



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 05.09.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	35	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	68666183	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	165719395	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Roheimvegen 135, 3804 BØ I TELEMARK

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Peisovn	Jøtul AS	Jøtul F370
Stue	Åpen peis	Åpen peis	Åpen peis

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
23.05.2025	Tilsyn	23.05.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet

Beskrivelse	Slukkeutstyret mangler godkjent service/utgått på dato. Pulverapparat skal sjekkes/byttes hvert 10 år. Skumapparat skal ha service/byttes ut hvert 5 år.
--------------------	--

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Mangler røykvarsler i kjeller. Det er krav om minst en røykvarsler i hver etg.

Informasjon for bruksenhetId 68666183

BruksenhetId	427018459	Bygningstype	Annet enn bolig
Bygningsnummer	300318504	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 427018459.

BruksenhetId	68666229	Bygningstype	Annet enn bolig
Bygningsnummer	165719387	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68666229.

BruksenhetId	68631208	Bygningstype	Annet enn bolig
Bygningsnummer	20095253	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68631208.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Egenerklæring

Roheimvegen 135, 3804 BØ I TELEMARK

15 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Roheimvegen 135

Postadresse

Roheimvegen 135

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtatt 30,5,2014

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har budd frå overtakelse dato til august 2024

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75

Informasjon om selger

Selger

Forberg, Ole Henrik

Selger

Innleggen, Nina Helen Smeland

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2014

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørlegger, elektriker og gulvlegging

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektropluss Bø, rørlegger Mathis kåsastul, Notodden tapet og gulv

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Snekker arbeidet

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2014

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Tatt bort et vindu på gammelt bad Tatt bort et vindu på et soverom. Har byttet diverse kledningsbord. Utvidet



veranda.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2014

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Har byttet ut store deler av det elektriske anlegget i huset

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektropluss

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Spesifiser hvilken type**

Borre hull, og mulighet for brønn vann.
Septiktank

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2021

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt inn ny vannledning fra borehull

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i murpuss ute

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Har blidt byttet peis i 2009 av forrige eiger



Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Spor av mus på loft og i kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2014

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Rivd ein vegg på det gamle badet for å få større bad.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.2.2 Årstall

2015

25.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

25.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Rivd vegg for å få større kjøkken.



25.2.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Nye vinduer i stue i 2015 pluss veranda dør

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95301997

Egenerklæringsskjema

Name
Innleggen, Nina Helen Smeland 2025-09-15

Identification
 Innleggen, Nina Helen
Smeland

Name
Forberg, Ole Henrik 2025-09-15

Identification
 Forberg, Ole Henrik



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Innleggen, Nina Helen Smeland	15/09-2025	BANKID
Forberg, Ole Henrik	14:42:51	BANKID
	15/09-2025	
	14:41:15	

