

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Åsanvegen 5
3841 FLATDAL
Gnr./Bnr.: 93/7
Seljord kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 291 m²
Uthus og garasje
Bruksareal: 120 m²

Totalt bruksareal (BRA): 411 m²

Befaring

Befaringsdato: 15.04.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Bent Gunnerud

Mobil: 92824940

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 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	15.04.2025
Referansenummer	15070007
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0041
Hjemmelshaver/selger	Anne Kjersti Aase/Knut Oddmund Skeie
Bygningssakkyndig inspektør	Bent Gunnerud
Tilstede på befaringen	Anne Kjersti Aase (tilstede ved oppstart)
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	22.04.2025 14:37

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Åsanvegen 5
Postnummer/sted	3841 FLATDAL
Kommune	4022 - Seljord
Gnr./Bnr.:	93/7
Tomt	Eiet tomt: 16033 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1935	1975	
Uthus og garasje	Uthus 1935. Garasje ukjent.		

Byggemåte

Frittliggende enebolig beliggende i Flatdal i Seljord kommune. Skrånende tomt opparbeidet med blant annet gruset oppkjørsel/gårdsplass, plenarealer og diverse beplantning.

Boligen er oppført med grunnmur av mur-/betongkonstruksjon og gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning og laftekonstruksjon. Yttertak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med takplater av metall. Ytterdører med profilert flate og glassfelt. Vinduer og verandadør med karmen/rammer av tre med ett- og to-lags glass. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe. Naturlig ventilasjon i kombinasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Enebolig over to etasjer inneholder følgende:
Kjeller med to rom.
1.etasje med entre, vaskerom, garderoberom, gang, bod, kjøkken, spisestue, peisestue og stue. Utgang fra stue og peisestue til sørøstvendt veranda på ca. 50 m2.
2.etasje med to ganger, bad, bod, fire soverom, loftstue og garderoberom.

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		Ventilasjon	10	
		Sanitærutstyr / innredning	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
Våtrom - Bad 2.etasje		Ventilasjon	11	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	11	
		Sanitærutstyr / innredning	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
		Fallforhold (gulv)	11	
		Avløpsrør (ink. sluk)	11	
Øvrige rom		Ventilasjon	12	
		Innerdører	12	
		Annet	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Helhetsvurdering	13	
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	13	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	13	
Etasjeskiller - 1.etasje og 2.etasje		Skjevhetmåling	14	Kr 50 000 - 100 000
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
Radon		Radon	14	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	15	
Dører og vinduer		Vinduer	15	
		Dører	15	
Yttertak		Takgjennomføringer	16	
		Gesimsløsninger	16	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	16	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	16	
Terrasser / platting på terreng		Platting på terreng	16	
Drenering		Helhetsvurdering	17	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	17	
		Septiktank	17	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	17	

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		41		41	6
		To rom.			Platting.
1.etasje	131			131	50
	Entre, vaskerom, garderobrom, gang, bod, kjøkken, spisestue, peisestue og stue.				Veranda.
2.etasje	119			119	
	To ganger, bad, bod, fire soverom, loftstue og garderobrom.				
SUM	250	41		291	56
Total bruksareal: 291 m²					

Bruksareal (BRA)					
Uthus og garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Uthus 1.etasje		46		46	
Uthus 2.etasje		49		49	
Garasje		25		25	
SUM		120		120	
Total bruksareal: 120 m²					

Kommentar til areal

2.etasje bolig har et totalt gulvareal (GUA) på 132 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 119 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 13 m2.

2.etasje uthus har et totalt gulvareal (GUA) på 62 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 49 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 13 m2.

1.etasje uthus har et totalt gulvareal (GUA) på 54 m2, men grunnet stedvis lav takhøyde er kun 46 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 8 m2.

Boligen inneholder 237 m2 P-ROM og 54 m2 S-ROM.
Kjeller er medregnet som s-rom selv om den kun har utvendig tilkomst.

Det er endrede rombetegnelser i forhold til fremlagt byggetegninger.

Årstall i rapporten er basert på opplysninger fra selger, kommune, eiendomsverdi og produkter i boligen.

