

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegleren Din Telemark AS	Oppdragsnr.	48250028
Adresse	Kambetjønn 12		
Postnr.	3880	Sted	DALEN
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2004	Hvor lenge har du bodd i boligen?	hytte, arvet i 2004
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige Forsikring ASA	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
Selger 1 Fornavn	Svein	Polise/avtalenr	76767843
Selger 2 Fornavn	Gunhild	Etternavn	Gisle Dalen
		Etternavn	H Dalen Skogheim

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 Det er råte skader i gulv på toalett rundt luftrør til snurredass

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar Det skal være fukt i tak kryp kjeller/kjeller med snurredass

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
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Som beskrevet i punkt 5, fukt i tak kryp kjeller/kjeller med snurreddass
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 Mus på toalett
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar I soverom er det antydning til fukt skader i tak, i nærheten av vegg mot stue
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:
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
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
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
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, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Det er ikke tilkoblet kommunalt vann og avløp. Takrenner er skadet pga. snø. Innerdører kan bli trange om vinter. Snøforhold, vinter med mye snø så må man måke tak, vindu ved kjøkkenbenk og lite vindu i stue og soverom kan dermed bli stengt for utsyn. Vei til hytte blir brøytet om vinter, kostnader blir fordelt på de som er tilknyttet vei.

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.
--------------------------	--

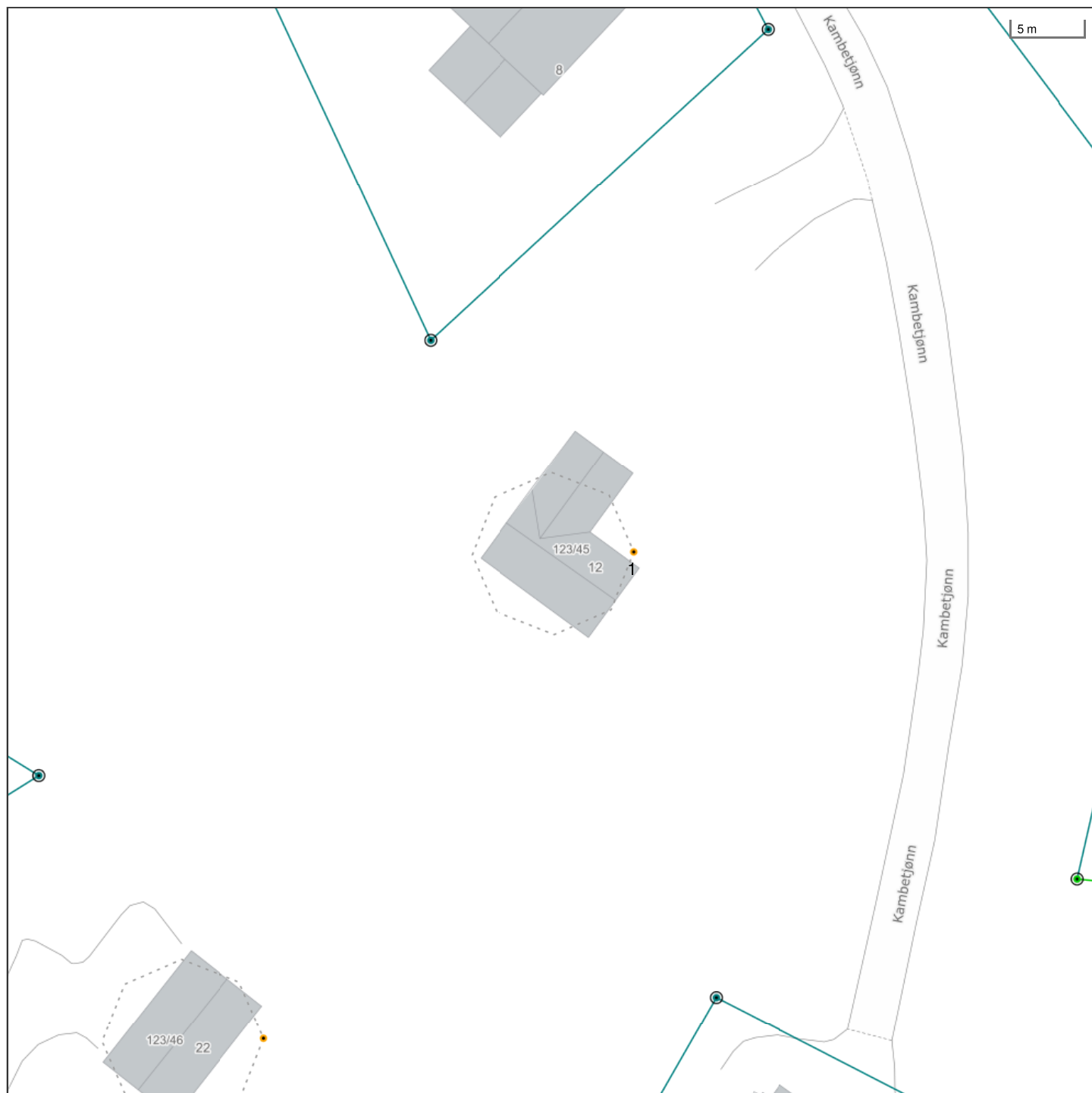
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	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.
--------------------------	--