Oversiktskart

Adresse: **Roheimvegen 135, 3804 Bø i Telemark**

Gnr/Bnr: **4020/44/35/0/0**

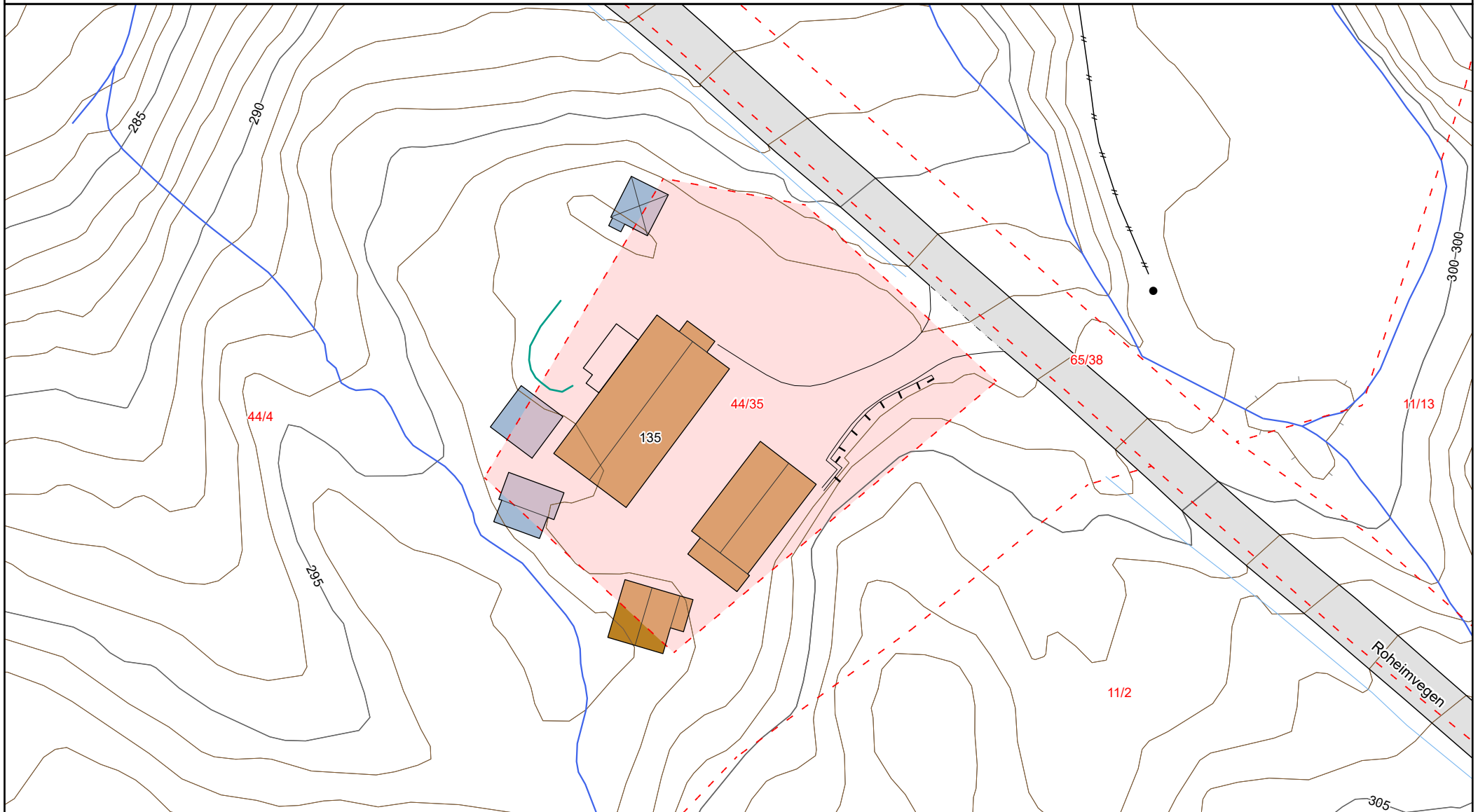


Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 1175 m2

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransdato: 05.09.2025



Matrikkelkart

Adresse: **Roheimvegen 135, 3804 Bø i Telemark**

Gnr/Bnr: **4020/44/35/0/0**



Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 1175 m²

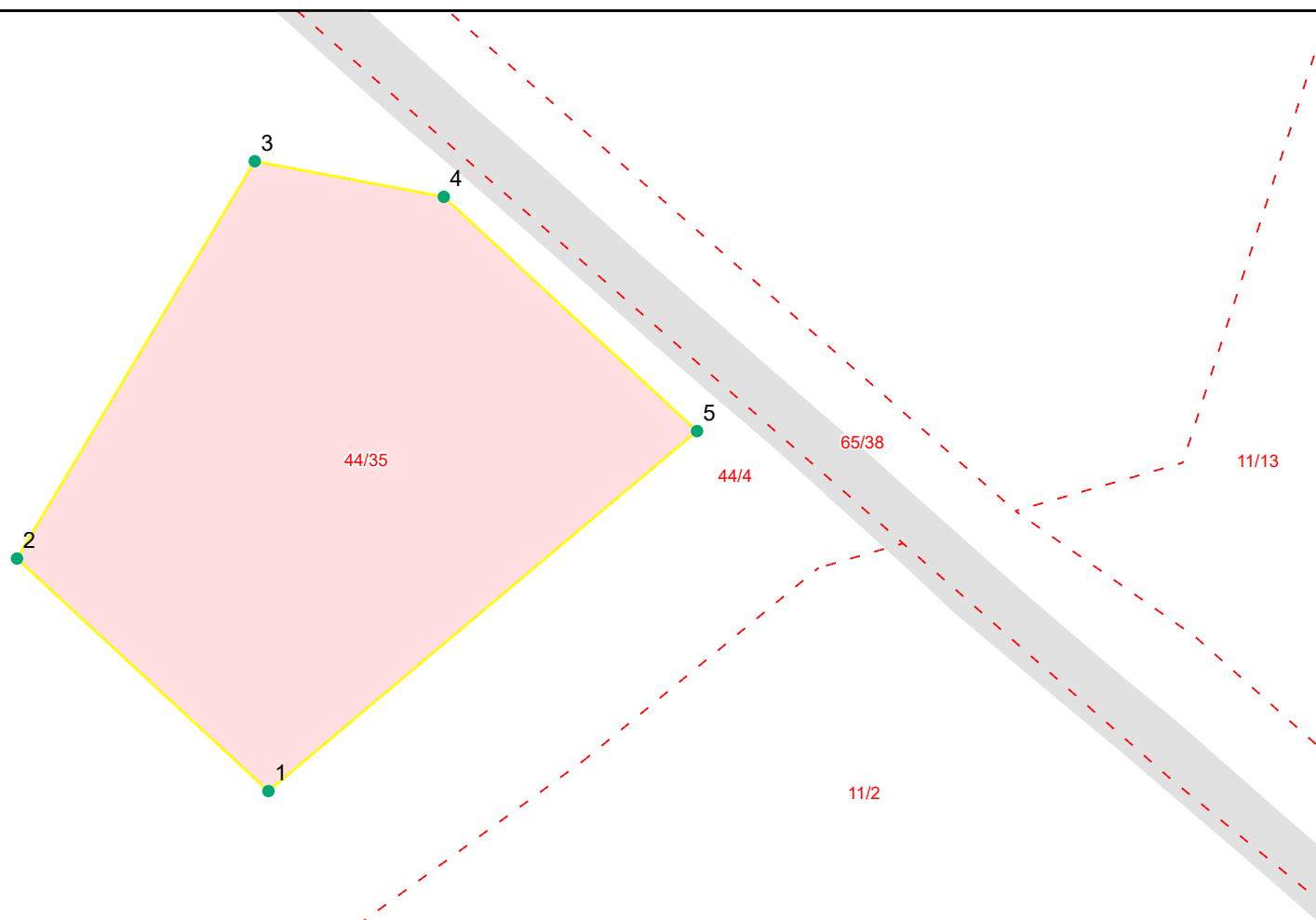
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 05.09.2025



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: 1175 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6595462.41	507592.25	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert fra kroking på kart	200	24.37	0
2	6595478.94	507574.39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert fra kroking på kart	200	32.95	0
3	6595507.18	507591.28	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert fra kroking på kart	200	13.68	0
4	6595504.65	507604.71	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert fra kroking på kart	200	24.55	0
5	6595488	507622.7	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert fra kroking på kart	200	39.83	0



