

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Lifjellvegen 196
3804 BØ I TELEMARK
Gnr./Bnr.: 18/48
Midt-Telemark kommune

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 190 m²
Stabbur
Bruksareal: 29 m²
Låve.
Bruksareal: 143 m²
Anneks
Bruksareal: 8 m²

Totalt bruksareal (BRA): 370 m²

Befaring

Befaringsdato: 26.06.2025

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Joakim Havem

Mobil: 92057055

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten 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. 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. 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 tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, 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 | 26.06.2025 |
| Referansenummer | 15073561 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 48-25-0083 |
| Hjemmelshaver/selger | Lillian Beate Risvaag/Ola Fostervoll |
| Bygningssakkyndig inspektør | Joakim Havem |
| Tilstede på befaringen | Nøkkelbefaring. |
| Utvendige snødekte flater | Nei |
| Utetemperatur | 14 °C |
| Rapportdato | 13.07.2025 09:15 |

Eiendomsopplysninger

| | |
|------------------|--------------------------------|
| Type objekt | Enebolig |
| Gate/vei adresse | Lifjellvegen 196 |
| Postnummer/sted | 3804 BØ I TELEMARK |
| Kommune | 4020 - Midt-Telemark |
| Gnr./Bnr.: | 18/48 |
| Tomt | Eiet tomt: 3620 m ² |

Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Enebolig. | 1900 | 1985 | |
| Stabbur | 1880 | | |
| Låve. | 1920 | 1985 | |
| Anneks | 2016 | | |

Byggemåte

Enebolig beliggende i Lifjellvegen 196 i Midt-Telemark Kommune. Tomt opparbeidet med gruslagte veier med gressdekte flater og diverse beplantning. Ankomst via overbygget inngangsparti.

Grunnmur av betong og naturstein samt enkelte steder med lettklinkerblokker. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypekjeller under deler av boligen. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Entrédør med glassfelter. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Peisovn i stue. Elektrisk oppvarming. Naturlig ventilasjon.

Boligen er over tre etasjer og inneholder følgende:

Underetasje: To boder.

1 etasje: Entre, tre ganger, bad, toaletrom, teknisk rom og to soverom.

Loftetasje: Kjøkken, spisestue og to stuer.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



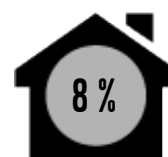
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.














TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablommessig prisanslag |
|--|--------|---|------|---|
| Våtrom | | Ventilasjon | 10 | |
| | | Overflater vegger | 10 | |
| | | Fallforhold (gulv) | 10 | |
| | | Avløpsrør (ink. sluk) | 10 | |
| Kjøkken | | Overflater gulv | 11 | |
| | | Avløpsrør | 11 | |
| Toalettrom (Ikke våtrom) | | Ventilasjon | 11 | |
| | | Vannrør | 11 | |
| | | Avløpsrør | 11 | |
| Øvrige rom | | Overflater himling | 12 | |
| | | Overflater gulv | 12 | |
| | | Annet | 12 | |
| Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) | | Overflater gulv | 12 | |
| | | Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). | 12 | |
| | | Annet | 12 | |
| Krypekjeller | | Helhetsvurdering | 13 | Kr 10 000 - 60 000. Sjablommessig prisanslag gjelder for kartlegging og eventuelle utbedringer av krypekjeller. |
| Loft - innredet | | Overflater gulv | 13 | |
| | | Konstruksjonsoppbygging | 13 | |
| Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) | | Skorsteiner inne i boligen | 14 | Kr 0 - 10 000 |
| | | Ildsteder inne i boligen | 14 | Kr 0 - 10 000 |
| Innvendige trapper - Trapp til loftsetasjen | | Innvendige trapper | 14 | |
| Innvendige trapper - Trapp til underetasjen. | | Innvendige trapper | 14 | |
| Etasjeskiller - 1 etasje. | | Skjevhetmåling | 14 | Kr 10 000 - 50 000 |
| Etasjeskiller - loftsetasjen | | Skjevhetmåling | 14 | |
| Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | | Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | 15 | |
| | | Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | 15 | |
| Radon | | Radon | 15 | |