Eiendomskart for eiendom 4034 - 123/45//

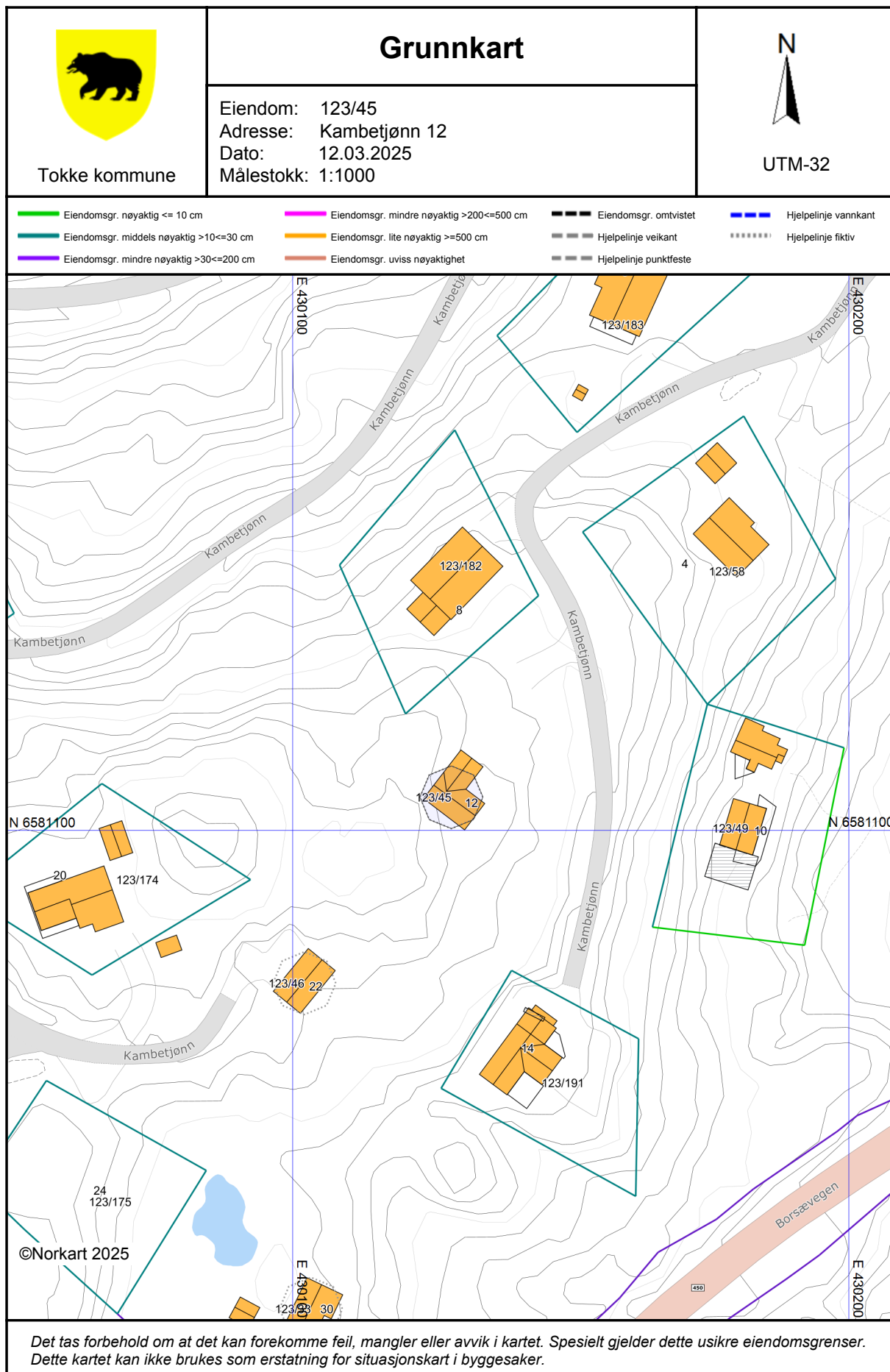


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal			90,00 m²		Arealmerknad		Fiktive grenser		
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6581106	Øst 430128,57
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6581106	430134,21	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)			(Punkt)	



Kambetjønn 12

Høyde over havet

796 m



Offentlig transport

Tønsberg kryss	18 min
Linje 140, 142	22.1 km
Lio	18 min
Linje 140, 142	22.3 km

Avstand til byer

Notodden	1 t 48 min
Skien	2 t 9 min
Porsgrunn	2 t 12 min
Stavanger	2 t 51 min
Oslo	3 t 21 min
Bergen	178.2 km

