonen er ikke vurdert av undertegnede foruten de deler som er synlige og forestått stikkkontroll. For eventuelle ytterligere undersøkelser henvises det til fagkyndig person.

Radon



TGIU

Radon

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

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang i 1. etasje. Kursfortegnelse i sikringsskap. Det elektriske anlegget er fra ulike tidsperioder uten at dette kan angis mer spesifikk. 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: Vet ikke.
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Vet ikke.
Forekommer det at sikringer løses ut: Kan forekomme tidvis ved høy belastning på kurser.
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.

	TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). 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 - Enebolig.

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Selger opplyser om at vindskier på hovedtak og tilbygg er skiftet i år 2024.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Konstruksjon	
	TG 2	Fasader ink. kledning	Det er stedvise sprekker og tegn til råteskader i nedre del av stående kledning. Råteskader bør utbedre, sprekker bør tettes/overflatebehandling bør fornyes. Overflatebehandlingen bærer stedvis preg av alder/slitasje/etterslep. Overflatebehandling bør påregnes. Det er usikkert om panelet er montert med lufting. Manglende lufting kan påvirke panelets levetid negativt. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om lufting er etablert. Eventuelt bør lufting etableres. Luftespalte bak trekledning er blokkert. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Lufting bør etableres. Vindskier på takoppløft bærer preg av høy slitasje. Utskiftninger bør påregnes. Informasjon: Utvendige fasader er kun vurdert fra bakkeplan med de begrensinger det innebærer.

Dører og vinduer - Enebolig.

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass fra opprinnelig byggeår, år 1985, år 1992 og stedvis av ukjent alder. Enkelte vinduer med karmen av plast, og to-lags glass av ukjent alder.
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass av ukjent alder.
Ytterdør i 1. etasje av ukjent alder i malt trekonstruksjon med glassfelt i to-lags glass.
Ytterdør i kjeller av ukjent alder i tett malt trekonstruksjon.

 TG 1

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

Dører

 TG 2

Vinduer

TG 2 gjelder for vinduer i trekonstruksjon.
De vinduer som er av eldre dato har behov for oppgraderinger/utskiftninger. 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.
I tillegg bør det foretaes overflatebehandling av øvrige vinduer i trekonstruksjon.

Yttertak - Enebolig.

Yttertaket er oppført i trekonstruksjon.
Taket på den opprinnelige delen av boligen har saltaksform med takoppløft og tekket med takstein.
Yttertaktekkingen er vurdert til å være fra opprinnelig byggeår.
Takrenner og nedløp i stål fra ulike årstall.

Taket på tilbygget del har pulttaksform og tekket med metallplater.
Yttertaktekkingen opplyses å være fra tidlig 1970-tallet.
Takrenner og nedløp i stål.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform

	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra stigetrinn på taket, med den begrensning dette innebærer. I tillegg er det utført vurderinger fra bakkeplan.
 TG 2	Tekking (undertak, lekter og ytterteking)	Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder, observert tilstand og usikker restlevetid.
	Takgjennomføringer	På grunn av sikkerhetsmessige vurderinger av undertegnede er det ikke foretatt en vurdering av disse, og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt utførelse og tilstand. For å kunne stadfeste dette mer eksakt må det da gjennomføres ytterligere undersøkelser slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. TG 2 er satt for å belyse risiko som følge av manglende inspeksjonsmulighet.
	Skorsteiner over tak	På grunn av sikkerhetsmessige vurderinger av undertegnede er skosteiene ikke fullstendig vurdert og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt utførelse og tilstand. For å kunne stadfeste dette mer eksakt må det da gjennomføres ytterligere undersøkelser slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. TG 2 er satt for å belyse risiko som følge av begrenset inspeksjonsmulighet.
	Konstruksjon	Takkonstruksjonen er stedvis 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. TG2 er valgt for å belyse risiko på grunn av ovennevnte. Takkonstruksjonen har tegn til svekkelser. Det er registrert skjevheter og svanker. Ytterligere undersøkelser for å kartlegge aktuelle tiltak bør påregnes.
	Gesimsløsninger	Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.
	Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	På grunn av sikkerhetsmessige vurderinger av undertegnede er det ikke foretatt en vurdering av dette, og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt utførelse og tilstand. For å kunne stadfeste dette mer eksakt må det da gjennomføres ytterligere undersøkelser slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. TG 2 er satt for å belyse risiko som følge av begrenset inspeksjonsmulighet.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Takrenner, nedløp og beslag har stedvis en alder som tilsier usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak iverksettes ved behov. Det ble i tillegg observert stedvis slitasje på beslag i overgang takoppløft og hovedtak. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at aktuelle tiltak kan iverksettes.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sørøstvendt balkong på ca. 13 m2.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Rekkverkshøyde er målt til 0,85 meter.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.
Trapp i trekonstruksjon ned til terreng.
Motorstyrt markise.