Rapport

Våtrom - Bad 1.etasje

Bad fra 2016. Gulv med flis og varme. Vegger med panel og våtromsplater. Himling med malt panel og downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil og lys på vegg over servant. Dusj på gulv med glassfront med skyvedør. To-greps dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj og takdusj. Vegghengt toalett med innebygget sistene Opplegg for vaskemaskin. Benkeplate i heltre med nedfelt utslagsvask med ett-greps blandebatteri. Gulvstående høyskap. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av armerte flexirør og avløpsrør av plast fra 2016.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner	
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 38,7 %, temperatur 18,3 grader C og duggpunkt 3,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte ved dør er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
		Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk ved vaskemaskin bør være minimum 25 mm. Det er på tilfeldig sted målt til ca. 3 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Tiltak anbefales. Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig. Det blir liggende noe vann igjen på gulv. Målingen er foretatt på tilfeldig sted.

Våtrom - Bad 2.etasje

Bad fra 2016. Gulv med flis og varme. Vegger med våtromsplater. Himling med malt panel og downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. To ovenpåliggende servanter med ett-greps armaturer. Speil, lys og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv med fast glassvegg og foldedør. To-greps dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj og takdusj. Badekar med kantmontert armatur. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra 2016.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner



Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 33,7 %, temperatur 20,5 grader C og duggpunkt 4,1 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



TG 2

Ventilasjon

Tilluftsspalte ved dør er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.

Slukets tilkomstmulighet for rengjøring

Tilkomst til sluket under badekar er utilfredsstillende. Badekar er tungt å flytte.

Sanitærutstyr / innredning

Drenering fra innebygget susterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet servanter er usikker. Fare for fukt i konstruksjon ved en eventuell lekkasje. Det bør fuges med elastisk fugemasse mellom veggplater og rør. Tettedetaljer bør fornyes/etableres.

Grunnet plassering av badekar er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Badekar er for tungt å flytte.

Fallforhold (gulv)

Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 6 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk bør være minimum 25 mm. Det er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Avløpsrør (ink. sluk)

Det er redusert avrenningshastighet i avløp fra servantene. Rensing av avløpsrør anbefales.

TGIU:

Grunnet plassering av badekar er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot spisestue. Kjøkkeninnredning fra 2016. Profilerte fronter. Benkeplater av heltre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser på vegg bak nedfelt platetopp. Vegghengt ventilator. Vannrør av rør-i-rør og armerte flexirør og avløpsrør av plast fra 2016. Lekkasjestoppersensor og komfyrvakt. Gulvflater med heltre gulvbord. Vegger med malt tømmer. Himling med malt panel og takbjelker.

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

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

	Vannrør	Det anbefales å plugge vannrørene mot varerør. For å forhindre eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system å renne ut i skap.
--	---------	---

	Innredning	Benkeplate har slitasjer ved vask.
--	------------	------------------------------------

Øvrige rom

Gulvflater med heltre gulvbord, laminat, belegg og fliser. Vegger med panel og tømmer. Himlinger med malt panel. Stedvis synlige takbjelker. Downlights i stue. Profilerte innerdører.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv

	TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen bør utbedres i loftstue og hovedsoverom. Eksempelvis med luker i vegger.
		Innerdører	Dørbladet til innerdør ved bad 2.etasje har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm anbefales.
		Annet	Selger informerer om at det er forekommet vanninntregning ved kraftig regnvær/vind på hovedsoverom. Har skjedd ca. en gang per år. Deler av vegger i garderoberom og stue er utforet vegg under terreng. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet vegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 59,3 %, temperatur 14,2 grader C og duggpunkt 6,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det observeres plast og svartpapp i utforet vegg under terreng. Dette er å anse som en konstruksjonsfeil med tanke på fuktproblematikk. Det er risiko for skjulte skader. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales. Deler av bod og garderoberom er ikke undersøkt grunnet lagrede gjenstander. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Kjeller med utvendig tilkomst. Gulv av betong. Vegger av naturstein- og mur/betongkonstruksjon. Himling av trekonstruksjon.



TG 2

Helhetsvurdering

Kjeller har slitasjer. Det er blant annet registrert følgende avvik:
Deler av konstruksjonen over murene har ingen/redusert inspeksjonsmulighet. Det er spor etter skadedyr. Åpninger i konstruksjonen gjør at skadedyr kan komme inn i boligen. Det er risiko for skjulte skader.
Det er satt opp midlertidige støtter for å støtte etasjeskille.
Det observeres fuktmerker, salt-/kalkutslag som tilsier utilsiktet fuktvandring i konstruksjonen. Se også under punktet "Drenering".
Ventilasjonen bør utbedres.
Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.