Ladepunkt for el-bil

Vest-Telemark VGS avd. Dalen	19 min
Dalen Hotel	21 min

Vintersport

Langrenn

- Alpin
- Hallbjønn Høyfjellssenter
 - Kjøretid: 3 min
 - Skitrekk i anlegget: 2



Aktiviteter

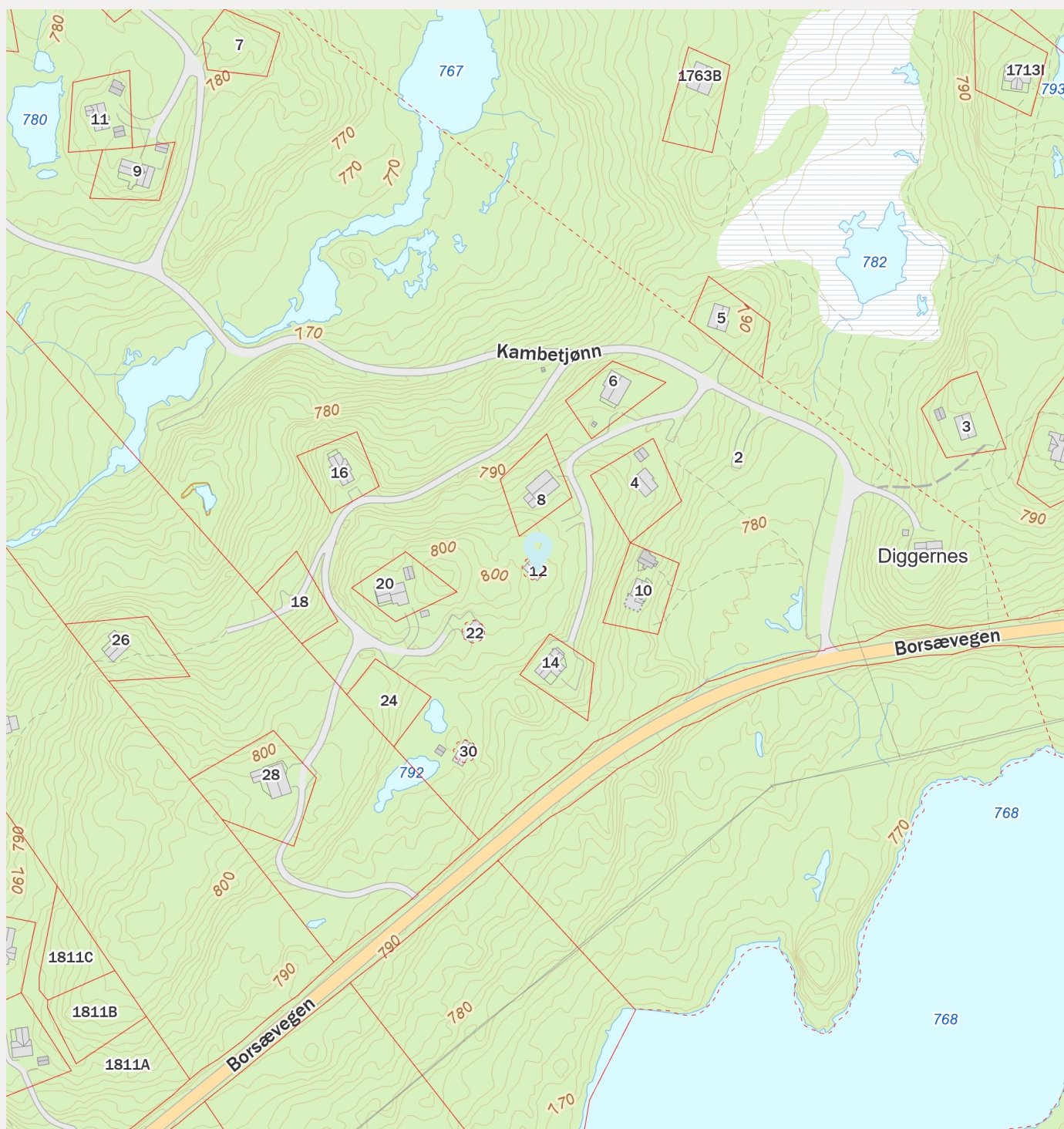
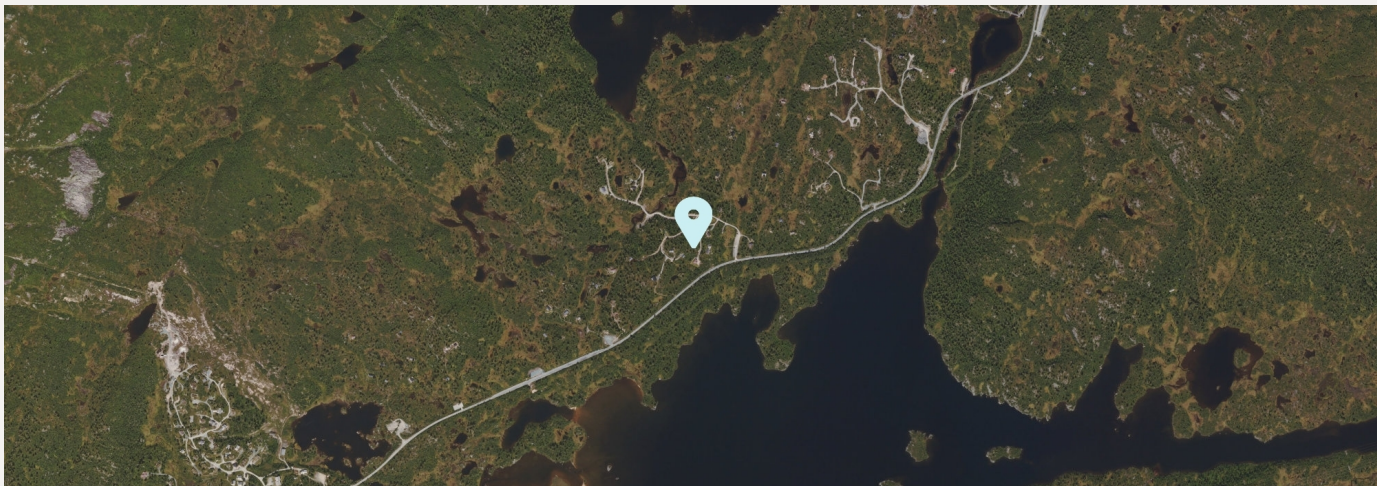
Eidsborg Stavkirke	26 min
--------------------	--------