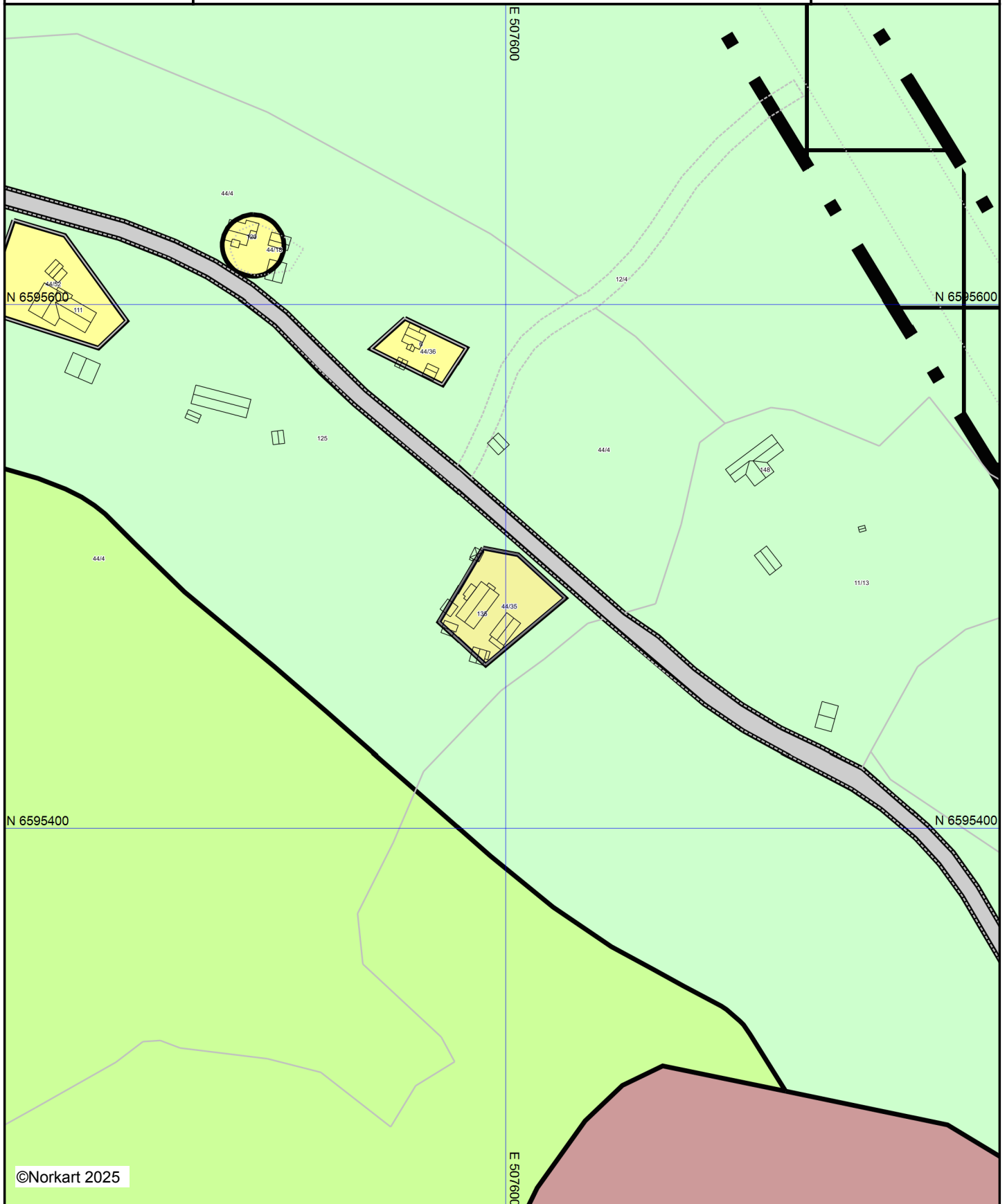
Kommuneplankart

Eiendom: 44/35
Adresse: Roheimvegen 135
Utskriftsdato: 05.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32

Midt-Telemark kommune



©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/Kommunedelplan PBL 2008

-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Råstoffutvinning - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal ,Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse -

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål

Roheimvegen 135

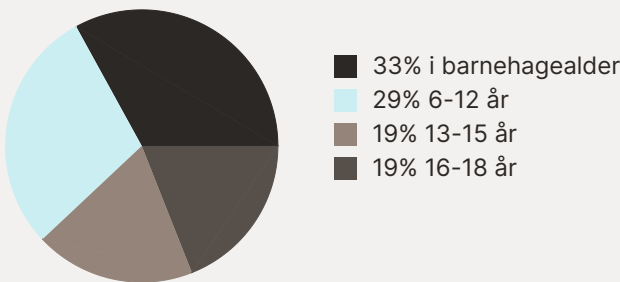
Offentlig transport

🚶 Telemarkshallen Linje 116	8 min 🚶 8.7 km
🚶 Bø stasjon Linje F5	15 min 🚶 13.7 km

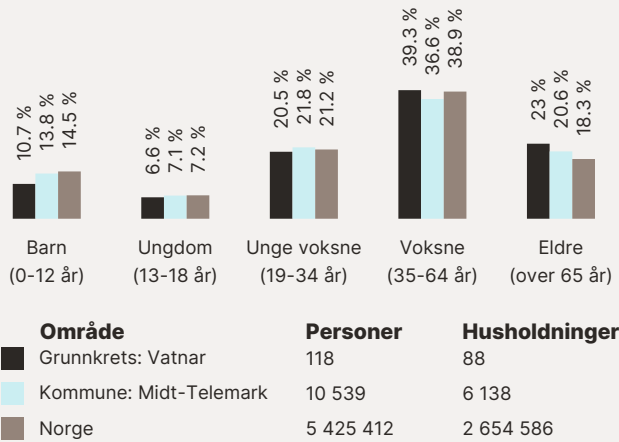
Skoler

Folkestad skule (1-7 kl.) 125 elever, 7 klasser	12 min 🚶 11.6 km
Bø skule (1-7 kl.) 458 elever, 20 klasser	13 min 🚶 13.4 km
Sauar friskole (1-10 kl.) 48 elever, 4 klasser	26 min 🚶 13.9 km
Bø ungdomsskule (8-10 kl.) 283 elever, 11 klasser	15 min 🚶 14 km
Bø vidaregåande skule 450 elever, 20 klasser	14 min 🚶 13.8 km
Notodden vidaregåande skole 515 elever	20 min 🚶 19.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