Loft - uinnredet / råloft

Kaldtloft med tilkomst via nedfellbar loftsluke med stige i gang.



TG 2

Helhetsvurdering

Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert/ingen tilkomstmulighet og lagrede gjenstander. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.

Det observeres spor etter skadedyr. Ukjent omfang.
Luftespaltene mellom taksperrene er i hovedsak tettet med isolasjon, noe som fører til redusert ventilering av kaldtloftet. Deler av 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 risiko for skjulte skader.
Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales.

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

Teglsteinspiper fra byggeår og tilbygningsår. Ildsted etablert i stue, peisestue og spisestue.



TG 1

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen



Skorsteiner inne i boligen

Deler av teglsteinspipe er innkledd. I utgangspunktet skal alle fire sider skal kunne inspiseres på slike piper. Det vurderes til å være luftekanal i pipe mot innkledd side. Selger opplyser at brann-/feiervesen har også informert ham om at dette er godkjent.

Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon med rekkverk av stående trespiler.



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 - 1.etasje og 2.etasje

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

Kjeller er en grovkjeller og det er ikke foretatt målinger.

1. etasje: Spisestue og kjøkken.

2. etasje: Hovedsoverom og loftstue.



TG 3

Skjevhetmåling

Det er merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til:
40 mm i hovedsoverom.
35 mm i loftstue.
25 mm i spisestue og kjøkken.

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. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

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

Vannrør i kobber og avløpsrør i plast og soil/jern er fra ulike tidsperioder. Store utskiftninger i 2016 i forbindelse med renovering av badene og kjøkken.

To varmtvannsberedere av eldre dato og hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Varmepumpe av merke IVT er plassert på vegg i stue.



TG 1

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

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



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

Ifølge huseier er det foretatt service på varmpumpe i 2021.



TG 2

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

På bakgrunn av beredernes 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.

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

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



TGIU

Stakeluke

Stakeluke er ikke lokalisert.

Radon



TG 2

Radon

Det er ukjent om det er foretatt radonmålinger i boligen og verdien er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
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: Ukjent. Stor jobb i 2016.
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei. Fra 2016.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Beskrivelse av EI-anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre. 50Amp/230V.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det gjøres oppmerksom på at undersøkelsen på befaringstidspunktet er utført av ufaglært. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledd med stående trekledning. Laftet tømmer på eldre del.

 **TG 2**

Helhetsvurdering

Kledning, vindskier ol. har stedvise slitasjer. Kledningen står for nært vannbrett/beslag. Noe som vil forkorte treverkets levetid.
Det er usikkert om panelet/kledningen er montert med tilstrekkelig lufting. Luftespalte bak trekledning er stedvis blokkert. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen.
Tiltak anbefales.

Dører og vinduer

Ytterdør med profilert flate og glassfelt fra 2016. Vinduer og verandadører med karmen/rammer av tre med ett- og to-lags glass fra 2016 og ukjente årstall.

 **TG 2**

Vinduer

Vinduene som er av eldre dato har behov for oppgraderinger/overflatebehandling.

Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Dører

Verandadører og kjellerdør er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling.

Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato.

Yttertak

Yttertak fra ukjent årstall. Tak med saltaksform av trekonstruksjon dekket med takplater av metall.

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

Takvinkel/Takform - Skorsteiner over tak

 TG 2	Takgjennomføringer	Det observeres hull i undertak/takgjennomføring fra innvendig side ved pipe. Utbedring bør påregnes.
	Gesimsløsninger	Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims på gammel del. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Snøfangerutstyr ikke etablert. Tiltak anbefales.
 TGIU	Inspeksjonsmulighet	Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan og toppen av stige med den begrensning dette innebærer. Taket har fastmontert takplater og konstruksjonen er en lukket konstruksjon. Undersøkelser er ikke mulig.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue og peisestue til sørøstvendt veranda på ca. 50 m2. Gulvflater med terrassebord av tre. Rekkverk av trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 85 cm. Utebelysning og markise. Trapp til terreng.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Overflater har slitasjer. Verandadel ved peisestue har større slitasjer og skjevheter. Tiltak bør påregnes.
---	---	---

Terrasser / platting på terreng

Platting av trekonstruksjon på ca. 6 ved kjellerinngang.