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---|---|--|------|---|
| Elektrisk anlegg |  | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | 15 | |
| Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon |  | Helhetsvurdering | 16 | |
| Dører og vinduer |  | Vinduer | 16 | |
| |  | Dører | 16 | Kr 0 - 20 000 sjablongmessig prisanslag gjelder utskifting av terrassedør. |
| Yttertak |  | Helhetsvurdering | 16 | |
| Balkonger, terrasser, veranda etc |  | Helhetsvurdering | 17 | Kr 10 000 - 70 000 |
| Grunnmur, fundamenter |  | Grunnmur | 17 | |
| Drenering |  | Helhetsvurdering | 17 | |
| Stikkledninger og tanker |  | Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) | 17 | |
| |  | Septiktank | 17 | |
| Frittstående byggverk |  | Helhetsvurdering | 18 | Kr over 300 000 |

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene 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) |
| Underetasje. | 26 | | | 26 | |
| | To boder i kjeller. | | | | |
| 1 etasje. | 85 | | | 85 | 21 |
| | Entre, tre ganger, bad, toaletrom, teknsik rom og to soverom. | | | | |
| Loftsetasje. | 79 | | | 79 | |
| | kjøkken, spisestue og to stuer. | | | | |
| SUM | 190 | | | 190 | 21 |
| Total bruksareal: 190 m² | | | | | |

| Bruksareal (BRA) | | | | | |
|---|------------------------------|--|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Stabbur | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Stabbur | | 29 | | 29 | |
| | | 11m ² i 1 etasje. 18m ² i 2 etasje. | | | |
| SUM | | 29 | | 29 | |
| Total bruksareal: 29 m² | | | | | |

| Bruksareal (BRA) | | | | | |
|--|------------------------------|---|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Låve. | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| | | 143 | | 143 | |
| | | låven inneholder redskapsrom hønsehus og garsjerom. | | | |
| SUM | | 143 | | 143 | |
| Total bruksareal: 143 m² | | | | | |

| Bruksareal (BRA) | | | | | |
|--|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------|------------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Anneks | | 8 | | 8 | |
| Anneks | | Anneks | | | |
| SUM | | 8 | | 8 | |
| Total bruksareal: 8 m² | | | | | |

Kommentar til areal

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 80 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 79 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m².

Til informasjon. Det er etablert to hytter på tomten. Det var ikke tilgang å komme seg inn i hyttene på befaringstidspunktet så arealene er ikke medtatt i rapporten og har heller ikke vurdert tilstanden inne i aneksene.

Til informasjon: Det foreligger ikke ferdigattest på boligen.

Eneboligen inneholder 160 m² P-ROM og 30 m² S-ROM.

Boligen disponerer to hytter på tomten hytte nr 1 er opplyst å være ca. 36 m². Hytte nr 2 er opplyst til å være ca. 39 m² hyttene var ikke tilgjengelig på befaringen og er derfor ikke oppmålt. Opplysninger vedrørende størrelse er basert på selgers opplysninger, og er ikke videre undersøkt i denne rapporten. Det tas ikke ansvar for feilaktige opplysninger vedrørende arealets størrelse.

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.


Rapport

Våtrom


Bad fra ukjent årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Vegger med trepanel. Himling med tak-ess plater. Innredning med profilerte fronter med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Dusjkabinett med skyvedører med to-greps blandebatteri. Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør i plastmateriale. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil montert i vegg.

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

Overflater himling - Overflater gulv - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - 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 25,0 %, temperatur 20,0 grader C og duggpunkt -0,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 TG 2 Ventilasjon

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

Overflater vegger

Det er riss/sprekker i trepanel. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er observert uegnede materialer i våtsone, eksempelvis trepanel i dusjsonen. TG2 er satt for å belyse risiko med hensyn til fukt. Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes. Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

Fallforhold (gulv)

Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 5 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 14 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Avløpsrør (ink. sluk)

Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket. Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Kjøkken

Nyere kjøkken fra ukjent årstall. Innredning med slette fronter. Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri. Integriert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og ventilatorhette montert over platetopp. Gulvflate belagt med heltrebord. Vegger og tak med trepanel. Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør i plastmateriale. Glassplate montert bak platetopp og oppvaskkum.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2

Overflater gulv

Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale samt registreres det stedvis sprekker mellom gulvbord. Forholdet bør ses i sammenheng med bygningsdelens alder. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Avløpsrør

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

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra ukjent årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Vegger med tapetserte flater. Himling med tak-ess plater. Innredning med slette fronter med ovenpåliggende servant med ett-greps blandebatteri. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber og rør-i-rør system. Avløpsrør i plastmateriale. Avtrekksventil montert i vegg.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Sanitærutstyr / innredning

TG 2

Ventilasjon

Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres. Ingen, eller lite ventilasjon av rommet. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.