Sport

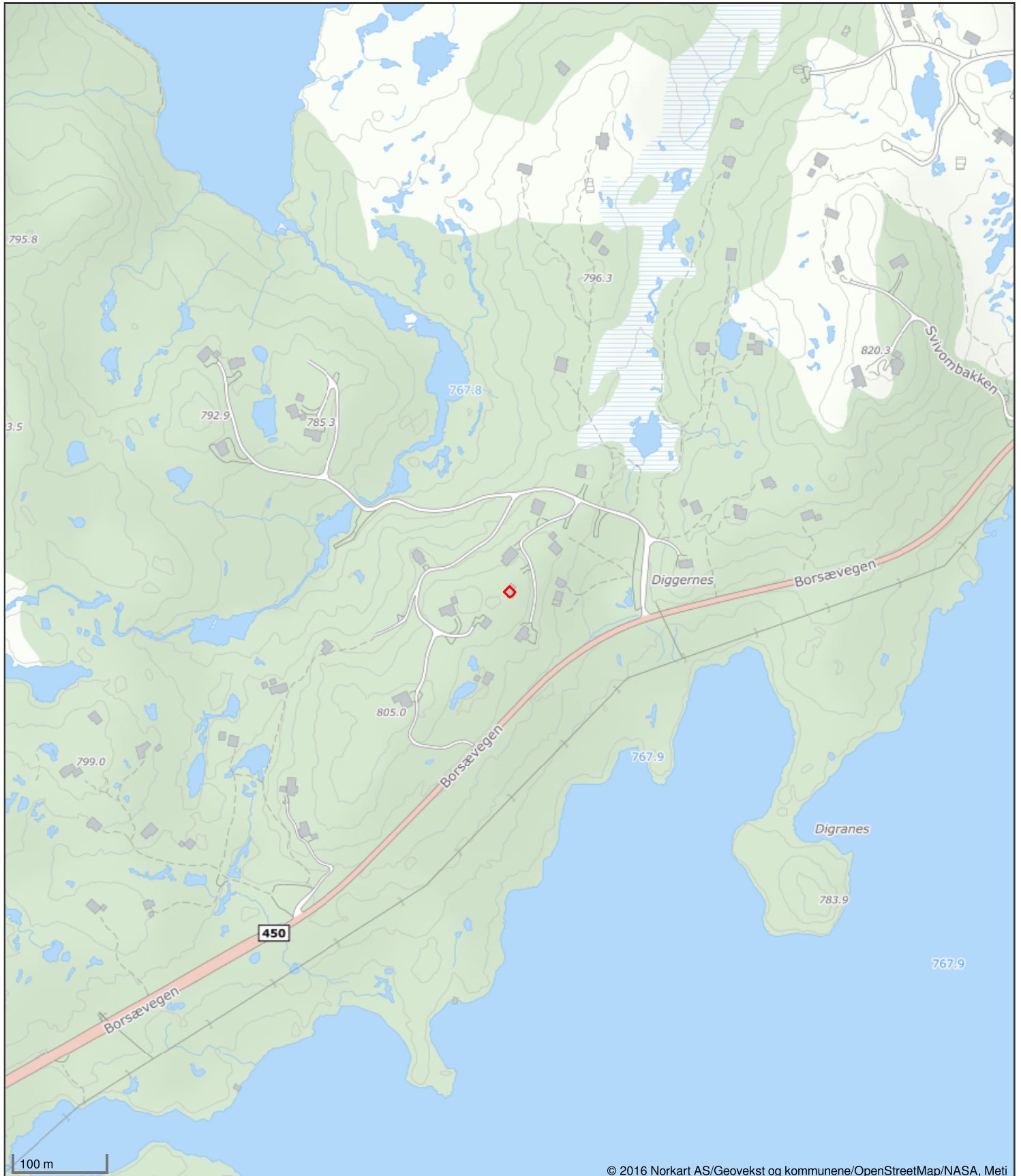
Skafså fotballøkke	15 min
Ballspill	18.7 km
Dalen idrettsplass	19 min
Fotball, friidrett	22.7 km

Dagligvare

Nærbutikken Åmdals-verk	19 min
Søndagsåpent	23.9 km
Joker Dalen	20 min
PostNord, søndagsåpent	23.7 km



Oversiktskart for eiendom 4034 - 123/45//





Tokke kommune

Adresse: Storvegen 60, 3880 Dalen

Telefon: 35 07 52 00

Utskriftsdato: 12.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tokke kommune