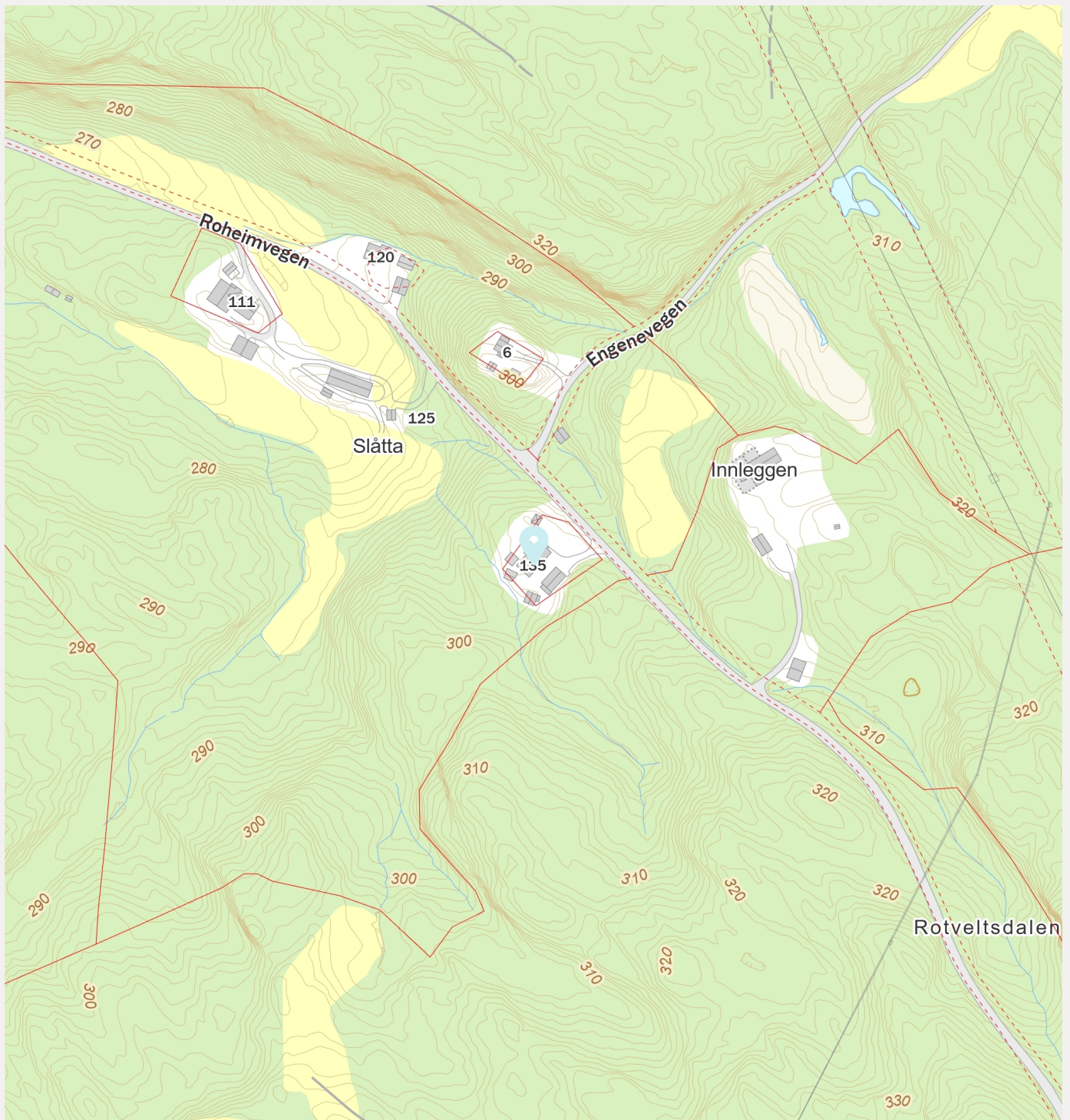
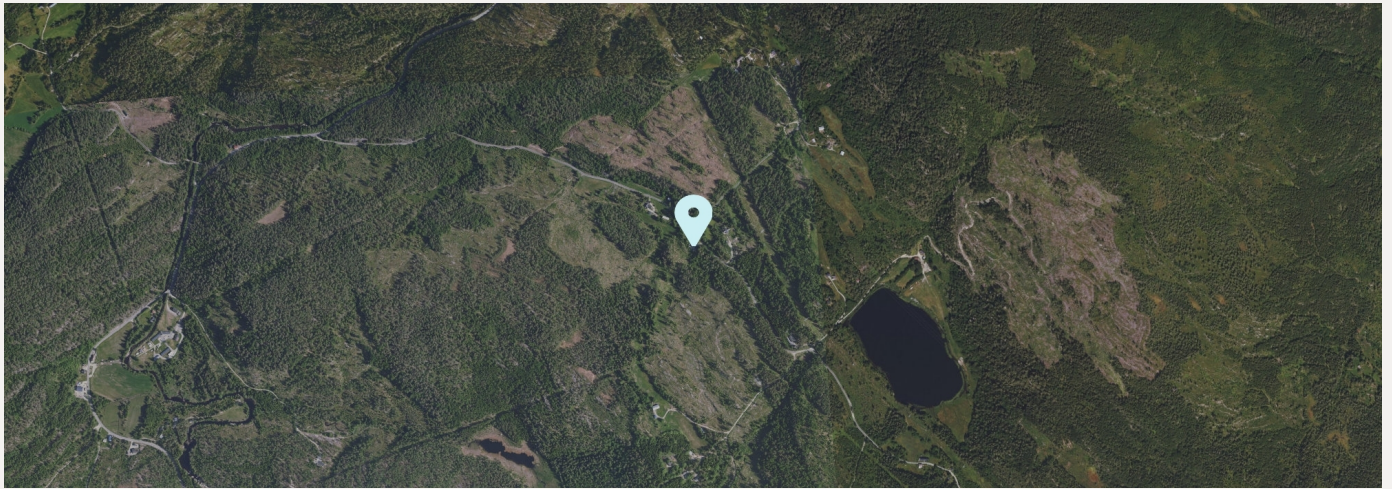
Folkestad barnehage (1-5 år) 64 barn	10 min 🚶 9.9 km
Sandvoll barnehage (1-5 år) 68 barn	12 min 🚶 12.7 km
Yli barnehage (0-5 år) 43 barn	13 min 🚶 15.1 km