Vannrør

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

Avløpsrør

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

Øvrige rom

Gulvflater belagt med gulvbelegg i entre og parkett i resterende rom. Vegger med malte slette flater og trepanel. Himling med trepanel og tak-ess plater. Profilerte innerdører. Balansert ventilasjon. Peisovn i stue. Elektrisk oppvarming.

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

Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

| | | |
|---|--------------------|---|
|  TG 2 | Overflater himling | Det registreres noe skjevheter i taket på soverom mot stue og stedvis i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales. |
| | Overflater gulv | Det registreres stedvis riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov. |
| | Annet | Det registreres stedvis maur inne i boligen på befaringsstidspunktet. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes. |

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen er uinnredet. Gulvflate av synlig betong. Vegger av synlige betong. Himling med trepanel. Naturlig ventilasjon.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

| | | |
|---|---|---|
|  TG 2 | Overflater gulv | Det registreres noe ujevnheter betonggulv. tiltak kan iverksettes ved behov. |
| | Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). | Etasjen har vegger under bakkenivå. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjon. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Instrumentet viser noe forhøyede fuktverdier. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. |
| | Annet | Det er lagret gjenstander i kjeller på befaringsstidspunktet, som begrenser inspeksjonsmuligheten. Det er risiko for skjulte skader. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales. |

Krypekjeller

Inngang til krypekjeller via luke i bjelkelag. Steinmasser i grunn. Grunnmur av naturstein. Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner. Panel i himling.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er observert omfattende fuktproblematikk med råteskader i krypekjelleren det er blant annet registrert følgende: Krypekjelleren har symptomer som tyder på forhøyet fuktighet. Krypekjeller har tilsig av fukt i grunn. Det registreres tegn på treskadeinsekter. Det registreres tegn til soppdannelser enkelte steder. Det er observert spor etter aktivitet av gnagere. Det er påvist råteskader i krypekjelleren. Mangelfull/utilstrekkelig ventilering. Fukt må stoppes og råteskader må utbedres

Deler av krypekjelleren under boligen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og undersøkelser. Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilkomst. Det nevnes at Konstruksjonen har erfaringsmessig vist seg skadeutsatt og derfor med høy risiko. Det anbefales sterkt å etablere inspeksjonsmulighet for å kunne besiktige arealet. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 60 000. Sjablongmessig prisanslag gjelder for kartlegging og eventuelle utbedringer av krypekjeller.

Loft - innredet

Loftetasjen er innredet. Gulvflater belagt med parkett. Vegger med mdf panel. Himling med malt slett flate og tak-ess plater. Naturlig ventilasjon via ventiler. Peisovn i stue. Elektrisk oppvarming.



TG 1

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

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Statikk - Ventilasjon



TG 2

Overflater gulv

Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Konstruksjonsoppbygging

Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. 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.

Loft - uinnredet / råloft




TGIU

Helhetsvurdering

Det er ikke adkomst til loftet for inspeksjon. Adkomst bør etableres.


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

Skorstein fra byggeår.
Peisovn i stue.

| | | |
|---|----------------------------|---|
|  TG 3 | Skorsteiner inne i boligen | Riss/sprekker påvist på skorstein. Ukjent årsak. Overflater må fornyes. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000 |
| | Ildsteder inne i boligen | Ildsteder i frittstående byggverk har en Avstand fra ildsted til brennbart materiale er mindre enn 30 cm og dermed i utgangspunktet forskriftsstridig. Tilstrekkelig avstand mellom ildsted og brennbart materiale må etableres. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000 |


Innvendige trapper - Trapp til loftsetasjen

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

| | | |
|---|--------------------|---|
|  TG 2 | Innvendige trapper | Trappen har ikke håndløper på begge sider. Rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 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. |
|---|--------------------|---|


Innvendige trapper - Trapp til underetasjen.

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

| | | |
|---|--------------------|--|
|  TG 2 | Innvendige trapper | Trappen har ikke håndløper på begge sider. Rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter. Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Inntrinn er 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. |
|---|--------------------|--|


Etasjeskiller - 1 etasje.

