



Kartverket

LOKALMEGLEREN & PARTNERS, BØ
BØGATA 69
3800 BØ I TELEMARK

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Frida Henriksveen 48250002
Vår referanse: 3648359/25491272
Bestilling: C3 2025-01-07 (4) 45

Dato
07.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
535	32	21.3.1967	BESTEMMELSE OM VANNRETT REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4022 SELJORD	20	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Skyldskifte

Dagbok nr. 535 1967
Nedre Telemark sorenskriverembete 21/3/67

dånn dag den 19/11 1966 meldt me underskrivne, som er oppnemnde
av lensmannen, skyldskifte på garden Gåsdaalen
gr.nr. 20 br. nr. 1 med skyld mark i Peyord herad.
Jens Gåsdaalen har kravt skyldskifte og har grunnboksheimel
till egedomen.¹⁾

Oppnemninga av skyldskiftemennene ligg ved. Dei har gjeve skjønsmannslovnad så nær
som²⁾

Ved tenesta møtte

Av partane³⁾Av grannane⁴⁾

Til formann vart vald

Opplysningar om den/dei part/partar av egedomen som er fråskild:

1. Vidd: Dyrka jord dekar, naturleg eng og kulturbeite dekar,
produktiv skog 0,8 dekar, anna vidde 1 dekar — i alt 1,8 dekar.

2. Grensene⁴⁾ til den/dei fråskilde part/partar:
for den fråskilde part er desse: Punkt 1
er deld i det nord østlege hjørne der
gjeng derifrå i Sør 28 m til bakk i berg
vidde til punkt nr 3 17 m til bakk i
berg. Derifrå 28 m til punkt nr 4 som
er bakk i berg ved grundevegen.
Linja følgjer derifrå grundevegen i
nord-vest

¹⁾ Utan at den som har kravt skyldskifte har grunnboksheimel, eller det er sagt dom for at han eig den fråskilde egedomen, kan ikkje skyldskiftet godtakast til tinglysing. (§ 1 i lov om skyldskifte.)

²⁾ Er det nokon av skyldskiftemennene som ikkje har gjeve slik lovnad som er nemnt i § 20 i lov nr. 1 frå 1917, skal han før tenesta tek til, skriva under ei fråsegn med denne ordlyden: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding den 19..... (underskrift.)» Denne fråsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftedokumenta.

³⁾ Er det nokon av grannane eller partane i skyldskiftet som ikkje møter, må ein her skriva om det er prova at dei er varsla. Like eins om det er grannar ein har funne det uturvande å varsla (§§ 2 og 8 i skyldskiftelova).

⁴⁾ Sjå §§ 3 og 8 i skyldskiftelova. Ein skal ikkje skriva grensene mot granneeigedomene utan at eigaren er til stades og samtykkjer i det som vert skriva.

Har nokon av partane kravt at skyldskiftemennene skal avgjera sjølve markeskiilet, samstundes med skyldskiftet, (§ 7 i lova), må dei her skriva det som trengst. Det må ikkje skipast bruksrett eller servitut i skyldskiftet, utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimel til den egedomen heftet gjeld (§ 5 i lova).

rettning 82 m til punkt nr 5 som
er deilt. Gjøng derfra i nord 12 m. til
punkt 6 som er deilt. Dette punkt er
set særlege grunde punkt til gar nr 20
br. nr 11. Linja følger grunde linja
til gar. nr 20 br. nr 11 til tiggangs-
punktet deilt nr 1. Den fraskilte part
skal ha rett til vatn frå gar nr 20
br nr 1. frå va smalle som ligg ca
20 m frå gar nr 20 br nr 11. Den frå-
skilte part har rett til ~~å leggje~~ av
gar nr 20 br nr 1 til å leggje vann-
ledning over gar nr 20 br 11 uten
vedlag. Den fraskilte part skal ha
vegrett inn til grunde vegur. Veglinja
gjøng i syd aust. Vegbredden skal vere
4 m + grøfter og skråninger. Den frå-
skilte part skal ha rett til garasje høyt
ved den ~~styg.~~ vevne veg. Gar nr 20
br 11 skal ha rett til å leggje gadevegur
9 m mælt midt i vegsamen inn på den
fraskilte part ved punkt nr 1. Ljøparer
av den fraskilte part skal ha rett til
å bruke den gamle bygdevegur so
lengje han blir på Fiskebyl gar nr 17
br nr 10.

1. Gjeld delinga eigedom som vert nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skog-
bruk?¹⁾
2. Finn skylddelingsmennene det godt gjort at den parsellen som no vert fraskilt
eigedom skal nyttast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon?²⁾
3. Kva rettar eller gode som høyrer eigedom til kjem inn under delinga?³⁾

¹⁾ jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).

²⁾ jfr. § 54 (jordlova).

³⁾ jfr. § 55 (jordlova).

Me vitnar:

- a) At det ikkje er skipa nye hopehav ved skiftet. Likevell har me samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på denne måten:

Me har ikkje funne det tenleg å skifta meir enn som gjort er.¹⁾

- b) At kvart bruk har fått eit so lagleg skap for freding og drift som det er høve til. Skylda på den/dei fråskilde part/partar er sett til mark 2.024

Hovudbruket har att ei skyld på mark

Hovudbruket har att denne vidda: Dyrka jord dekar, naturleg eng og kulturbete dekar, produktiv skog dekar, anna vidde dekar, i alt dekar.

Den/dei fråskilde part/partar fekk bruksnamnet²⁾ Bakken

Kostnaden med skyldskiftet og tinglysinga ber: ³⁾ Gunnar Bakken
Gavvikstrondi

Me gjorde partane kjende med at dei kunne anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som er sett eller med det markeskiellet som er fastslege. Krav om overskjøn må vera kome til sorenskrivaren seinast 3 månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Me samnar at me har gjort tenesta vår etter beste skjøn og oventyding og i samsvar med skjønsmannsslovnaden.

Me har vedteke at skal senda skyldskiftedokumenta til sorenskrivaren til tinglysing.

Gunnar Bakken
Andres Ternes

¹⁾ Stryk det som ikkje skal vera.

²⁾ Til bruksnamn må ein ikkje velja namn som alt er i bruk som slektsnamn, utan at det er ålment nytta, jfr. § 24 i lova om skyldskifte.