Kommunenr.	4034	Gårdsnr.	123	Bruksnr.	45	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kambetjønn 12, 3880 DALEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KOMPLAN_20		
Navn	Kommuneplan Tokke Kommune		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.09.2005		
Delarealer	Delareal	90 m ²	
	KPREstriksjoner	Område unntatt for rettsvirkning	
	Delareal	90 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse, Framtidig	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20020003
Navn	Digernes III

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.10.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4034/dokumenter/69/Digernes.doc - https://www.arealplaner.no/4034/dokumenter/70/Digernes-120-10-30-31.pdf
Delarealer	Delareal 90 m² Formål Fritidsbebyggelse

8. Føresegner til reguleringsplan, området Digernes, gnr. 123, bnr. 32, Tokke kommune, Telemark.

I medhald av Plan- og bygningslova (PBL) av juni 1985, med revisjonar, §§ 22-28-2, er det utarbeidd reguleringsplan for området Digernes, gnr. 123, bnr. 32, Tokke kommune, Telemark.

8.1. Felles føresegner.

- a) All graving og sprenging i terrenget skal gjerast skånsamt. Område som ikkje skal nyttast til veg, parkering, byggegrunn eller uteareal skal førast attende til opphøveleg utsjånad. Vegetasjon frå staden skal nyttast til revegetering. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.
- b) Det skal ikkje setjast opp gjerde, hekk eller liknande mot vegar, parkeringsplassar, skråningar o l.
- c) Grøntanlegg skal primært ha naturmateriale og planter som naturleg høyrer heime i fjellstroka.
- d) Etter at reguleringsplanen er vedtatt er det ikkje lov til å etablere privatrettslege avtaler i strid med planen.
- e) Det er ikkje høve til å etablere vass- eller kloakkforsyning.
- f) Straumkablar bør leggjast i same trase som vegar, stiar eller løyper.

8.2. Byggeområde.

8.2.1. Felles føresegner byggeområda:

- a) Bygningar skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet.
- b) Plassering og utforming av bygningar og andre anlegg skal godkjennast av kommunen.
- c) Kommunen skal sjå til at alle bygningar og konstruksjonar får eit tiltalande ytre på alle frittstående sider. Vidare at bygningar si form, fasade, vindaugeinndeling, materialar, fargar og murar harmonerer med dei omkringliggande bygningane og naturen. Taktekinga skal ha ein matt mørk farge eller torvtak.
- d) Som hovudregel skal møneretning for alle bygningar ligge parallelt med høgdekotene.
- e) Ein skal ikkje påføre omkringliggande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering enn det som er naudsynt for å oppføre bygningane, etablere parkering, tilkomstveg og uteareal.
- f) Ikkje utbygde delar av tomta skal gjevast ei tiltalande utforming. Naturleg trevegetasjon må ikkje fjernast.

- g) Alt byggearbeid bør gå føre seg utanom høgsesongane rundt påske og i fellesferien.
- h) Det er høve til å etablere vasspostar innanfor byggeområda.

8.2.2. Fritidshusvære (H1 – H5).

- a) Før bygge- eller anleggstiltak vert sett i gang skal det utarbeidast teikningar og skisser, om naudsynt illustrasjonsplan og teknisk plan, som syner detaljert dei tiltak som skal setjast i verk. Teikningar (skisser og illustrasjonar) skal vere ferdige før bygging tek til. Teikningane skal leggst fram for kommunen for godkjenning.
- b) Det er høve til å bygge parkeringsplass på eiga hyttetomt. Parkeringa og tilkomst frå privat veg skal visast på planskisse og leggst fram for kommunen for godkjenning.
- c) For områda blir tomteutnyttinga sett til maks 85 m² BRA pr hytteeining, i tillegg til ev. 2 anneks på inntil 15 m² for kvar eining i tunløysing. Maksimalt samla bruksareal (T-BRA) vert sett til 115 m².
- d) Hyttene skal oppførast i ei høgd. Kommunen kan godkjenne utnytting av loftsrom på tomter der dette kan passe.
- e) Hyttene skal ha:
 - Takvinkel mellom 27 – 34 grader.
 - Mønehøgda skal ikkje overstige 6,3 meter.
 - Gesimshøgda skal ikkje overstige 3,5 meter.
- f) Hyttene skal plasserast slik at dei ikkje øydelegg utsikt unødvendig, gjev sjenerande innsyn til eksisterande eller nye hytter, eller på annan måte unødvendig innverkar på det private hyttelivet.

8.3. *Fareområde.*

- a) Det er høve til å setje opp trafostasjon i tilknytting til parkeringsplassen.

8.4. *Spesialområde.*

8.4.1. Friluftsområde på land.

- a) Innanfor område avsett til friluftsområde kan det opparbeidast tiltak som gagnar friluftslivet.
- b) I friluftsområdet kan det gravast ned straumkablar. Slike anlegg skal i størst mogleg grad fylgje stigar og løypetrasear. Utbyggjar pliktar å utføre arbeida skånsamt slik at terrenget ikkje blir påført unødige inngrep.
- c) Det er ikkje høve til å påføre terreng eller vegetasjon skade, utover skjøtselsarbeid og tilrettelegging som fremjar friluftslivet og områdebruken til rekreasjon og uteopphald.

8.4.2. Friluftsområde i vassdrag.

- d) Innanfor området avsett til friluftsområde i sjø og vassdrag kan det opparbeidast tiltak som gagnar friluftslivet i vatn.

8.4.3. Privat veg og parkering.

Felles føresegner.

- a) Det kan oppførast mindre konstruksjonar for avfall, oppslagstavler o l i samband med parkering etter godkjenning av kommunen.

Veg 1.

- a) Det kan opparbeidast private vegar i ei breidde på maks 3 meter inkludert skulder. I tillegg kjem anna vegareal på 1 m på kvar side.

Veg 2.

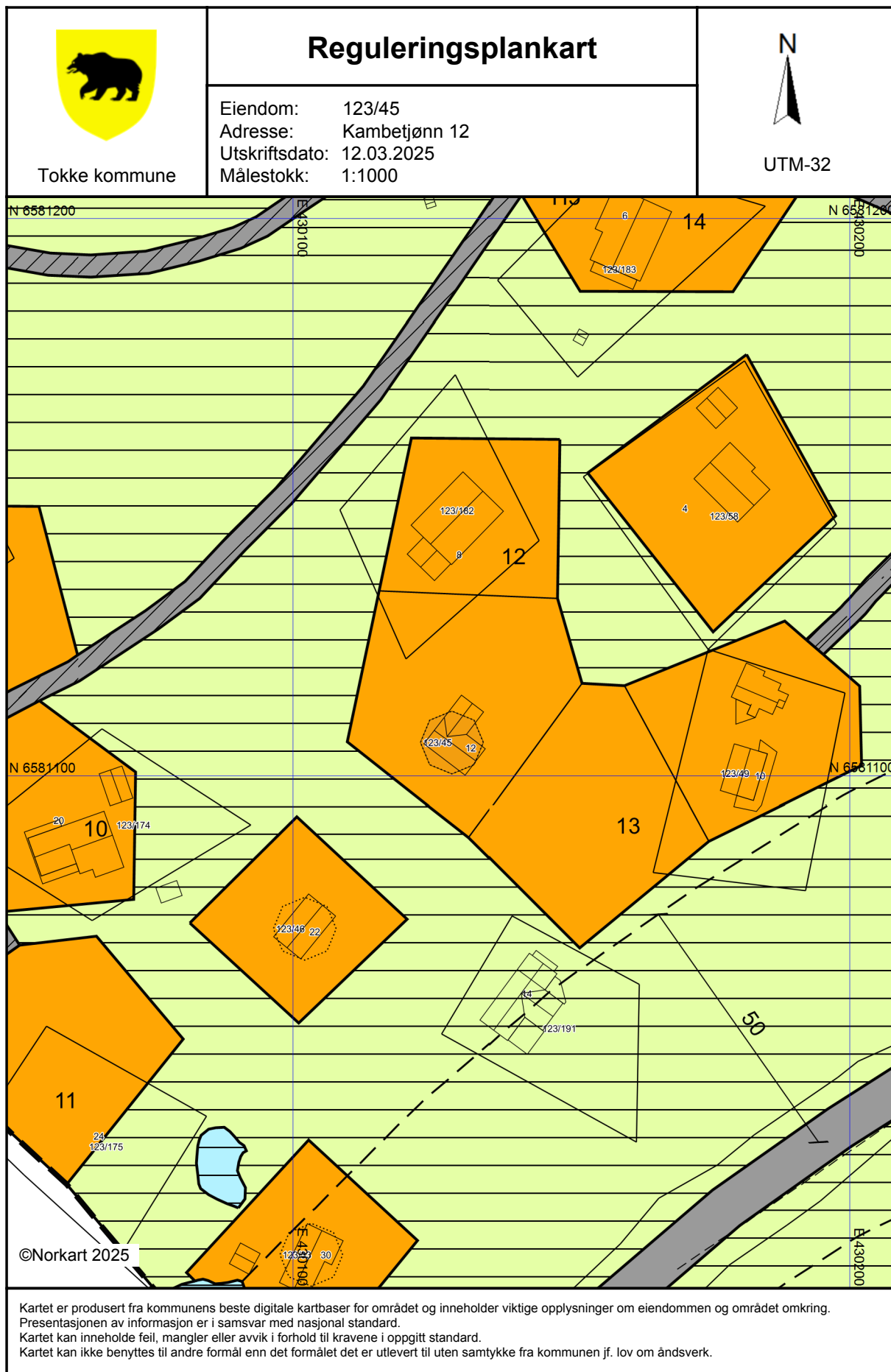
- a) Det kan opparbeidast private vegar i ei breidde på maks 6 meter inkludert skulder. I tillegg kjem anna vegareal på 1 m på kvar side.
- b) Der vegen kryssar større bekkar skal det takast omsyn til flaumfare og biologiske tilhøve i vassdraget.
- c) Det er høve til å etablere bruer over bekkar.

8.4.4. Frisiktsone.

- a) Terrenget i frisiktsona må ikkje vere høgare enn tilstøytande vegbane. Sikthindrande vegetasjon, snøopplag og gjenstandar høgare enn 0,5 m er ikkje tillatt innanfor sona.

Dispensasjon.

Når særskilte grunnar ligg føre kan kommunen dispensere frå føresegnene innanfor ramma av gjeldande føresegner i Plan- og bygningslova.