Dagligvare

Coop Extra Bø PostNord	13 min 🚶 13.3 km
Kiwi Bø PostNord	13 min 🚶 13.2 km

Sport

🏃 Vatnar skule balløkke Ballspill	3 min 🚶 2.2 km
🏃 Telemarkshallen fotballhall Fotball	8 min 🚶 8.7 km
🏃 Sporty24 Bø	14 min 🚶
🏃 Gullbring Trening	15 min 🚶





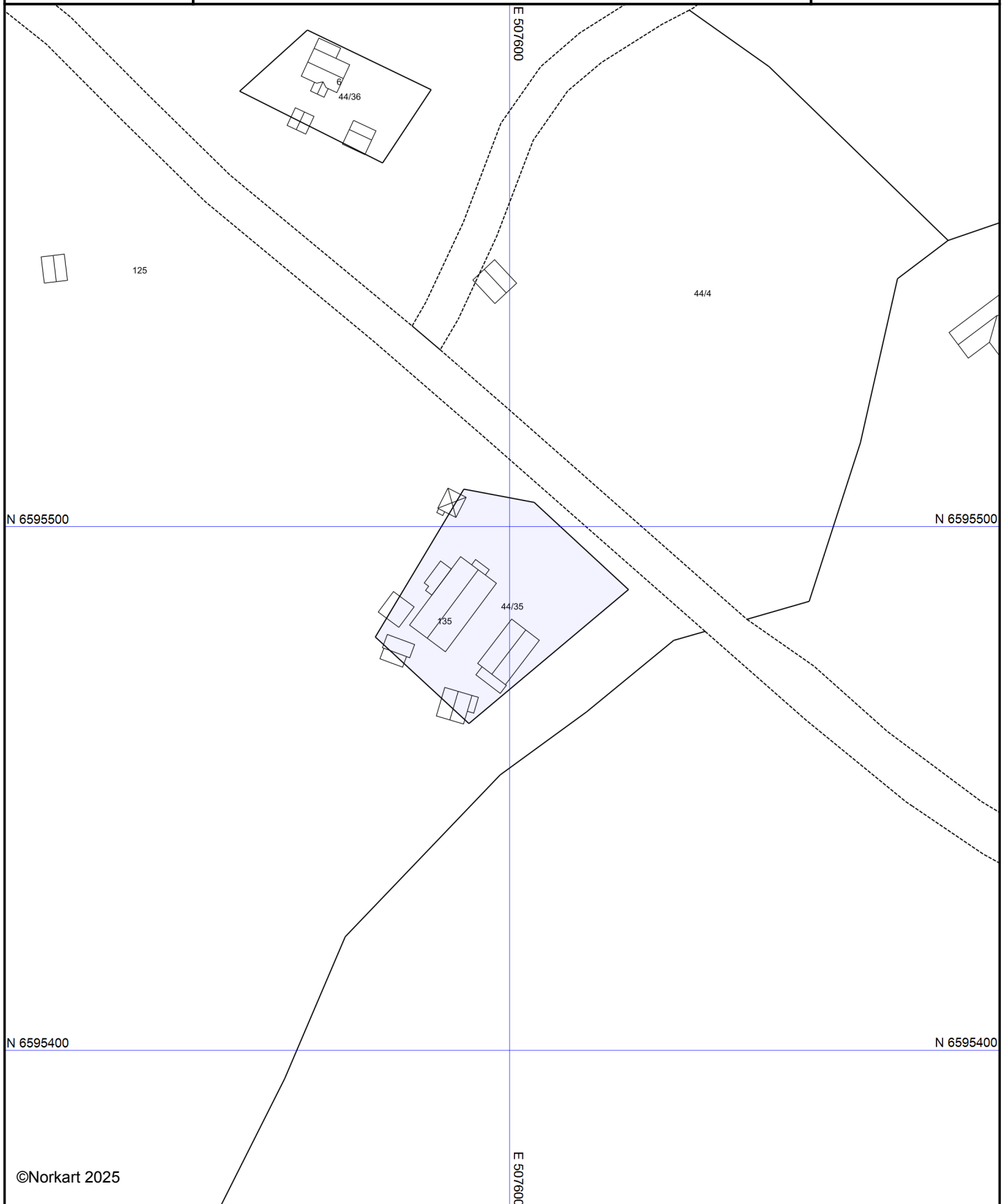
Reguleringsplankart

Eiendom: 44/35
Adresse: Roheimvegen 135
Utskriftsdato: 05.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Midt-Telemark kommune



©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

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Roheimvegen 135
3804 BØ I TELEMARK
Gnr./Bnr.: 44/35
Midt-Telemark kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 116 m²
Garasje
Bruksareal: 28 m²
Dobbelgarasje
Bruksareal: 56 m²
Lysthus
Bruksareal: 10 m²

Totalt bruksareal (BRA): 210 m²

Befaring

Befaringsdato: 17.09.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Bjørn Christian Pedersen

Mobil: 92110072

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	17.09.2025
Referansenummer	15075583
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0123
Hjemmelshaver/selger	Ole Henrik Forberg
Bygningssakkyndig inspektør	Bjørn Christian Pedersen
Tilstede på befaringen	Ole Henrik Forberg
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	7 °C
Rapportdato	06.10.2025 17:12

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Roheimvegen 135
Postnummer/sted	3804 BØ I TELEMARK
Kommune	4020 - Midt-Telemark
Gnr./Bnr.:	44/35
Tomt	Eiet tomt: 1175 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1973 Kilde: Eiendomsverdi		
Garasje	1980		
Dobbelgarasje	2003		
Lysthus	Ukjent		

Byggemåte

Frittliggende enebolig beliggende på Roheim/Slåtta i Bø i Telemark, i Midt-Telemark kommune. Innkjøring til gruset gårdsplass med garasje og dobbelgarasje, samt oppstillingsplass for flere biler. Opparbeidet tomt med plen og diverse beplantning. Vestvendt terrasse på 58 m2. Naturlig ventilasjon. Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

Bygningen er oppført på støpt betong mot grunn. Grunnmur i siporex. Yttervegger, etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Fasader med stående og liggende trekledning. Saltak tekket med metallplater. Vinduer med to- og tre-lags isolerglass. Terrassedør med to-lags isolerglass. Ytterdør i trekonstruksjon med isolerglassfelt.