³⁾ Er det ikkje nemnt, eller har ikkje partane gjort avtale om kven som skal bera kostnaden ved skyldskifte, skal skyldskiftemennene avgjera det.

Går til

Leivni Foulstyre, Leivni jordstyre.

Fråsegn frå jordstyret:

.....
.....
.....
.....

....., den 19.....

formann

sekretær

Går til

landbruksselskap.

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

Sak nr. 92/67.

Santykke til delinga vart gjeve i møte den 1. mars 1967.

TELEMARK LANDBRUKSSELSKAP
FYLKESLANDBRUKSSTYRET
Skien, den 3. mars 1967.
For fylkeslandbrukssjefen

formann

Alfred Bolstad
fylkeslandbrukssjef

Godteke til tinglysing 19

Tinglyst

Den/dei fråskilde part/partar har fått gr.nr..... br.nr.....

.....
.....
.....

For tinglysing kr.....

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegleren Din Telemark AS	Oppdragsnr.	48250002
Adresse	Heivegen 275		
Postnr.	3840	Sted	SELJORD
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Håkon Moe Jenssen
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år ca ☐ Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtid forsikring	Polise/avtalenr	33798964
Selger 1 Fornavn	Håkon	Etternavn	Moe Jenssen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Forrige eiger overflateoppusset ved egeninnsats i 2014. Baderomspanel på vegg med flis på gulv. Inneholder: dusjkabinett, baderomsinnredning og gulvstående toalett. Ventilasjon: mekanisk bryterstyrt baderomsvifte og tilliftsplate i dør. Oppvarming: varmekabler i gulv. Sluk under dusjkabinett.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Ukjent da dette er gjort av forrige eiger

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Ukjent da dette er gjort av foreige eiger

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Vannlås i kjeller bør byttes ut, tilbakeslag når vaskemaskin tømmes avgotil. Det er ikke noe tegn til rørbrudd. Kun vannlås gammel, mest sannsynlig fra byggeår. Gjort midlertidig tiltak.

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Iflg. Forrige eiger er vann og avløpsrør som er tilknyttet kjøkken og vaskerom utført ved egeninnsats. Vann og avløp tilknyttet bad opplyses delvis til å være utført av Morgedal rør. Vann og avløpsrør har varierende alder, alt er ikke skiftet. Varmtvannsbreder 189 liter fra 2014

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar Har ikke vært noe problem, null tegn til fukt/saltutslag
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar Ingen tegn til problemer
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar Er tegn til små sprekk grunnet alder og konstruksjonsoppbygging i kombinasjon med den tids fuktsikring vil slike riss forekomme
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar Tegn til muselort på loft, et par som kommer seg dit på vinterstid. Ingen inn i oppholdsromene. Kun loft.
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
- Firmanavn
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Fjernet mur ved inngangsparti og byttet stolper
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
- ☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
- Firmanavn
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Dyrud elektro
- Nytt sikringskap i 2021
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ja
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar Dyrud elektro 2021
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
- ☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
- ☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Malt og lagt golv så det kan brukes som kjellerstue.

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Viser til første side ang antydning til muselort på loft. Kun loft.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oversiktskart

Adresse: **Heivegen 275, 3840 Seljord**

Gnr/Bnr: **4022/20/13/0/0**

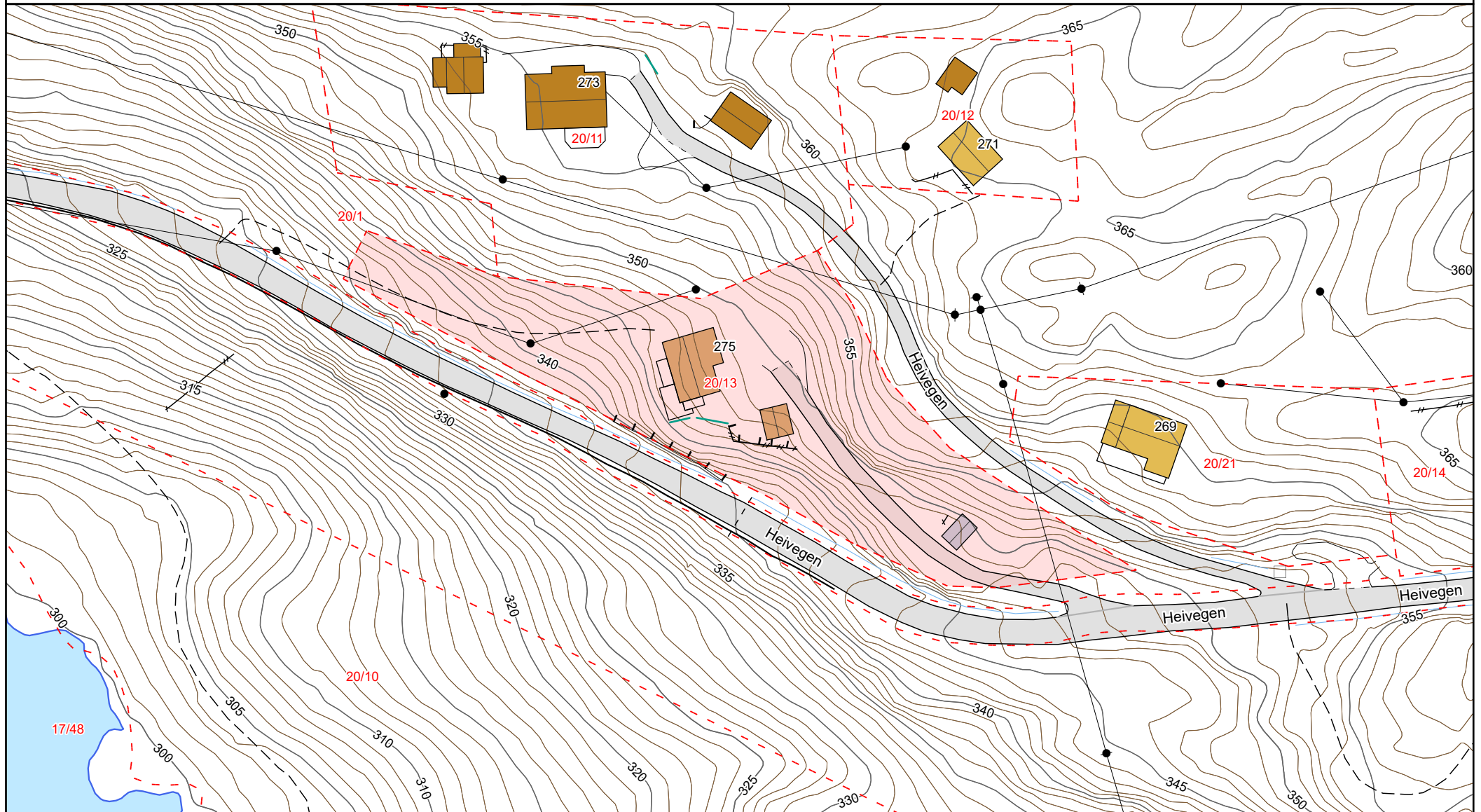
ePlassen

Målestokk: 1:1000

Beregnet areal: 3577 m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransdato: 06.01.2025