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Følgende rom er målt: Soverom syd og soverom nord.

| | | |
|---|----------------|---|
|  TG 3 | Skjevhetmåling | Største målte avvik er målt på soverom nord. Avviket er målt til 30 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. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000 |
|---|----------------|---|

Etasjeskiller - loftsetasjen

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Følgende rom er målt: Stue nord og stue syd.

| | | |
|---|----------------|--|
|  TG 2 | Skjevhetmåling | Største målte avvik er målt i stue syd. Avviket er målt til 17 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. |
|---|----------------|--|

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

Vannrør av kobber og rør-i-rør system. Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom/bod. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Varmtvannsbereder på 198L (fra 2012) plassert på teknisk rom. Elektrisk oppvarming. Naturlig ventilasjon.

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

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

TG 2

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

Vannrør i boligen fra varierende årstall.

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

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

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

Radon

TG 2

Radon

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

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av 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.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: ukjent. Selger opplyser at det ble byttet Nytt sikringssskap med jordfeilbryter, ny inntakskabel med jordkabel, i 2016

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut: Ukjent

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Ukjent

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ukjent

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ukjent

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ukjent

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 sikringssskap: Nei

Sikringssskap med automatsikringer er plassert på teknisk rom.

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).

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

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

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

 TG 2 Helhetsvurdering

Yttervegger i sin helhet har stort etterslep på vedlikehold, med påviste skader/råteskader som må utbedres. Det er blant annet registrert: Det er stedvise sprekker i kledning. Vindusomramminger har stedvise symptomer på slitasje og elde. Utvendige flater har etterslep på vedlikehold. Luftespalte bak trekledning er stedvis blokkert. Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Boligen har stedvise skjevheter med deformasjoner.

Følgeskader i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser bør påregnes.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelter.

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra ukjent årstall).

Terrassedør med karmen av tre, og to-lags glass (fra ukjent årstall).

 TG 2 Vinduer

Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/utskifting. 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.

Det ble stedvis påvist punkterte glass/vinduer. Eksempelvis følgende vindu mot terrasse. Utskifting av glass anbefales.

 TG 3 Dører

Ytterdører er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Terrassedør bærer preg av høy slitasjegrad. Utskifting må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 20 000 sjablongmessig prisanslag gjelder utskifting av terrassedør.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med metallplater fra ukjent årstall. Pipe helkledd i metall med pipetopp. Renner og nedløp i metall.


 TG 2 Helhetsvurdering

Taktekkingen bærer preg av elde og slitasje. Jevnlige ettersyn anbefales slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer. Taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sørvendt balkong på ca 21 m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,89 meter.
Terrasse i trekonstruksjoner med

| | | |
|---|------------------|--|
|  TG 3 | Helhetsvurdering | Terrasse er i dårlig stand. Tiltak må påregnes. Det er blandt annet registrert følgende avvik: Råteskader og betydelig skjeveheter. stedvis manglende/ødelagt rekkverk. Svikt/underdimensjonering. Fornying av terrasse må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 70 000 |
|---|------------------|--|


Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betong og naturstein samt lettklinkerblokker.

| | | |
|---|------------|--|
|  TG 2 | Grunnmur | Det registreres stedvis riss/sprekker på grunnmur og noen åpninger under grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. |
|  TGIU | Byggegrunn | Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent |


Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall. Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre) observeres stedvis. Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå. Skrånende tomt.

| | | |
|---|------------------|---|
|  TG 2 | Helhetsvurdering | Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreningssystem ligger mellom 20 - 60 år. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. |
|---|------------------|---|

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.
Privat septiktank.

| | | |
|---|--|---|
|  TG 2 | Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) | Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Tiltak anbefales. Boligen har brønnvann. Ingen fremlagt dokumentasjon på vannkvaliteten. |
| | Septiktank | Ukjent alder, og ingen dokumentasjon på materiale, type eller tilstand. Tiltak anbefales. |

Frittstående byggverk

Frittstående låve med garasje og høsnese hus to anekser, stabbur og en sovekoie. Bygningene er i trekonstruksjoner.



Helhetsvurdering

Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden på alle frittstående bygninger på tomten over i en vurdering og det er relativt høy slitasjegrade med vesentlig slitasje, feil og mangler påvist. Det er blant annet registrert: Råteskader og treskadeinnsjekter. Betydelig skjevhet og svikt. Tegn til aktivitet etter gnagere. Skjevhet i søylefundamenter og sprekker i grunnmur.

Tiltak må påregnes og ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke skadeomfang og skjulte feil og mangler.