 TG 2	Platting på terreng	Platting har kontakt med gress/jordmasser. Noe som vil forkorte treverkets levetid. Tiltak anbefales.
---	---------------------	---

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av mur-/betongkonstruksjon.

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

 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall.
Skrånende tomt.

 **TG 2** Helhetsvurdering

Drenerings funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i boligen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for dreneringssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag i kjeller som tilsier funksjonssvikt. Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet vil være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren. Drenerings alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger anbefales.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet borehull for vann og avløp til septiktank. Utvendig vannledning er fra ukjent årstall. Utvendig avløprør opplyses å være byttet i 2016.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Utvendig vannrør har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Boligen har brønnvann. Ingen fremlagt dokumentasjon på vannkvaliteten.
	Septiktank	Ukjent alder, og ingen dokumentasjon på materiale, type eller tilstand. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Frittstående byggverk

Garasje er i trekonstruksjon. Gulv mot grunn av betong. Yttervegger med utvendig stående trekledning. Yttertak belagt med takplater av metall.

Uthus er i trekonstruksjon. Gulv mot grunn av tre. Yttervegger med utvendig stående trekledning. Yttertak med saltaksform belagt med takplater av metall.

 **TG 2** Helhetsvurdering

Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden til bygningene og det er relativt høy slitasjegrad og skjevheter utvendig og innvendig som gjør at utbedrende tiltak må påregnes.

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 plasser i boligen. Det er målt følgende takhøyder:
I kjeller er takhøyden målt til 2,0 meter.
I 1. etasje er takhøyden målt til 2,29 meter i stue og 2,25 meter på bad.
I 2. etasje er takhøyden målt fra 1,00 meter til 2,13 meter i hovedsoverom (skråtak).

Til informasjon:
2. etasje og kjeller har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.
Løftstue har ikke vindu mot det fri, og oppfyller derfor ikke kravet til dagslys.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plantegning er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år. Kun normalt vedlikehold.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert: 21.09.2016 gjelder rehabilitering av hus. Se faktura.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 26.05.2016. Ingen avvik.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
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 15.04.2025.

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 benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å 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.



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



Loft - uinnredet / råloft - [Loft]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad 1.etasje]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk dusjsonen bad 1.etasje]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap og kursoversikt]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap for rør-i-rør system plassert på bad 1.etasje]

Egenerklæring

Åsanvegen 5, 3841 FLATDAL

17 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Åsanvegen 5

Postadresse

Åsanvegen 5

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

9 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Skeie, Knut Oddmund

Selger

Aase, Anne Kjersti

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2016

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Svein Aa Aase, Morgedal Rør, Dyrud elektro

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2016

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet noen vindu

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Svein Aa Aase



4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fukt fra grunnmur, ved rørgjennomgang fra brønn.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

90% av elektriske anlegget er byttet

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dyrud Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei



Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Brønn, septiktank

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2016

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt på bad, vaskerom, kjøkken ned til kjeller(varmtvannstank)

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Moregeal Rør

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Riss i kjeller

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus i kjeller, ingen skade

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?



Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95040044

Egenerklæringsskjema

Name
Skeie, Knut Oddmund

Date
2025-10-17

Identification

 Skeie, Knut Oddmund

Name
Aase, Anne Kjersti

Date
2025-10-20

Identification

 Aase, Anne Kjersti



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Skeie, Knut Oddmund
Aase, Anne Kjersti

17/10-2025
14:41:24
20/10-2025
14:12:18

BANKID
BANKID

Oversiktskart



Adresse: **Åsanvegen 5, 3841 Flatdal**

Gnr/Bnr: **4022/93/7/0/0**

Målestokk: 1:2000

Beregnet areal: 16033 m²

Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransdato: 04.04.2025



Matrikkelkart



Adresse: **Åsanvegen 5, 3841 Flatdal**
Gnr/bnr: **4022/93/7/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 16033 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 04.04.2025