Matrikkelkart

Adresse: **Heivegen 275, 3840 Seljord**

Gnr/Bnr: **4022/20/13/0/0**



Målestokk: 1:1000

Beregnet areal: 3577 m²

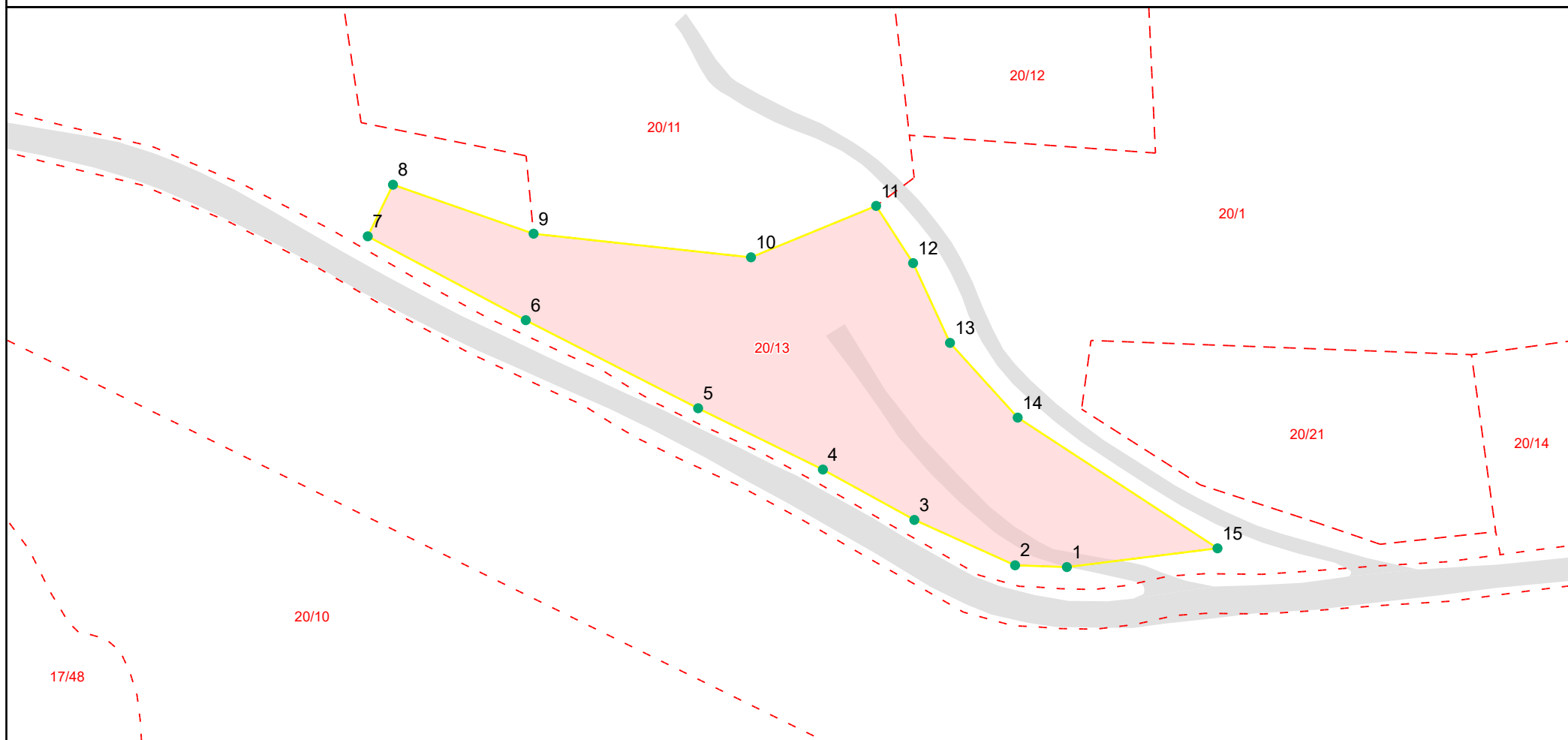
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 06.01.2025



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: 3577 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6603922.27	142524.09	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	9.13	0
2	6603922.58	142514.96	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	19.47	0
3	6603930.58	142497.21	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	18.4	0
4	6603939.46	142481.1	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	24.49	0
5	6603950.25	142459.12	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	34.1	0
6	6603965.77	142428.75	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	31.52	0
7	6603980.55	142400.92	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	10.12	0
8	6603989.64	142405.36	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	26.23	0
9	6603981.02	142430.13	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	38.53	0
10	6603976.86	142468.43	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	23.84	0
11	6603985.91	142490.48	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	12	0
12	6603975.83	142496.99	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	15.49	0
13	6603961.78	142503.49	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	17.76	0
14	6603948.61	142515.42	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	42.07	0
15	6603925.57	142550.62	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	26.74	0