Til informasjon: Det var ikke mulighet å gjennomføre en innvendig inspeksjon på to av aneksene på tomten da de var låst på befaringstidspunktet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Sjablommessig prisanslag: kr over 300 000

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske 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: Nei

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner: Ikke relevant.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. I loftsetasjen i stue er takhøyden målt til 2,29 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2,20 meter.

1. etasje: I gang er takhøyden målt til 2,10 meter og på gang er takhøyden målt til 2,11 meter.

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

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget, datert 21.12.2016

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Fremlagt rapport. Se eget dokument.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ukjent alder, type og tilstand. Ingen fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Egenerklæringskjema

Fremlagt, signert og datert 19.06.2025

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 bygnings-skader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningmulighet, innredningmulighet (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, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet 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.



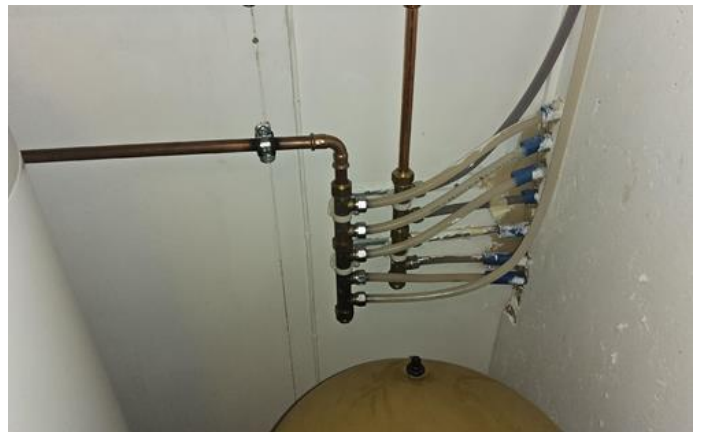
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i dusjsonen.]



Avløpsrør - [Sluk på toalettrom.]



Innvendig inspeksjon - [Forhøyet fuktverdi i himling krypekjeller.]



Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerstamme til rør-i-rør.]



Hovedstoppekran - [Stoppekran.]



Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Sluk på teknisk rom.]



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



Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Trykktank.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]



Utvendig - [Forhøyede fuktverdier i underetasjen.]



Utvendig - [Treskadeinsekter/råteskader på aneks og frittstående byggverk.]



Utvendig - [Sprekk i grunnmur til aneks.]



Utvendig - [Sprekk i grunnmur.]



Utvendig - [Kjevheter låve.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|-------------------------------------|---|
| Meglerfirma | Eiendomsmegleren Din Telemark AS | Oppdragsnr. | 48250083 |
| Adresse | Lifjellvegen 196B | | |
| Postnr. | 3804 | Sted | BØ I TELEMARK |
| Er det dødsbo? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn | |
| Salg ved fullmakt? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver | |
| Når kjøpte du boligen? | 2010 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 8 |
| | | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | Skue/Fremtind | Polise/avtalnr | 4116605 |
| Selger 1 Fornavn | Lillian | Etternavn | Beate Risvaag |
| Selger 2 Fornavn | Ola | Etternavn | Fostervoll |

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Elektropluss, Haugestøl VVS, Bø Maling

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Elektrisk anlegg på vaskerom/bad, skjult rør-anlegg på bad, Gulvbelegg og tilslutning på eksisterende sluk

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Bø Maling

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Gulvbelegg og tilslutning på eksisterende sluk

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

Delvis underlag på "Boligmappa" for boligen

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Midt Telemark Pumpeservice AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bytte av vannpumpe juni 2024

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Gammelt hus/tømre med tilbygg, synlige skeivheter i etasjeskille i gang og soverom i første etasje.
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Det var mus på loftet tilbake i 2015, har ikke hørt om dette etter huset ble leid ut fra 2019.
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Tak på låve har flere lekkasjer. Veranda har lekkasjer ned i vedlager under.
11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Støpt golv i garasje ca 2012
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn Elektropluss Telemark
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 2016: Nytt sikringssskap med jordfeilbryter, ny inntakskabel med jordkabel, service på varmepumpe og vask av ute-/innedel
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Boligmappa
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Sluttkontroll fra montering av nytt sikringssskap i 2016
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Innvendig oppussing av bolig over flere år, nye overflater alle rom, nytt kjøkken, utført i perioden 2013-2016
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
 Nei Ja Vet ikke
- 16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**
 Nei Ja Vet ikke