Under balkongen i trekonstruksjon er det en ett eldre dekke i betong som er vurdert til ikke å ha sammenheng med dagens konstruksjon.



TG 2

Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak kan foretaes dersom behov.

Overflatebehandlingen på gulvbord og spilekledning under balkongen er slitt og trenger fornying.
Tiltak anbefales.

Søylefundamenter i tre er ført direkte ned i bakken noe som kan føre til fuktoppsug med påfølgende råteskader i søylene. På grunn av manglende tilkomst under balkongen på befaringstidspunktet som følge av fast spilekledning kan det ikke sies noe om eksakt tilstand på disse. Skjulte skader kan derfor være oppstått uten at disse er synlige. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes dersom behov.

Gammelt betongdekke med tilhørende søylefundamenter som ligger under dagens balkong i trekonstruksjon har synlige skjevheter og slitasje. På grunn av manglende tilkomst under balkongen på befaringstidspunktet som følge av fast spilekledning kan det derfor ikke sies noe om eksakt tilstand på dette. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes dersom behov.



TGIU

Annet

Markise er ikke vurdert eller funksjonstestet av undertegnede.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrasser / platting på terreng

Sørøstvendt markterrasse på ca. 7 m2.
Terrasse i trekonstruksjoner.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.



TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Overflatebehandling må fornyes.



TGIU

Fundamenter

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

Utvendige trapper - Ved inngangsparti.

Trapp i treverk med rekkverk av tre.
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.



TG 2

Helhetsvurdering

Overflatebehandlingen er stedvis slitt og trenger fornying.
Tiltak anbefales.

Tresøyler under trappen er satt rett ned på eksisterende/eldre trapp i betong. Det kan ikke verifiseres at det er benyttet kapilærbrytende sjikt mellom søyle og betong, noe som kan føre til fuktoppsug med påfølgende skader som en konsekvens. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Grunnmur, fundamenter - Enebolig.

Grunnmur i betong og stedvis i naturstein.

 TG 3	Grunnmur	TG 3: Det registreres stedvis omfattende sprekkdannelser på grunnmur på grunnmuren mot nord. Eksakt årsak er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke årsak og skadeomfang. Skader må utbedres. TG 2: I tillegg til ovennnevnte registreres det også mindre sprekker/riss på de øvrige deler grunnmuren på boligen. Setninger kan ikke utelukkes. Det er ikke kjent om forholdet er under utvikling eller om situasjonen er stabilisert. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales. På grunn av manglende tilkomst under balkongen på befaringstidspunktet på befaringstidspunktet kan det ikke sies noe om eksakt tilstand på grunnmuren i dette området. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes dersom behov. Ved siden av inngangsdør til kjeller ble det observert stedvise løse stein i grunnmuren. Årsak er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes dersom behov. Sjablongmessig prisanolag gjelder for TG 3. Sjablongmessig prisanolag: kr 50 000 - 100 000
	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering - Enebolig.

Dreneringen er fra ukjent årstall.
Skrånende tomt.

 TG 2	Terrengfall fra grunnmur	Terrengtet rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet kan være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Fuktsikring av grunnmur	Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå, og bør ses i sammenheng med opplysninger om alderen til dreneringen.
	Bortledning av takvann	Vann fra yttertaket er stedvis ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Tiltak bør gjennomføres.
	Alder	Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder både i krypkjeller og i kjeller. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Jevnlige ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.

Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer/kanter i naturstein.



Forstøtningsmurer

Skjevheter og løse steiner påvist. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Frittstående byggverk - Utebod.

Frittstående redskapsbod i trekonstruksjon.
Saltak i tre tekket med metallplater.



Helhetsvurdering

Det er kun foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.