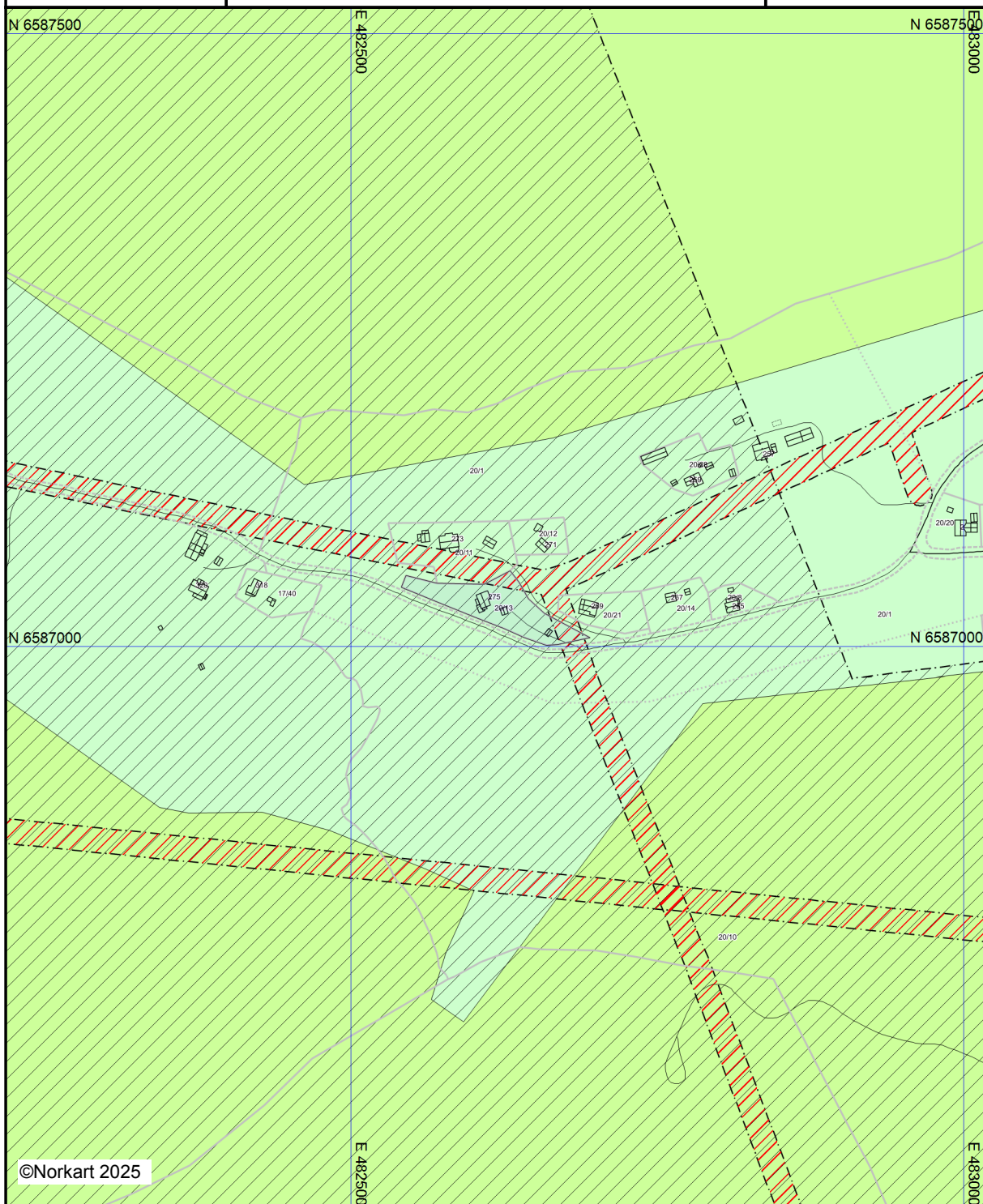
Seljord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/13
Adresse: Heivegen 275
Utskriftsdato: 06.01.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32

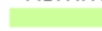


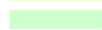
©Norkart 2025

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-Landbruks-,natur- og friluft

 LNFR-areal - noverande

 LNFR-areal for spreidde bustader, fritidsbygr

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11)

 Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl høgspe

 Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2

 Faresonegrense

 Angitt omsynsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovudveg - noverande

 Samleveg - noverande



Kartverket

LOKALMEGLEREN & PARTNERS, BØ
BØGATA 69
3800 BØ I TELEMARK

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Frida Henriksveen 48250002
Vår referanse: 3648360/25491277
Bestilling: C3 2025-01-07 (4) 46

Dato
07.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
890	32	15.4.1997	MÅLEBREV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4022 SELJORD	20	13	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kommune
SELJORD

MÅLEBREV		utan grensejustering med grensejustering
J.nr.	6/95	
Målebrev nr.	1326	
Evt. mlb. forretning, dato, ref.nr.	10.04.96	

Målebrev over

Elgedom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	20	26	
	Bruksnavn/adresse		
	Bakken		
Areal	1067		

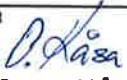
Delingslova § 4-2 første leddet

"Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering."

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgende forretning

Dato for forretninga	10.04.96
Rekvirent	Øystein Gåsdaalen.
Styrar	Kåre Groven.
Forretning	Kart- og delingsforretning over ein parcell frå 20/1 - Gåsdaalen. Parcellen er tilleggsareal til 20/13.