Boligen inneholder følgende:

Kjeller:
Krypekjeller, kjellerrom og bod med utvendig adkomst. (Krypekjeller og kjellerrom er ikke målverdig areal.)

1.etasje:
Entre, gang, stue, kjøkken, bad og fire soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



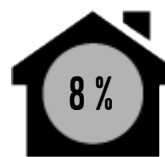
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - bad		Overflater vegger	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Kjøkken		Overflater gulv	10	
Øvrige rom		Innerdører	10	
		Annet	10	
Krypekjeller - og kjeller under ett		Helhetsvurdering	11	
Loft - uinnredet / råloft		Konstruksjonsoppbygging	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
Radon		Radon	12	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	13	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	13	
Dører og vinduer		Vinduer	14	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	15	
		Inspeksjonsmulighet	15	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	15	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	15	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	15	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	16	
Drenering		Helhetsvurdering	16	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	16	
		Septiktank	16	
Frittstående byggverk - garasje		Helhetsvurdering	17	
Frittstående byggverk - vedskjul		Helhetsvurdering	17	
Frittstående byggverk - lysthus		Helhetsvurdering	17	
Frittstående byggverk - carport		Helhetsvurdering	18	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		10		10	
		Bod med utvendig adkomst			
1.etasje	106			106	58
	Entre, gang, stue, kjøkken, bad og fire soverom				Terrasse
SUM	106	10		116	58
Total bruksareal: 116 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
		28		28	
		Garasje			
SUM		28		28	
Total bruksareal: 28 m²					

Bruksareal (BRA)					
Dobbelgarasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
		56		56	
		Garasje og verksted			
SUM		56		56	
Total bruksareal: 56 m²					

Bruksareal (BRA)					
Lysthus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
		10		10	
		Grillstue			
SUM		10		10	
Total bruksareal: 10 m²					

Kommentar til areal

Terrasse er oppmålt til 58 m2 (TBA).

Deler av kjelleren har ikke gangbart gulv, og er derfor ikke målverdig som bruksareal.

Deler av garasjebygningen mangler permanent gangbart gulv, men funksjonen er vurdert ivaretatt, og arealet er derfor medregnet som bruksareal.

Arealet på lagringsloft i dobbelgarasjen måles til 30 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Carport er åpent areal og derfor ikke målverdig.

Carporten har følgende mål: 5,40x2,40 meter (LxB).

Vedskjul har ikke permanent gangbart gulv og er derfor ikke målverdig som bruksareal.

Det er avvik fra godkjente byggetegninger. Eksempelvis er det inntegnet to vinduer på bad. Fasadeendring kan være et søknadspliktig tiltak.

På godkjente byggetegninger er det inntegnet boder i 1.etasjen. Arealet er i bruk som kjøkken på befaringsdagen. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, og omvendt, er et søknadspliktig tiltak.

Det er ikke kjent om tiltakene er omsøkt/godkjent, og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealene er omtalt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Boligen inneholder 106 m2 P-ROM og 10 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - bad

Bad fra 2014 ifølge selgers opplysninger. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Gulv med belegget og gulvvarme.
Vegger med våtromsplater.
Himling med malt trepanel og innfelte downlights.
Innredning med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps armatur.
Overskap, speil, overlys og stikkontakt.
Dusjkabinett med dusjvegger av glass, to-greps armatur, regnfallsdusj og hånddusj.
Gulvstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Synlige vannrør av armert flexirør og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.
Avtrekksvifte i himling.

	TG 1		Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
			Overflater himling - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner	
		Overflater himling		Kvae er utskilt i himling. Oveflatebehandling bør påregnes.
		Fukt i tiliggende konstruksjoner		Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2		Overflater vegger	Underkant veggplater er ikke montert iht. monteringsanvisning og levetiden kan derfor være redusert. Forutsetter fortsatt bruk av dusjkabinett.
		Fallforhold (gulv)		Gulvet er tilnærmet flatt. Det er stedvis motfall på gulvflater utenfor dusjsonen. Fare for vannansamling. Til informasjon: Lokalfall er mindre enn anbefalt, men grunnet bruk av dusjkabinett med dusjvegger er forholdet ikke vurdert til å være et vesentlig avvik. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men videre bruk av dusjkabinett forutsettes. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 2 mm og det er etablert oppkant ved dør, ca 27 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TGIU		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Dokumentasjon på utførelse/produkter er ikke fremlagt, og bør anskaffes hvis mulig. Gulvbelegg er benyttet som fuktsikring. Det er ikke registrert synlige skader.

Kjøkken

Kjøkken fra 2014 med åpen løsning mot stue.

Gulv med laminat.

Vegger med mdf veggplater. Kitchenboard plater mellom benkeplate og overskap.

Himling med tak-ess himlingsplater.

Innredning med slette fronter, laminerte benkeplater, nedsenket oppvaskkum i metall og ett-greps armatur.

Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Nisje for kjøleskap.

Veggmontert avtrekksvifte.

Synlige vannrør av armert flexirør og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.

Det er etablert automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.

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

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

TG 2 Overflater gulv Det er stedvis knirk i gulvflaten. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

TGIU Innfelte/gjennomgående installasjoner Gjennomføring tilknyttet avtrekksvifte er ikke undersøkt grunnet manglende tilkomst.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med belegg og laminat.

Vegger med malte, slette flater. Brystningspanel på soverom 2.

Selger opplyser at i forbindelse med oppgradering av innvendige overflater er yttervegger etterisolert med 5 cm isolasjon.

Himlinger med tak-ess himlingsplater.

Profilerte innerdører.

Garderobeskap på soverom 1 og 2.

Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

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

Ventilasjon Ventilering via ventiler. Bør holds åpne for tilstrekkelig ventilasjon.

TG 2 Innerdører Innerdører har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Annet Overflater på soverom 1 og 2 bærer preg av alder. Oppgradering/overflatebehandling kan vurderes.