Det ble blant annet påvist følgende:

Stedvise fuktmerker i undertak.

Årsak er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflatebehandling utvendig er stedvis slitt. Tiltak anbefales.

Stedvise svanker/skjevheter er observert. Årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av 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.

1. etasje:

I stue er takhøyden målt til 2,27 meter, på kjøkken til 2,25 meter, på bad til 2,33 meter og på soverom og vaskerom til 2,31 meter.

2. etasje:

I gang er takhøyden målt til 1,90 meter, på stort soverom til 1,40-1,88 meter (stedvis skråhimling), og på lite soverom til 0,81-1,93 meter (stedvis skråhimling).

Til informasjon:

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

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Enebolig:

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Brukstillatelse datert 5/1-1973 er fremlagt.

Uthus:

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 13/11-2017, arbeidene gjelder montering av AMS-måler.

Dokumentasjon på el-tilsyn

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

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 10/3-2025.

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 opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om 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 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 - [Loft.]



Annet - [Område ved pipe på loft med hull i undertak.]



Skorsteiner inne i boligen - [Skorstein på loft.]



Helhetsvurdering - [Sluk på bad.]



Helhetsvurdering - [Rørgjennomføringer i gulv på bad]



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



Innvendige trapper - [Kant i trapp til 2.etasje med mangelfull sikring.]



Innvendige trapper - [Trapp til 2.etasje.]



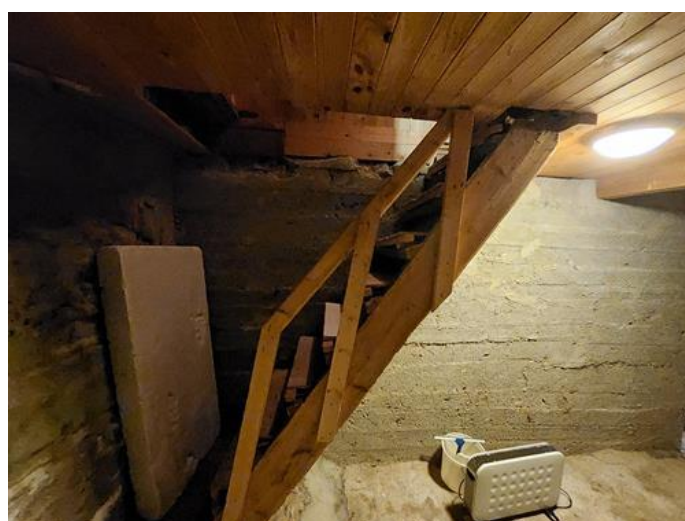
Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]

INSTALLATØR		ANLEGG NR.	ADVARSEL!	
SANDHØEN ELEKTRIKK			Følgende er etter utførelsen ansvarlig for for å ikke påføre eller forårsake skader. Baremonteringen har gitt et 0 i punktet for sikkerhet og godkjenningsstatus.	
TR		TILKOBLET FASE	DINTAKSKABEL	
KURS NR.	KURSFORTEGNELSE	SIKRING AMPERE	LENGDE meter	KLEPPE NR.
1	LVS+STIKK LØTTE + KIELLEN	10	2x15	
2	LVS+STIKK TRØNG	10	2x15	
3	LVS+STIKK R.ETG	10	2x15	
4	KOMER + STIKK YKOMET	16	2x25	
5	STIKK VASKEROM	16	2x25	
6	STIKK OPPVASKESKOP	16	2x25	
7	STIKK VASKEPLASS	16	2x25	
8	STIKK VILTRAK	16	2x25	
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse sikringsskap.]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft over tilbygg.]



Innvendige trapper - [Trapp til kjeller.]



Overflater vegger - [Sprekk i yttervegg i kjeller]



Annet - [Fuktmåling i innstøpt bjelke i kjeller.]



Krypekjeller - [Krypekjeller]



Krypekjeller - [Krypekjeller.]



Balkonger, terrasser, veranda etc - [Spilekledning under balkong.]



Balkonger, terrasser, veranda etc - [Spilekledning under balkong.]



Grunnmur, fundamenter - [Tegn til løse steiner utvendig på grunnmur ved inngang til kjeller.]



Grunnmur, fundamenter - [Sprekker i grunnmur gavel mot nord.]



Frittstående byggverk - [Utebod.]