Underskrift

Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Seljord	04.04.97		Olav Kåsa

GAB

Registreringsstempel

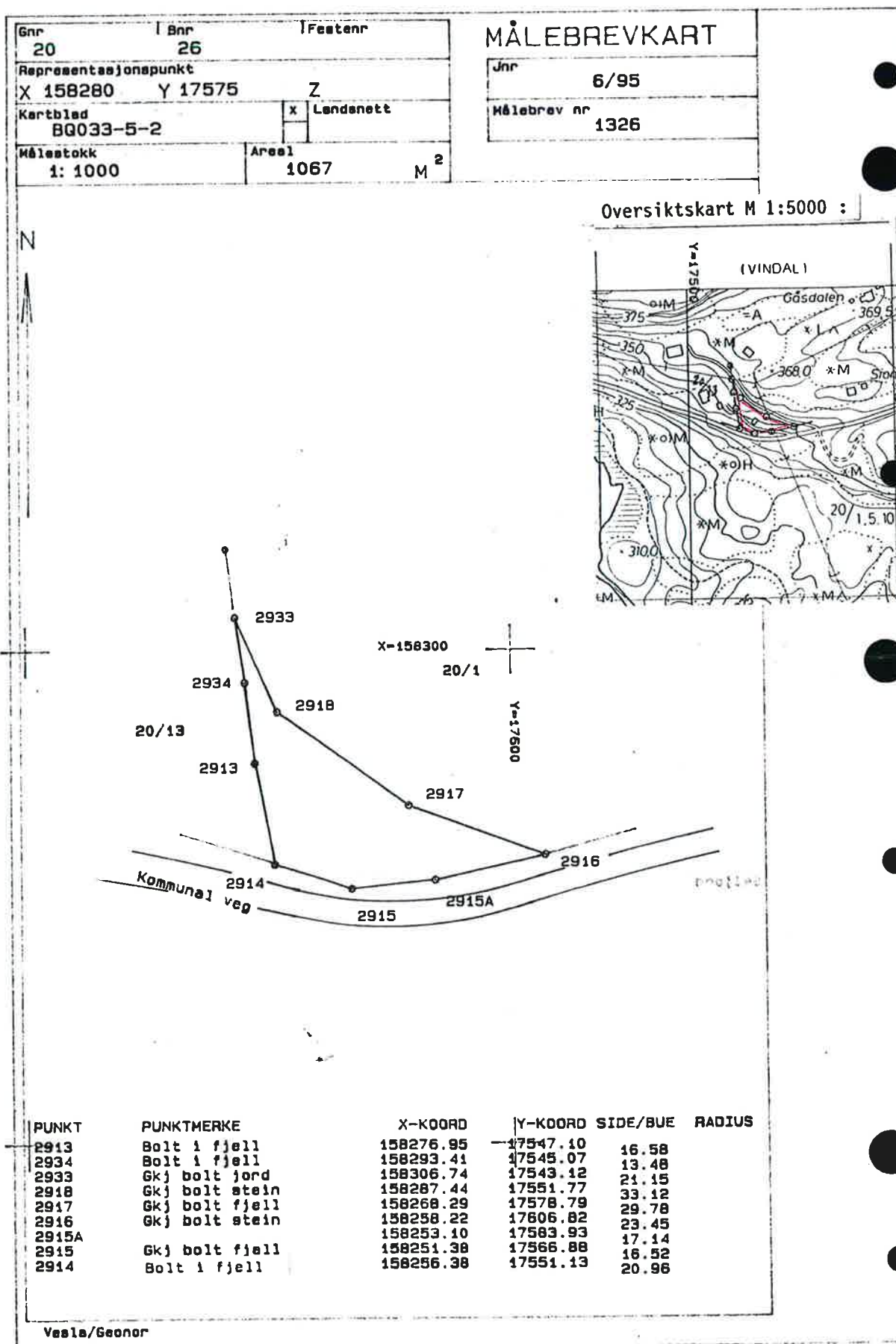
Tinglysing (jf. delingslova § 4-2)

Dagbokstempel
TINGLYST
15 APR 1997
SØRENKRIVAREMBETE
DAGBOKNR. 890

Påteikningar (rettingar o.l.)

--


Doknr: 890 Tinglyst: 15.04.1997 Emb. 032
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Heivegen 275

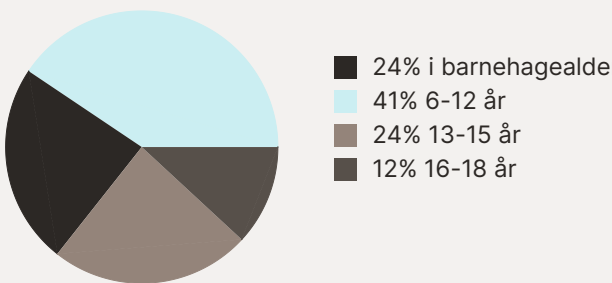
Offentlig transport

 Seljord skystasjon	15 min 
Totalt 6 ulike linjer	12.5 km
 Bø stasjon	27 min 
Linje F5	25 km

Skoler

Seljord barne- og ungdomsskule (1-...)	18 min 
274 elever, 16 klasser	13.5 km
Vest-Telemark vgs - avd. Seljord	19 min 
130 elever, 9 klasser	13.7 km
Bø vidaregåande skule	26 min 
450 elever, 20 klasser	24.5 km

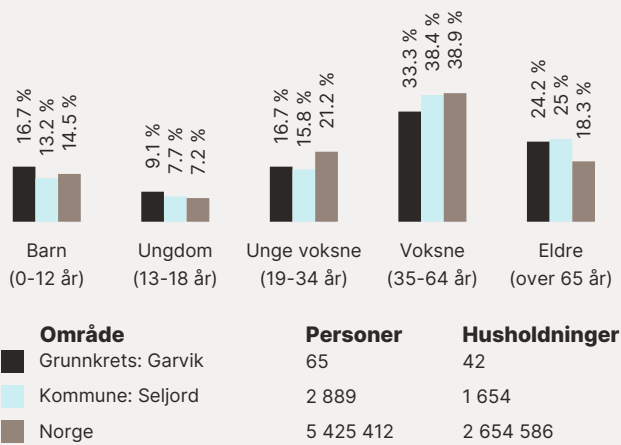
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