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Laftet anneks er fra 2016. Gammel låve med skeivheter og mulige råteskader, hytter på eiendommen er gamle og viser tegn til skader etter maur/råte
Eiendommen har vært utleid fra 2019 frem til tidspunkt for salg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| | |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring. |
|--------------------------|--|

| | |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår |
|--------------------------|--|

| | |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter. |
|-------------------------------------|---|

| | |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter. |
|--------------------------|--|



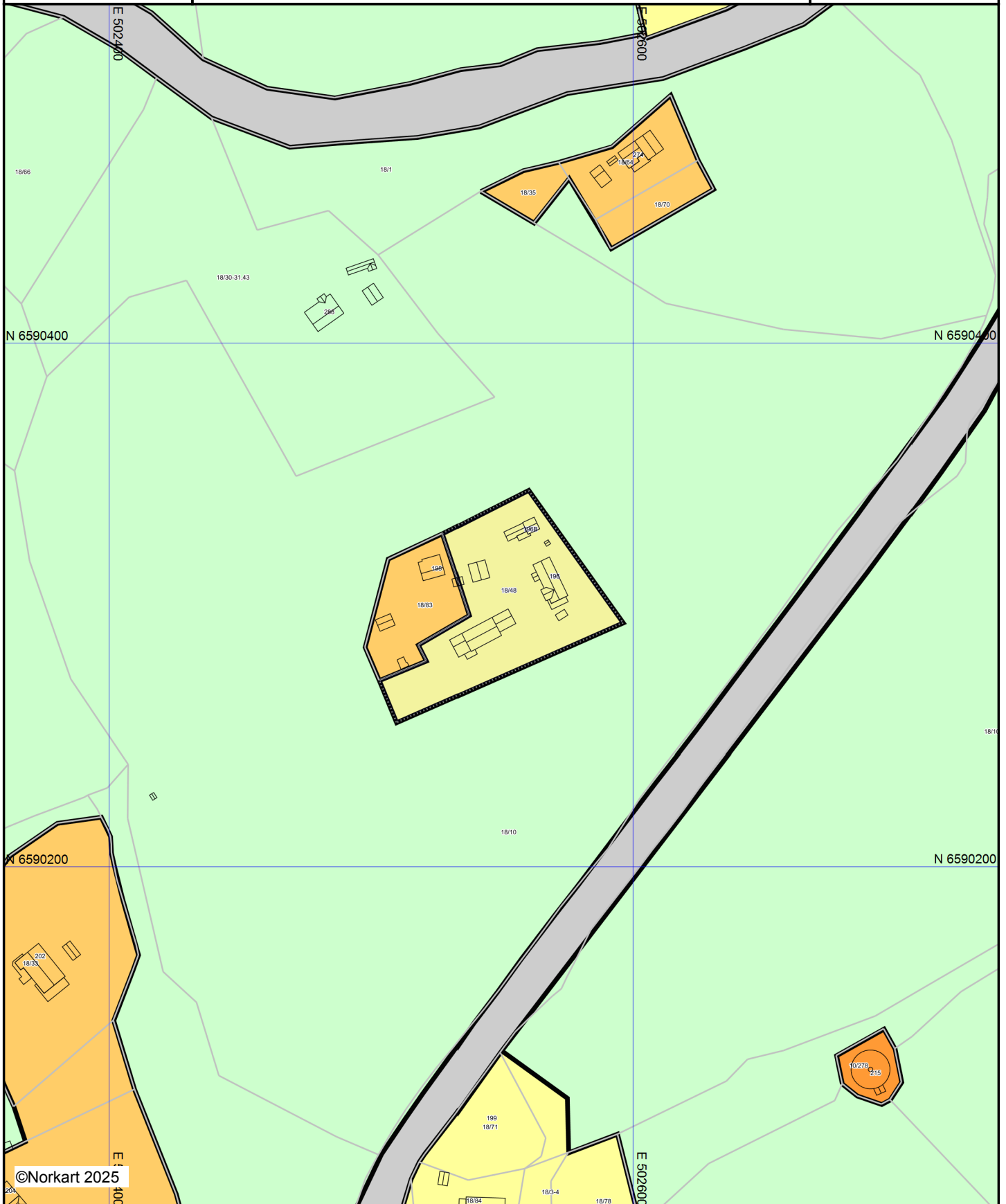
Kommuneplankart



Eiendom: 18/48
Adresse: Lifjellvegen 196
Utskriftsdato: 19.06.2025
Målestokk: 1:2000