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)

 Område for fritidsbuseiend

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2)

 Kjøreveg

Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25)

 Høgspenningsanlegg (høgspennelinje, transformatorstasjon)

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)

 Friluftsområde (på land)

 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)

 Felles avkjørsel

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planens si avgrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

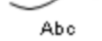
 Regulert tomtegrense

 Byggjeregrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Målelinje/avstandslinje

 Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Kambetjønn 12
3880 DALEN
Gnr./Bnr.: 123/45
Tokke kommune

Areal

Hytte
Bruksareal: 49 m²

Totalt bruksareal (BRA): 49 m²

Befaring

Befaringsdato: 17.03.2025

Bygningssakkyndig selskap

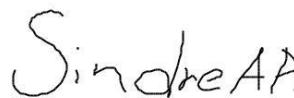
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Sindre Anholt Andersen

Mobil: 45416823

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	17.03.2025
Referansenummer	15068674
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0028
Hjemmelshaver/selger	Svein Gisle Dalen/Gunhild H Dalen Skogheim
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Anholt Andersen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Ja.
Utetemperatur	0 °C
Rapportdato	23.03.2025 21:48

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Kambetjønn 12
Postnummer/sted	3880 DALEN
Kommune	4034 - Tokke
Gnr./Bnr.:	123/45
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Hytte	Ukjent		

Byggemåte

Hytte beliggende på Skafsåheia i Tokke kommune. Skrånet naturtomt og gruset gårdsplass.

Hytten er oppført på grunnmur i lettlinkeblokker. Yttervegger, etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Utvendige fasader med stående trekledning. Tak med saltaksform tekket med shingel. Vinduer og terrassedør med 2-lags glass fra ukjent årstall. Entredør fra ukjent årstall. Hytten har oppvarming via vedfyring og elektrisk oppvarming.

Hytten er på ett plan og inneholder følgende: Entre, toalettrom, soverom, stue og kjøkken.

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
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	8	
Øvrige rom		Ventilasjon	8	
		Overflater himling	8	
		Innerdører	8	
		Annet	8	
		Overflater gulv	8	Kr 50 000 - 100 000
Krypekjeller		Helhetsvurdering	9	Kr 50 000 - 100 000
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Ildsteder inne i boligen	9	Kr 0 - 10 000
Radon		Radon	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	10	
Dører og vinduer		Vinduer	10	
		Dører	10	
Yttertak - -		Helhetsvurdering	11	Kr 100 000 - 300 000
Terrasser / platting på terreng		Helhetsvurdering	11	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	11	
Drenering		Helhetsvurdering	11	Kr 100 000 - 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)					
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hytte					
1.etasje	49			49	8
	Entre, toalettrom, soverom, stue og kjøkken.				Terrasse.
SUM	49			49	8
Total bruksareal: 49 m²					

Kommentar til areal

Hytten inneholder 49 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

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

Rapport

Kjøkken

Kjøkken fra ukjent årstall med åpen løsning mot stue. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i tre. Frittstående kjøleskap og komfyr.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Innredning	
		Innredning	Innredningen vurderes til å ha normal buksllitasje.
	TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Det er ikke montert kjøkkenventilator, noe som påvirker ventilasjonen negativt. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Tiltak bør påregnes.

Øvrige rom

Gulv med heltrebord. Vegger og himling med panel. Profilerte innerdører.
Toalettrom med snurretolett. Servantskap med nedfelt servant. Synlige avløpsrør i plast fra ukjent årstall.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater vegger	
	TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes til å ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i hytten. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak anbefales.
		Overflater himling	Fuktmerker og soppdannelser registrert i himling på soverom. Fuktmåling med pigg i treverk viser forhøyede verdier. Årsak kan skyldes taklekkasje. Konstruksjonen er lukket, og det er risiko for skjulte skader. Det registrers sprekker i dragere. Forholdet kan blant annet medføre luft og varmelekkasje. Tiltak bør påregnes.
		Innerdører	Enkelte innerdører går tregt og har behov for justering.
		Annet	Det ble registrert spor etter gnagere på toalettrom. Omfang og aktivitetsnivå er ikke kjent.
	TG 3	Overflater gulv	Det ble registrert fuktmerker på gulv flere steder. Fuktmåling med pigg i treverk viser forhøyede verdier. Omfattende råteskader registrert på gulv i toalettrom. Råteskader observert i bjelkelag ved luke i gulv på kjøkken. Observasjoner kan sees i sammenheng med punkt "Krypekjeller" og punkt "Drenering". Det vurderes at det er høy risiko for skjulte skader. Tiltak bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Krypekjeller

Inngang til krypekjeller via luke i grunnmur.