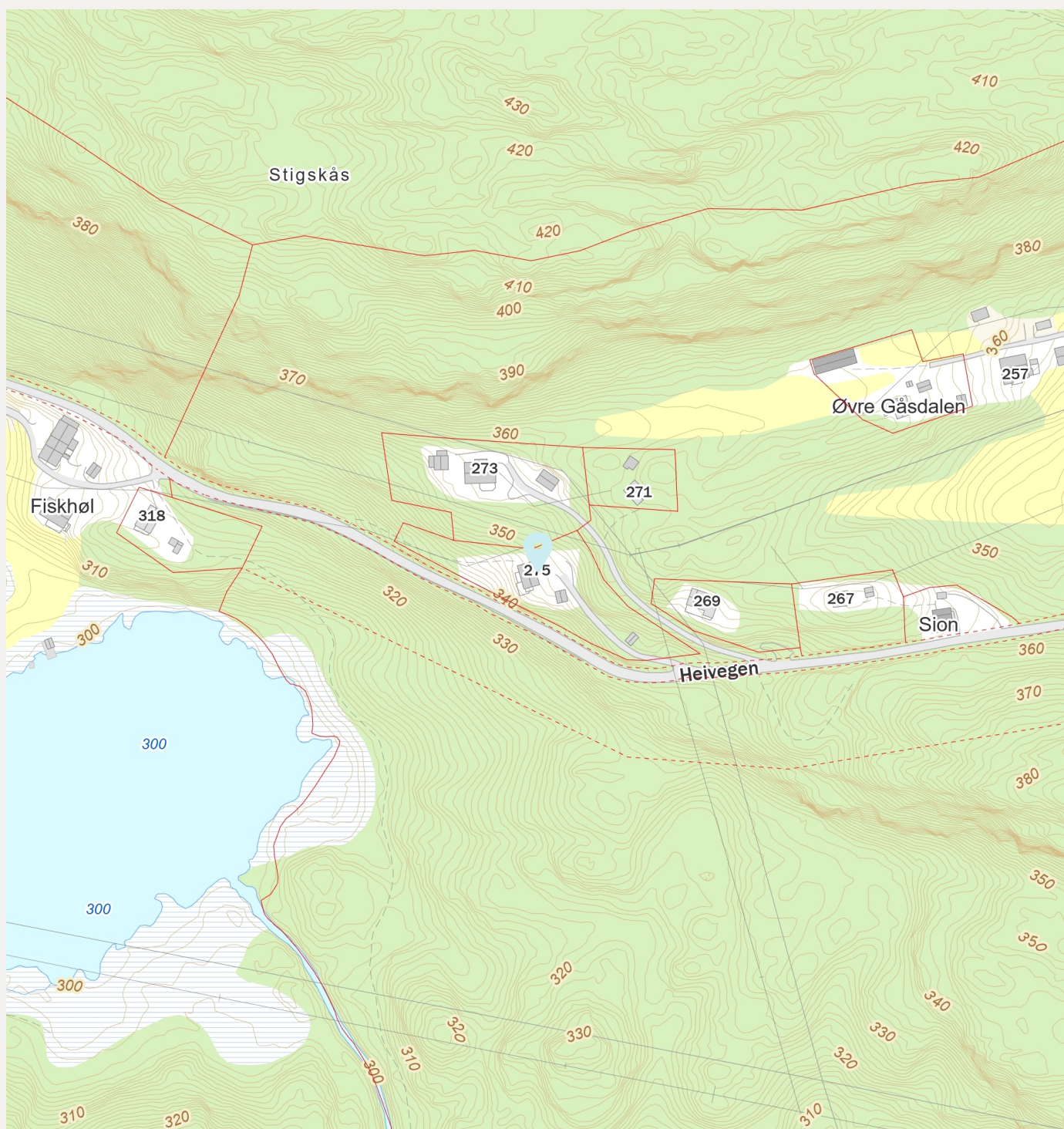
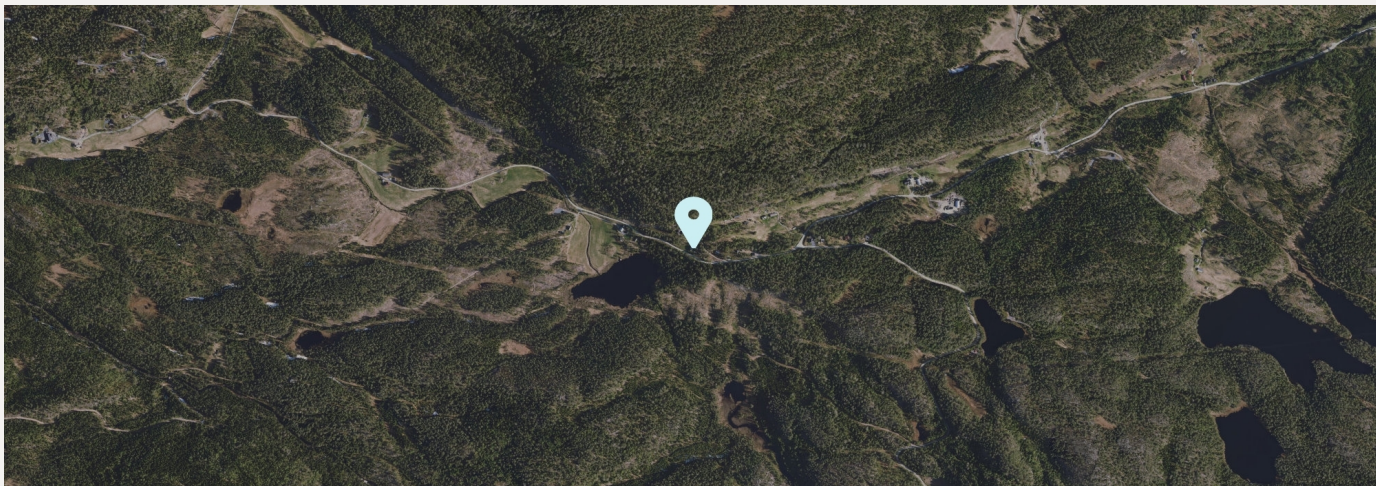
Heddeli barnehage (1-5 år)	18 min 
41 barn	13.9 km
Tussejuv barnehage (1-5 år)	18 min 
57 barn	13.7 km
Brunkeberg barnehage (1-5 år)	22 min 
30 barn	15.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Seljord	16 min 
Post i butikk	13.1 km
Coop Extra Seljord	16 min 

Sport

 Granvin Kulturhus - Flerbrukshall	18 min 
Aktivitetshall	13.5 km
 Seljord skule	18 min 
Ballspill	13.7 km
 Sporty24 Bø	27 min 
 Gullbring Trening	27 min 



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Heivegen 275
3840 SELJORD
Gnr./Bnr.: 20/13
Seljord kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 148 m²
Stabbur
Bruksareal: 16 m²
Garasje
Bruksareal: 14 m²

Totalt bruksareal (BRA): 178 m²

Befaring

Befaringsdato: 13.01.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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

Sindre AA

Signatur inspektør: Sindre Anholt Andersen

Mobil: 45416823

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

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

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	13.01.2025
Referansenummer	15065690
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0002
Hjemmelshaver/selger	Håkon Moe Jenssen
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Anholt Andersen
Tilstede på befaringen	Håkon Moe Jenssen
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-9 °C
Rapportdato	14.01.2025 22:10

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Heivegen 275
Postnummer/sted	3840 SELJORD
Kommune	4022 - Seljord
Gnr./Bnr.:	20/13
Tomt	Eiet tomt: 3577 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1970		
Stabbur	Ukjent		
Garasje	Ukjent		

Byggemåte

Enebolig beliggende i Seljord kommune. Skrånet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, plenarealer og diverse beplantning. Adkomst til boligen via overbygget inngangsparti.

Boligen er oppført på støpt gulv mot grunn med grunnmurer i lettklinkeblokker. Yttervegger, etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Utvendige fasader med stående trekledning. Tak med saltaksform tekket med takplater. Vinduer i 2-lags glass fra 2013, 2017 og ukjent årstall. Terrassedør med 2-lags glass fra 2013. Entredører med og uten glassfelt fra ukjent årstall. Oppvarming via vedfyring og elektrisk. Naturlig ventilasjon.