Krypekjeller - og kjeller under ett

Kjellerrom under deler av boligen.
Inngang til krypekjeller via luke i grunnmur.
Steinmasser i grunn.
Grunnmur av siporex.
Overliggende etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Synlige vann og avløpsrør.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er påvist fuktproblematikk i kjeller og krypekjeller. Det er observert fuktmerker på gulv- og veggflater. Det er økt risiko for skader. Deler av krypekjelleren har ingen inspeksjonsmulighet. Konstruksjonen har erfaringsmessig vist seg skadeutsatt og derfor med høy risiko. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Det anbefales sterkt å etablere inspeksjonsmulighet for å kunne besiktige arealet. Først da kan det få en faglig forsvarlig vurdering. Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS). 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. Ventileringen er vurdert å være mangelfull. Kryssventilering er anbefalt som et minimum. Ytterligere undersøkelser/tiltak anbefales.

Loft - uinnredet / råloft

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



TG 1

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

Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk



Kontroll av diffusjonssperre

Dampsperre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.



TG 2

Konstruksjonsoppbygging

Det er observert spor etter aktivitet av gnagere. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes.

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

Teglsteinspipe fra byggeåret.
Peis med innsats av merket Dovre på kjøkken.
Peisovn av merket Jøtul i stue.



TG 1

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - 1.etasje

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.
1. etasje:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og kjøkken.

 TG 1

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

Skjevhetmåling

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

Vannrør av armert flexirør, kobber og typen rør-i-rør.
Avløpsrør av plastmateriale.
Hovedstoppekran er plassert i bod med utvendig adkomst.
Stakeluke i kjellerrom.
Varmtvannsbereder av merket Høiax Carbon Light 200 fra 2024 plassert i bod med utvendig adkomst.
Naturlig ventilasjon.

 TG 1

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

Hovedstoppekran - Stakeluke

 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)	Enkelte vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at det er grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Enkelte avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at det er grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Radon

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

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Delvis rehabilitert i 2014, enkelte deler fra byggeåret

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: Ja

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Beskrivelse av EI-anlegg:

Ifølge huseier er deler av det elektriske anlegget rehabilitert i 2014.

Sikringsskap med skru- og automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i entre.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Opprinnelig installasjon uten dokumentasjon. TG 2 i henhold til NS3600. Det er ikke observert feil eller mangler ved denne inspeksjonen.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med stående og liggende trekledning.



TG 1

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

Konstruksjon



TG 2

Fasader inkl. kledning

Aldersslitasje er observert på kledningen. Sprekker i endeveden. Bør holdes under oppsyn. Panel er noe malingslitt. Grønske/algegroing er observert. Overflatebehandling må påregnes. Musesperre bak trekledning mangler enkelte steder. Musesperre bør utbedres.

Dører og vinduer

Vinduer med to- og tre-lags isolerglass.
I all hovedsak fra byggeåret.
Glass i vinduer mot øst er opplyst å være skiftet ut ca år 2000.
Vinduer mot vest i stue er opplyst å være fra 2015.
Vinduer på soverom 2 og 3 fra byggeåret.
Terrassedør med tre-lags isolerglass.
Opplyst å være fra 2015.
Rammer og karmen i tre.
Ytterdør i trekonstruksjon med isolerglassfelt.

 TG 1

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

Dører

	Dører	Ytterdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	TG 2	Vinduer
		Vinduer er i all hovedsak av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Utskifting kan vurderes. Det ble stedvis påvist punkterte glass/vinduer. Eksempelvis på soverom 2 og 3. Utskifting av glass anbefales.

Yttertak

Taktekking er opplyst i tidligere salgsrapport å være fra 1990.
Saltak tekket med metallplater.
Takrenner og nedløp, samt takhatt for ventilasjon og skorstein i metall.
Stigetrinn på tak.

 **TG 1**

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

Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Gesimsløsninger

 TG 2	Tekking (undertak, lekter og ytterteking)	Det er registrert symptomer på elde og slitasje. Selger opplyser at tidligere innfestinger for snøfangerutstyr ikke er fagmessig tettet igjen. Selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG 2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.
	Inspeksjonsmulighet	Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer. TG 2 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	Det er ikke etablert snøfangerutstyr på taket. Snøfangerutstyr er anbefalt mot naturlige gang- og oppholdsarealer.
 TGIU	Takgjennomføringer	Ikke undersøkt. Taket er inspisert fra bakken.
	Skorsteiner over tak	Ikke undersøkt. Taket er inspisert fra bakken.
	Annet	Taket er tekket med metallplater. Undertaktekking er ikke inspisert.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til vestvendt terrasse på 58 m2.
Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av tre med stående spiler.
Rekkverkshøyden er målt til 1,00 meter.
Utebelysning.

 TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Det er observert noe skjevheter i konstruksjonen. Tiltak anbefales.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er i all hovedsak skjult av konstruksjonen og derfor ikke tilfredsstillende inspisert.

Utvendige trapper

To entretrapper i betong.
Hovedtrapp belagt med skiferheller, rekkverk i metall.

 TG 2	Helhetsvurdering	Overflater er slitt og må fornyes. Løse og manglende skiferheller bør utbedres.
--	------------------	---

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår.
Grunnmur i siporex.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Byggegrunn	
		Byggegrunn	Bygningen er oppført på fjell.
	TG 2	Grunnmur	Pussavskalling er stedvis observert på grunnmur. Det registreres riss/sprekker på grunnmur enkelte steder, eksempelvis på vestveggen. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Fornying av overflate må påregnes.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Skrånende tomt.

	TG 2	Helhetsvurdering	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. TG 2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Vann fra yttertak er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå, og bør ses i sammenheng med opplysninger om alderen til dreneringen. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------	------------------	---

Stikkledninger og tanker

Boligen har privat stikkledning tilknyttet borrehull.
Utvendig vannledning er opplyst å være fra 2021.
Privat septiktank.

	TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at 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. TG 2 settes for å belyse risiko.
		Septiktank	Septiktank på eiendommen. Ukjent alder, og ingen dokumentasjon på materiale, type eller tilstand. Tiltak anbefales.

Frittstående byggverk - garasje

Bygningen er oppført på støpt betong og søylefundamenter i betong og metall.
Yttervegger og tak i trekonstruksjoner.
Fasader med stående trekledning.
Saltak tekket med metallplater.



TG 2

Helhetsvurdering

Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og det er relativt høy slitasjegrad som gjør at det anbefales utbedrende tiltak. Enkelte fundamenter har behov for utbedring. Det er observert råteskader på kledning. Takteking bærer preg av alder.

Frittstående byggverk - dobbelgarasje

Bygningen er oppført på støpt betong mot grunn.
Yttervegger og tak i trekonstruksjoner.
Fasader med stående trekledning.
Saltak tekket med metallplater.
To vippeporter, stikkontakter og belysning.



TG 1

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

Frittstående byggverk



Frittstående byggverk

Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Det er foretatt en forenklet overordnet vurdering av tilstanden. Synlige vesentlige feil og skader ikke påvist.

Frittstående byggverk - vedskjul

Bygningen er oppført på punktfundamenter i lettklinker.
Yttervegger og tak i trekonstruksjoner.
Fasader med stående trekledning.
Pulttak tekket med metallplater.



TG 2

Helhetsvurdering

Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Det er foretatt en forenklet overordnet vurdering av tilstanden og det er relativt høy slitasjegrad som gjør at det anbefales utbedrende tiltak. Skjevheter og råteskader er observert.

Frittstående byggverk - lysthus

Bygningen er oppført på støpt betong mot grunn.
Yttervegger og tak i trekonstruksjoner.
Fasader med stående trekledning.
Valmet tak tekket med taksahingel.



TG 2

Helhetsvurdering

Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Det er foretatt en forenklet overordnet vurdering av tilstanden og det er relativt høy slitasjegrad som gjør at det anbefales utbedrende tiltak. Det kan nevnes skjevheter og råteskader. Taktekingen bærer preg av alder.

Frittstående byggverk - carport

Bygningen er oppført på støpt betong.
Yttervegger og tak i trekonstruksjoner.
Fasader med metallplater.
Pulttak tekket med metallplater.



TG 2

Helhetsvurdering

Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og det er relativt høy slitasjegrad som gjør at det anbefales utbedrende tiltak. Skjevheter og råteskader er observert. Metallplater bærer preg av alder.

Branntekniske vurderinger

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

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Selger anskaffer dette

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 boligen.

1. etasje:

I stue er takhøyden målt til 2,38 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2,38 meter.

Til informasjon:

Kjelleren har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Det er målt 2,03 meter takhøyde i bod.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Snitt, plan- og fasadetegninger for eneboligen er fremlagt. Datert 08.07.1973. Det er avvik fra godkjente byggetegninger. Se under "Kommentar til areal."

Plan- og fasadetegninger for garasje er fremlagt. Datert 1980.
Snitt, plan- og fasadetegninger for garasje er fremlagt. Datert 31.03.2003.

Ferdigattest for "Nybygg - Bustadhus" er fremlagt. Datert 03.06.1975.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

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

Følgende samsvarserklæringer er fremagt:
Datert 15.07.2014 vedrørende: "sjekke varmekabel."
Datert 17.09.2014 vedrørende: "inst. ombygging hus. 1.trinn bad, kunde legger selv skjult anlegg og vk, vi kontrollerer, deretter kobling av brytere, termostat, stikk, vifte og downlights. sikr.skap utvides med 3 kurser til bad Utf. 09.09.2014. Mont. 3 stk 16A jordf.aut. i s.skap. Mont 2 stk. lysbr.. 1 dimmer, 1 v.k. reg.1 vifte, og 4 stk downlight. Tilk lys over serv. Flyttet br. for v.v.b ned i kjeller. V.k: 69Ohm. Isol. 200Mohm."

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Rapport fra Midt-Telemark kommune er fremlagt.
Siste tilsyn utført 23.05.2025.
Siste feiing utført 23.05.2025.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 15.09.2025.

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 bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

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

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

Eksempler

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

En 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 lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at 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.

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, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

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

KURSFORTEGNELSE:		SIKRING AMPERE	LEDNINGSTVER- SNITT I MM²
Hovedsikringer		50	3 x 16
Teknik (kontor)		20	2 x 4
Vaskemaskin		16	2 x 2,5
Kjølesk, gang, bad, v.o. soverom, stue		10	2 x 1,5
Soverom (stue) til bad		10	2 x 1,5
Kjølesk, pumpe		10	2 x 1,5
Kjølesk, bad, stue		10	2 x 1,5
Garasje		16	3 x 2,5
basen		16	2 x 2,5
Vaskemaskin		16	2 x 2,5
Tørketrommel		16	2 x 2,5
Bad		16	2 x 2,5
Stue		16	2 x 2,5
Baderom		16	2 x 2,5
Oppvask		16	2 x 2,5
Kjølesk		16	2 x 2,5
Placetopp		25	3 x 6

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk, bad]



Krypekjeller - [Krypekjeller]



Krypekjeller - [Fuktmåling krypekjeller]



Loft - uinnredet / råloft - [Kaldtloft]



Loft - uinnredet / råloft - [Kaldtloft]



Grunnmur, fundamenter - [Pussavskaling og riss/spekk i grunnmur]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Manglende musesperre]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Manglende musesperre]



Yttertak - [Taktekking]



Yttertak - [Taktekking]

Avskrift av dagbok nr. 3476 1975
Vedlegg til
Nedre Telemark sorenskriveri 4/2.

Eigar av Haugvoll gr 44 ln. 35
har rett på vannkum og rett
til å føre vannledning fram til
denne kum; samt rett til å
føre spredegrøft ifra kloakkum
inn på eigedomen Haugevud Slåtta
gr 44 ln. 4.

3800 Bø, 3. desember 1975.

Ingebrut Slåtta

.....
Ingebret Slåtta.

Vi bekrefter herved at Ingebret Slåtta har underskrevet
ovennevnte i vårt nærver og at han er over 20 år.

1. Olav Forberg:.....

Alder: 24 år.

Adresse: 3800 Bø:.....

2. K. Fossheim:.....

Alder: 42 år.

Adresse: 3800 Bø:.....