UTM-32

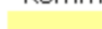


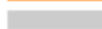
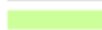
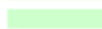
Midt-Telemark kommune





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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

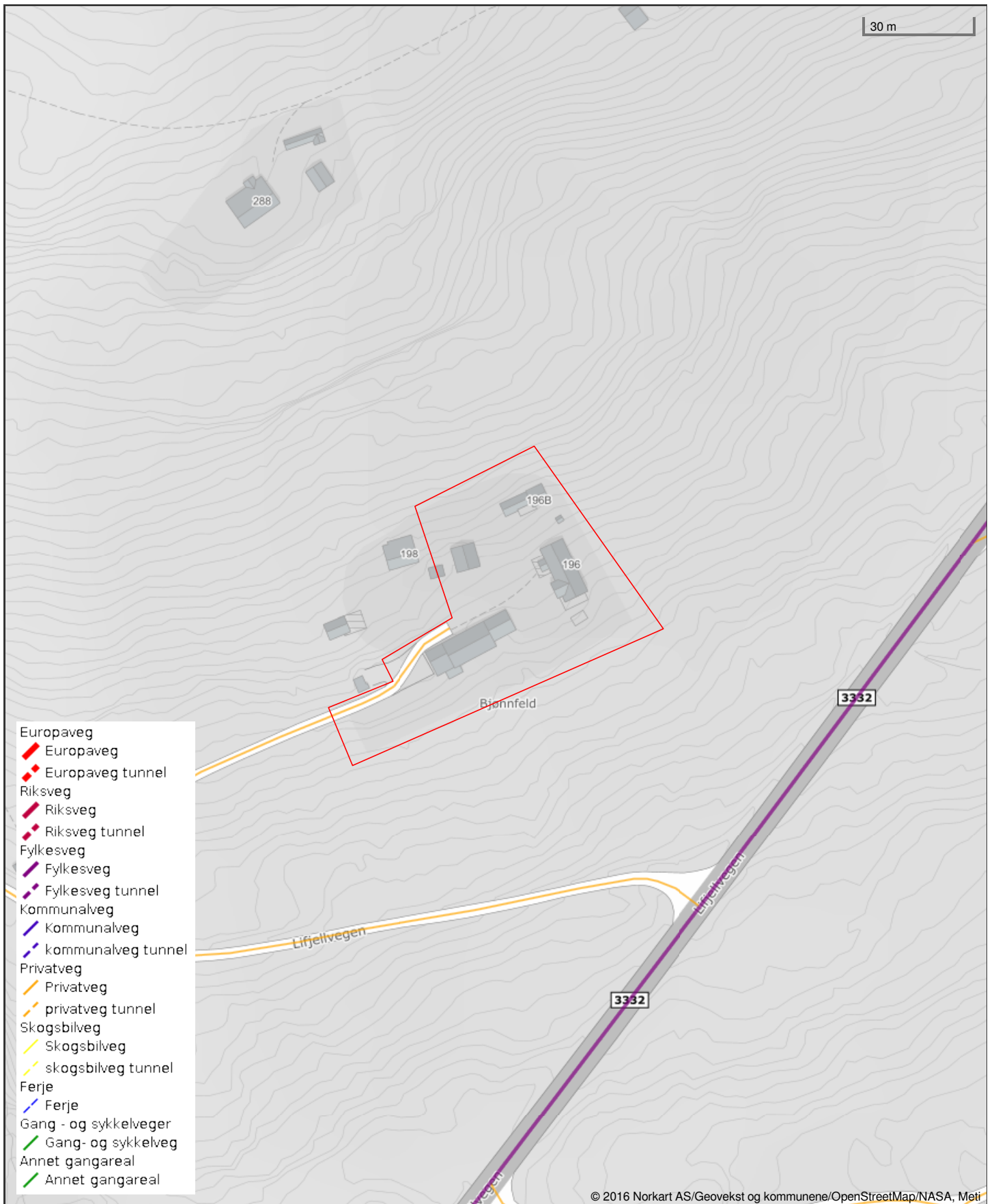
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse -

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål



Vegstatuskart for eiendom 4020 - 18/48//



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.