Boligen er over to plan og inneholder følgende:
Underetasje: Entre, gang, kjellerstue og tre boder.
1.etasje: Entre, bad, bod, stue, kjøkken og to soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
		Annet	9	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	10	
Loft - uinnredet / råloft		Statikk	11	
		Overflater vegger/undertak	11	
		Kontroll av diffusjonssperre	11	
		Annet	11	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	11	Kr 0 - 10 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	
Etasjeskiller - Underetasje		Skjevhetmåling	12	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Annet	13	
Radon		Radon	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	14	
Dører og vinduer		Vinduer	14	
		Dører	14	
Yttertak - Hovedtak		Takgjennomføringer	15	
		Inspeksjonsmulighet	15	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	15	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	15	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	15	
Drenering		Helhetsvurdering	16	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	16	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	16	
		Septiktank	16	
Frittstående byggverk - Stabbur og garasje		Helhetsvurdering	16	

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)
Underetasje	71			71	30
	Entre, gang, kjellerstue og boder.				Terrasse.
1.etasje	77			77	22
	Entre, bad, bod, stue, kjøkken og to soverom.				Platting ved entre: 15 m2. Terrasse: 7 m2.
SUM	148			148	52
Total bruksareal: 148 m²					

Bruksareal (BRA)					
Stabbur	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		16		16	
		Lagringsrom.			
SUM		16		16	
Total bruksareal: 16 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		14		14	
		Garasje.			
SUM		14		14	
Total bruksareal: 14 m²					

Kommentar til areal

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.

Selger opplyser om at kjellerstue er innredet i ettertid.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent innredning av kjellerstue og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Rommet er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Boligen inneholder 125 P-rom og 23 S-rom.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra ukjent årstall. Selger opplyser om at badet ble overflateoppusset i 2014 ved egeninnsats. Gulv med gulvvarme belagt med flis. Vegger med baderomsplater. Himling med panel og downlights. Gulvstående toalett. Vegghengt servantskap med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil og lys. Dusjkabinett med to-greps blandebatteri og hånddusj. Synlige vannrør i forkrummet kobber og avløpsrør i plast. Mekanisk avtrekk.

	TG 2	Helhetsvurdering	Det foreligger lite informasjon om våtrommet generelt og utførelsen bærer preg av egeninnsats/ufagmessig utførelse, med den risiko dette innebærer. Det er blant annet registrert følgende avvik:
			Baderomsplater er ikke montert i henhold til monteringsanvisning. Det er blant annet ikke fuget i plateskjøter. Plater er avsluttet for nær gulv og utførelsen av eventuell membran i overgang gulv/vegg er ikke kjent. Omfattende bomlyd i gulvfliser. Alder/utførelse av eventuell gulvmembran er ikke kjent. Det hefter usikkerhet vedrørende tettedetaljer til vann og avløpsrør. Rommets lekkasjesikkerhet kan ikke verifiseres. Det er ikke målt lokalfall eller utført en tilstrekkelig undersøkelse av sluket grunnet plassering av dusjkabinett. Det er utilfredstillende fall på øvrig gulv. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble registrert forhøyede verdier, noe som kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Målingene viser følgende: RH 23,6 %, temperatur 20,6 grader C og duggpunkt -0,7 grader C. Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken

Selger opplyser om at kjøkken er fra 2012. Gulv med laminat. Vegger og himling med malt flate. Flis mellom benkeplate og overskap. Innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri. Nisje for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Avtrekksvifte i overskap. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast fra ukjent årstall.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon og avtrekk - Innredning	
	TG 2	Vannrør	Deler av vannrør 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.
			Det ble registrert ufagmessig utførelse på skjøter av avløpsrør. Tiltak anbefales.
		Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt må etableres.

Øvrige rom - 1.etasje

Gulv med laminat. Vegger med panel og panelplater. Himling med panel og slett flate. Slette innerdører. Naturlig ventilasjon.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Innfelte/gjennomgående installasjoner	Se punkt "Loft".
--	---------------------------------------	------------------

	Innerdører	Det er ikke mulig å lukke skyvedør mellom entre og stue.
--	------------	--

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

Gulv med betong, belegg og laminat. Det er lagt skum matter i gang. Gulvvarme i kjellerstue. Vegger med panel og pusset mur. Himling med panel. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon. Opplegg for vaskemaskin i gang.

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

Overflater himling - Innerdører - Ventilasjon

	TG 2	Overflater vegger	Salt/kalkutslag observert i bunn av murvegger. Tyder på fuktvandring i konstruksjonen. Tiltak for å stoppe fukt bør påregnes. Det ble registrert stedvise riss/sprekker. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn Entredøren mangler belistning på befaringsdagen. Selger opplyser om at døren skal listes før salg.
		Overflater gulv	Laminatgulv har stedvis manglende kontak med underlag, noe som medfører bevegelese/ "svikt" ved gange. Tiltak anbefales.
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent mellom 16 og 19. Dette kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Årsak bør avklares og videre fukttilførsel bør stoppes.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via luke i gang.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Konstruksjonsoppbygging

 TG 2	Statikk	Takets konstruksjoner har synlige nedbøyninger/skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser for å fastlegge årsak og aktuelle tiltak bør påregnes.
	Overflater vegger/undertak	Våte fuktmerker observert i undertak i område ved ventilasjonskanaler fra bad. Årsak bør avklares og videre fuktilførsel bør stoppes.
	Kontroll av diffusjonssperre	Det er registrert utettheter /stedvis manglende dampsperre/plast mellom kald og varm sone, blant annet ved downlights. Konsekvens er fare for kondensering. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør derfor påregnes.
	Annet	Det ble registrert spor etter gnagere. Omfang og aktivitetsnivå er ikke kjent. Deler av loftet mangler isolasjon. Tiltak anbefales.

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

Teglsteinspipe fra byggeår. Det er montert vedovn i stue og kjellerstue.

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

 TG 3	Skorsteiner inne i boligen	Innkledd teglsteinspipe. Alle fire sider skal kunne inspiseres. Konstruksjonen må åpnes slik at alle fire sider blir synliggjort. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000
 TGIU	Annet	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper

Rettrapp i tre.