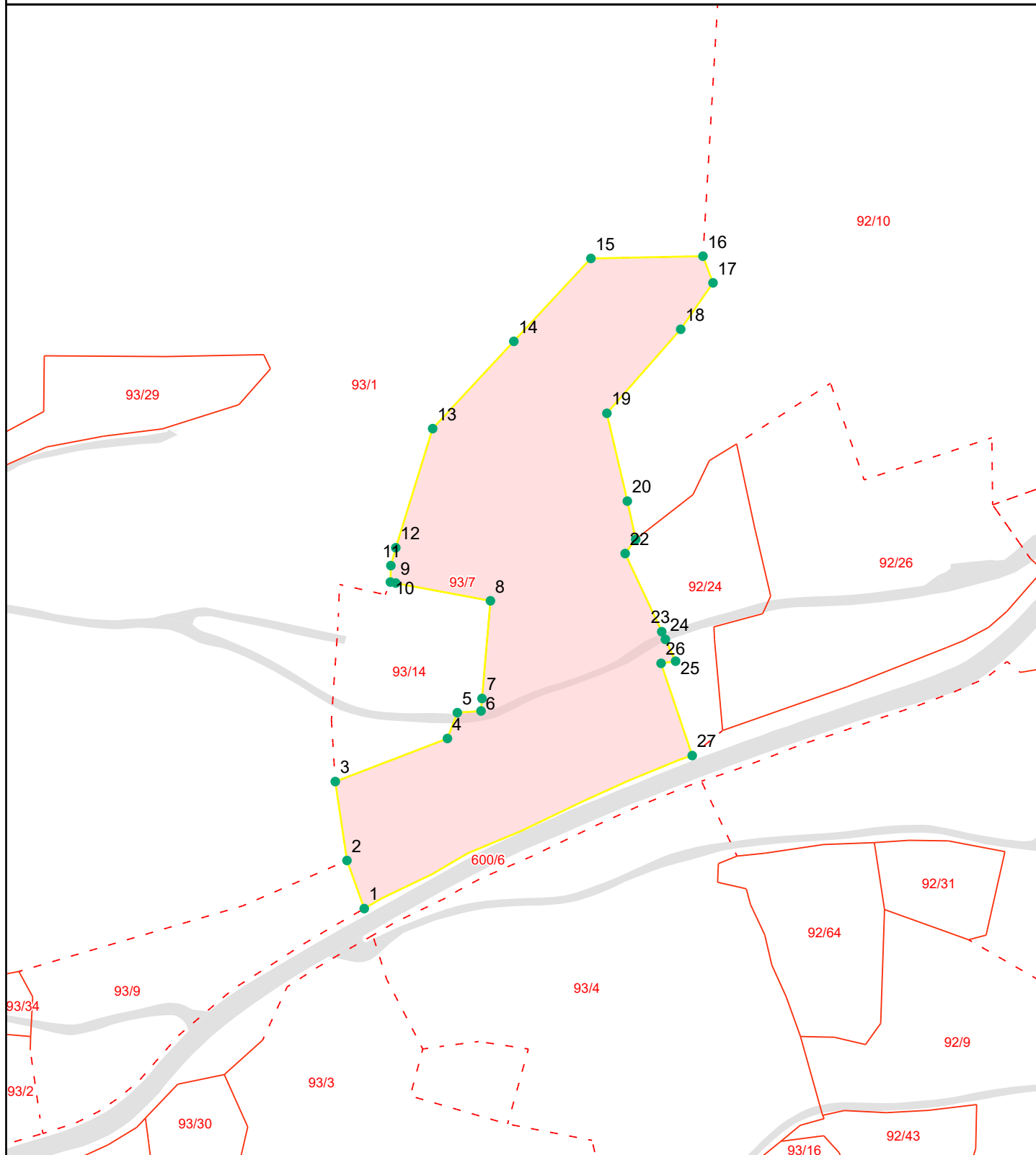


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 16033 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6621468.54	136216.64	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Generert sirkelgeometri	500	18.76	0
2	6621486.19	136210.3	Ikke spesifisert	Ukjent	Vektet middel	200	29.26	0
3	6621515.14	136206	Ikke spesifisert	Bolt	GPS Fasemåling RTK	13	44.08	0
4	6621530.94	136247.15	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	10.15	0
5	6621540.41	136250.79	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	8.73	0
6	6621541.03	136259.49	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	4.6	0
7	6621545.62	136259.84	Ikke spesifisert	Bolt	GPS Fasemåling RTK	13	35.96	0
8	6621581.44	136262.93	Ikke spesifisert	Bolt	GPS Fasemåling RTK	13	35.35	0
9	6621587.95	136228.19	Ikke spesifisert	Bolt	GPS Fasemåling RTK	13	2	0
10	6621588.32	136226.23	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	6.04	0
11	6621594.36	136226.41	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	6.8	0
12	6621600.91	136228.21	Ikke spesifisert	Ukjent	Sammenknytningspunkt/randpunkt	200	45.74	0
13	6621644.6	136241.74	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	43.72	0
14	6621676.62	136271.51	Ikke spesifisert	Ukjent	Sammenknytningspunkt/randpunkt	200	41.53	0
15	6621707.03	136299.79	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	41.12	0
16	6621707.86	136340.9	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	10.46	0
17	6621698.08	136344.58	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	20.75	0
18	6621681.04	136332.74	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	41.02	0
19	6621650.23	136305.66	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	33.08	0
20	6621618.01	136313.16	Jord	Stein med kors og vitner	Terrengmålt	13	14.36	0
21	6621603.99	136316.24	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	6.5	0
22	6621598.78	136312.36	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	31.65	0
23	6621570.11	136325.78	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	3.12	0
24	6621567.29	136327.1	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	8.83	0
25	6621559.29	136330.85	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	5.37	0
26	6621558.51	136325.54	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	35.71	0
27	6621524.68	136336.96	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Generert sirkelgeometri	500	132.94	0



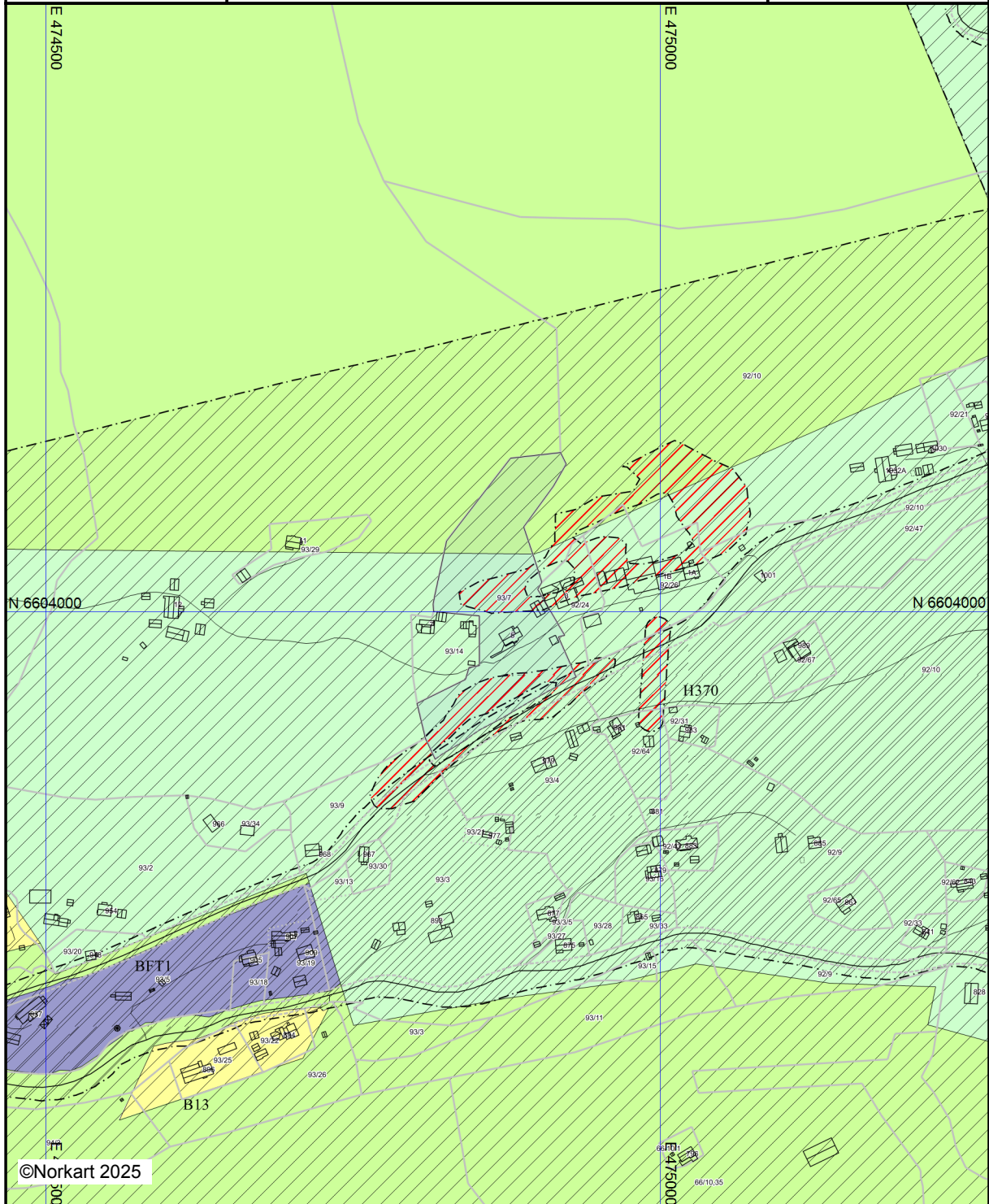
Seljord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 93/7
Adresse: Åsanvegen 5
Utskriftsdato: 04.04.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32

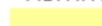


©Norkart 2025

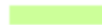
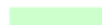
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet 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
-  Fritids- og turistformål - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - noverande
-  LNFR-areal for spredde bustader, fritidsbygr

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl høgspe
-  Angitt omsynsone - omsyn landbruk
-  Angitt omsynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Faresonegrense
-  Angitt omsynsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Samleveg - noverande
-  Påskrift områdenamn

Åsanvegen 5

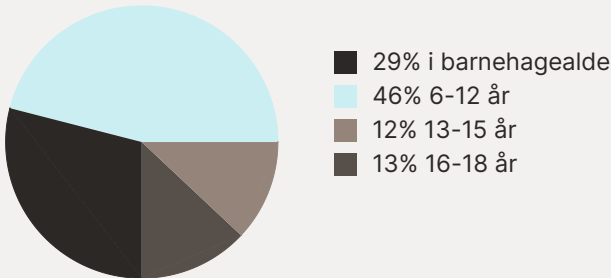
Offentlig transport

Åsanvegen	3 min
Linje 301	0.3 km

Skoler

Flatdal oppvekstsenter (1-7 kl.)	3 min
81 elever, 7 klasser	2.1 km
Seljord barne- og ungdomsskule (1-7 kl.)	14 min
283 elever, 15 klasser	14.5 km
Vest-Telemark vgs - avd. Seljord	14 min
130 elever, 9 klasser	14.8 km
Kvitsund Gymnas	29 min
190 elever, 6 klasser	33.4 km

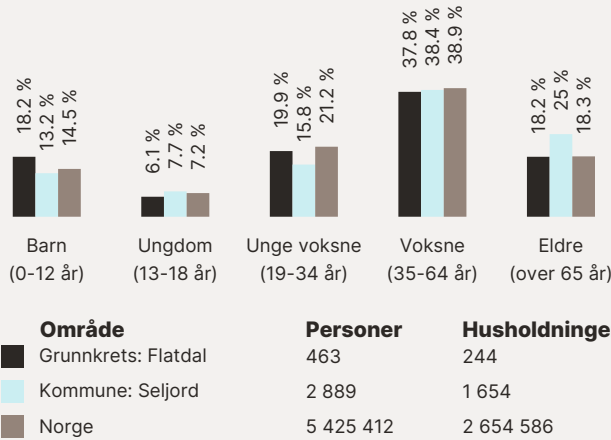
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Flatdal barnehage (2-5 år)	3 min
21 barn	2.3 km
Hjartdal barnehage (1-5 år)	9 min
19 barn	7.6 km
Tussejuv barnehage (1-5 år)	15 min
57 barn	14.8 km

Dagligvare

Joker Flatdal	3 min
PostNord, søndagsåpent	2.8 km
Nærbutikken Hjartdal	10 min
Søndagsåpent	11 km

Sport

Flatdal skule	3 min
Ballspill	2.2 km
Flatdal idr	4 min
Fotball	3.2 km