 TG 3	Helhetsvurdering	Det er observert fuktproblematikk med påfølgende soppdannelser og råteskader i krypekjelleren. Vekprosent i stubbloft/bjelkelag eksempelvis målt til over 20%. Krypekjelleren har mangelfull ventilering, og det er ikke etablert fuktsperre på grunn. Det er stedvis terrengfall mot grunnmur noe som øker fuktbelastningen på grunnmuren og krypekjelleren. Deler av krypekjelleren har ingen inspeksjonsmulighet. Konstruksjonen har erfaringsmessig vist seg skadeutsatt og derfor med høy risiko. Det anbefales sterkt å etablere inspeksjonsmulighet for å kunne besiktige arealet. Lukkede konstruksjoner, som deler av bjelkelag samt bunnsviller er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Se også punkt "Øvrige rom- Overflate gulv". Det vurderes at det er høy risiko for skjulte skader. Fukt bør stoppes og skader bør utbedres. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
---	------------------	---

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

Elementpipe fra byggeår. Peis og vedovn montert i stue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skorsteiner inne i boligen	
 TG 3	Ildsteder inne i boligen	Ubrennbar plate under ildsted har ikke tilstrekkelig størrelse. Ubrennbar plate med tilstrekkelig størrelse må etableres. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000
 TGIU	Annet	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Etasjeskiller - -

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og soverom.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetmåling	
	Skjevhetmåling	Kun mindre skjevheter i rommene som ble målt. Se forøvrig punkt "Overflate gulv" og punkt "Krypekjeller".

Radon

	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 automatiskringer montert i entre.

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.
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: 2004, 2007 og 2022.
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Ja. Feil på komfyr ved at plater og stekeovn ikke kan være på samtidig.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Kjøleskap ok. Feil på komfyr ved at plater og stekeovn ikke kan være på samtidig.

	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring 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

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

	Helhetsvurdering	Det er usikkert om panelet er montert med lufting. Manglende lufting kan påvirke paneleg og konstruksjonens levetid negativt. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om lufting er etablert. Eventuelt bør lufting etableres. Utvendige fasader bærer stedvis preg av slitasje. Tørrespreker er registrert. Tiltak anbefales.
--	------------------	---

Dører og vinduer

Vinduer og terrassedør med 2-lags glass fra ukjent årstall. Profilert entredør fra ukjent årstall.

	Vinduer	Vinduer inkludert beslag bærer preg av slitasje og elde. Enkelte vinduer var harde å åpne/lukke. Utbedring/utskiftning anbefales.
	Dører	Ytterdører bærer preg av høy slitasjegrad. Terrassedør har manglende kontakt med dørklarm/pakning, noe som kan medføre varmetap og trekk. Det ble registrert fuktmerker på innside av entredør. Tiltak bør påregnes.

Yttertak - -

Taktekkingen er fra ukjent årstall. Saltak tekket med shingel.



TG 3

Helhetsvurdering

Større deler av taket var dekket av snø på befaringsdagen, noe som begrenser muligheten for inspeksjon.

Taktekkingen inkludert, takrenner, beslag og vindskier bærer preg av høy alder og høy slitasje.
Det ble blant annet registrert fuktmerker og forhøydete fuktverdier på soverom, tegn til lekkasje ved lufterledningen til snurretoalett og stedvise råteskader i undertak på takutsikk som tilsier taklekkasjer/funksjonssvikt.
Råteskader på deler av vindskier/israfter og forkantbord.
Takrenner/nedløp har skader/mangler stedvis.

Taktekking med tilhørende utstyr bør fornyes, skader bør utbedres.
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til syd og østvendt overbygget terrasse. Gulv med terrassebord. Rekkverk i tre. Rekkverkhøyden ble målt til 0,60 meter.



TG 2

Helhetsvurdering

Terrasse bærer generelt preg av slitasje og elde. Eksempelvis avflassing og råteskader på rekkverk. Tiltak bør påregnes.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i lettlinkeblokker.



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 3

Helhetsvurdering

Det kan ikke verifiseres at hele grunnmuren har utvendig fuktsperre. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå.
Synlige del av grunnmurens utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplst.

Forøvrig er det mangelfull bortledning av takvann og stedvis terrengfall mot grunnmur.

Observasjoner av gulv i hytten/etasjeskille og krypekjeller tilsier funksjonssvikt.

Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeårsak/-omfang og tiltak bør påregnes.
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.,
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Røykvarsler er utgått på dato.
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 tilfældige steder i hytten. Hytten har skrånet himling der laveste punkt i stue ble målt til 2,01 meter. Høyeste punkt under drager ble målt til 2,53 meter.

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	Det er ikke kjent om det er utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Selger opplyser om at det ikke er utført el-tilsyn i hytten de siste fem år.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 13.03.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

hager

Denne anlegget for dagføring uten at endres:

Ant. nr. Hovedberegning og plassering

Kurs	A	Kabel	Bemerkning
1	25	2 x 6 mm ²	KOMMER
2	16	2 x 2,5 mm ²	KOMMER, SOV
3	16	2 x 2,5 mm ²	ENTRE, W.C., RØP DRENT
4	16	x mm ²	
5	16	x mm ²	
6		x mm ²	
7	25	3 x 50 mm ²	HØVED SIKRING
8		x mm ²	
9		x mm ²	
10		x mm ²	
11		x mm ²	
12		x mm ²	
13		x mm ²	
14		x mm ²	
15		x mm ²	
16		x mm ²	

Beskrivelse - [Kursfortegnelse]



Overflater gulv - [Råteskader gulv på toalettrom]



Overflater himling - [Sprekker i drager]



Drenering - [Fuktmerker på grunnmur]



Drenering - [Mangelfull bortledning av takvann]



Drenering - [Terrengfall mot grunnmur]



Kommentar - [Råteskader i undertak]



Kommentar - [Eksempel på skader takrenner/forkantbord]



Helhetsvurdering - [Fuktmåling i krypekjeller]



Beskrivelse - [Slitasje]