 TG 2	Innvendige trapper	Trappen har ikke håndløper på begge sider. Trappen og rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. Trappen vurderes som bratt. 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 - Underetasje

Støpt gulv mot grunn.

Det er gjort målinger i følgende rom: Entre og kjellerstue.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er noe skjevheter i underetasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 17mm i kjellerstue og 11mm i entre. Årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille i mur/betong og trekonstruksjoner.

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



TG 1

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

Skjevhetmåling



Skjevhetmåling

Kun mindre skjevheter i rommene som ble målt.

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

Boligen har synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast fra ukjent årstall. Hovedstoppekran og varmtvannsbereder av typen Oso på 198 liter fra 2014 montert i kjellerbod.

Varmepumpe av typen Mitsubishi fra 2011 montert i stue.

 TG 1

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

	Stakeluke	Stakeluke er lokalisert i kjellerbod.
	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)	Ifølge selger er det sist foretatt service på varmpumpe i 2023.
	TG 2	
	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Det registreres redusert vanntrykk i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	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. Vakkumventil for lufting til avløpssystemet montert i kjellerbord.
	Annet	Det gjøres oppmerksom på at gang i kjeller med opplegg for vaskemaskin ikke er bygget som et våtrom. Rommet har ikke etablert, membran/fuktsikring eller ventilasjon. Eventuelle lekkasjer/vannsøl kan medføre fuktskader i tiliggende konstruksjoner. Selger opplyser om at det tidvis er treg avrenningshastighet i sluk i kjellergang. Tiltak anbefales.

Radon

	TG 2	Radon	Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.
--	-------------	-------	--

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer montert i trappegang.

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

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant (fast tilkobling).
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 årstall med diverse endringer utført i senere tid.
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
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: Det er ikke kursfortegnelse i sikringsskap på befaringsdagen. Selger opplyser om at kursfortegnelse skal henges opp før salg.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Selger opplyser om at det ikke er kjent om gulvvarme i kjellerstue virker. Det ble registrert løse ledninger i kjellerbod. 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	Utvendige fasader inkludert vindskier og dekkbord bærer preg av slitasje og elde. Det registreres blant annet tørrsprekker og tilløp til råte. Tiltak anbefales. Ingen luftespalte bak trekledning. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Lufting bør etableres.
---	------------------	---

Dører og vinduer

Vinduer i 2-lags glass fra 2013, 2017 og ukjent årstall. Terrassedør med 2-lags glass fra 2013. Entredører med og uten glassfelt fra ukjent årstall.

 TG 2	Vinduer	Vinduer av eldre dato bærer preg av slitasje og elde og har behov for oppgraderinger/utskiftninger. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
	Dører	Kjellerdør går tregt og har behov for justering.

Yttertak - Hovedtak

Taktekkingen er fra ukjent årstall. Saltak tekkes med takplater.

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

Takvinkel/Takform - Gesimsløsninger

TG 2 Takgjennomføringer

Se Punkt "Loft".

Inspeksjonsmulighet

Taket er ikke fysisk innsisert grunnet is og snø (sikkerhetsmessige forhold). TG2 er valgt på bakgrunn av at 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.

Beslag, renner, nedløp og snøfangere

Enkelte nedløp og takrenner har bulker/deformasjoner. Tiltak anbefales.

TGIU Skorsteiner over tak

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til syd og vest terrasse over to plan. Gulv med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til 0,75 meter.

Delvis overbygget platting ved entre. Gulv med terrassebord.

TG 2 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / piler)

Terrasse: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.
Det mangler rekkverk på en side av trapp mellom terrasser.
Det ble registrert noe skjevheter i konstruksjonen. Tiltak anbefales.

Terrasse og platting var dekket av snø på befaringsdagen, noe som begrenser muligheten for inspeksjon.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i mur/betong.

TG 2 Grunnmur

Det registreres stedvise riss/sprekker på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

TGIU Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Drenering fra ukjent årstall. Skrånet tomt.



TG 2

Helhetsvurdering

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag i underetasjen som tilsier funksjonssvikt. Se punkt "Konstruksjoner" under avsnitt om "Rom under terreng", og punkt "Overflate vegger" Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang.

Terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet snøforhold. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.

Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer av betong. Rekkverk i tre.



TG 2

Forstøtningsmurer

Rekkverkets tilstand og/eller utforming vurderes å ha behov for utbedringer med tanke på sikkerheten. Tiltak anbefales.

Deler av forstøtningsmurer var ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet snø. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Stikkledninger og tanker

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



TG 2

Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

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

Boligen har brønnvann. Ingen fremlagt dokumentasjon på vannkvaliteten.

Septiktank

Ukjent alder, og ingen dokumentasjon på materiale, type eller tilstand. Tiltak anbefales.

Frittstående byggverk - Stabbur og garasje

Stabbur oppført på søylefundamenter. Vegger i laftet tømmer. Saltak tekket med torv.

Garasje oppført på støpt gulv mot grunn. Yttervegger og tak i tre. Utvendig kledd med stående trekledning. Saltak tekket med takplater.



TG 2

Helhetsvurdering

Bygningene bærer generelt preg av slitasje og elde. Det ble registrert stedvise skjevheter og råteskader. Gulv i garasje er sprukket. Tiltak anbefales.

Det var snødekte flater på befaringsdagen noe som begrenset muligheten for inspeksjon.

Branntekniske vurderinger

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

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

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Det ble målt 2,37 meter i stue og 2,29 meter i kjellerstue.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt vedrørende: - Legge opp ny kurs til vvb kjeller. Datert: 25.05.2021. - Intakskabel og EL-skap etter anbud. Ekstra: Riving av eksisterende intakskabel og EL-skap. Flyttet 3x20 A stikk. Flyttet tilførsel for utestikk. Lagt om føringsvei for jording og 4 kurser. Tilkobling av EL-måler. Datert: 20.04.2021. Samvarserklæring mangler på deler av anlegget.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Selger opplyser om at det ikke har vært el-tilsyn i boligen de siste fem år.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Septiktank: Ukjent alder, type og tilstand. Ingen fremlagt dokumentasjon.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert: 08.01.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, 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.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Overflater vegger - [Eksempel på salt/kalkutslag]



Kommentar - [Stakeluke]



Hovedstoppekran - [Hovedstoppekran og varmtvannsbereder]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft]