

DOK-analyse for eiendom 4022-28/6

Dato for analyse	05.09.2025 kl.11:32	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	79	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	15	Ikke berørte datasett	64
Kommunens valgte	73	Utelatte datasett	25

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen

'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige

'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff

'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse

'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:

'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.

'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	04.09.2025	05.09.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	04.09.2025	05.09.2025
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	02.09.2025	05.09.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	17.03.2025	18.03.2025
Geologi: Grunnvannsborehull	Norges geologiske undersøkelse		25.08.2025
Geologi: Grus og pukk	Norges geologiske undersøkelse		25.08.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		25.08.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		25.08.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		15.08.2025
Landbruk: Dyrkbar jord	Norsk institutt for bioøkonomi		14.08.2025
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	04.09.2025	05.09.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.03.2025	28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Tilgjengelighet	Kartverket	05.09.2025	25.08.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	Norges vassdrags- og energidirektorat	03.09.2025	25.08.2025
Forurensning: Forurenset grunn	Miljødirektoratet		25.08.2025
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner	Avinor	17.01.2025	07.04.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser	Forsvarsbygg	19.05.2025	26.05.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt	Forsvarsbygg	18.03.2025	26.03.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		25.08.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	Miljødirektoratet		25.08.2025
Friluftsliv: Turrutebasen	Kartverket	04.09.2025	25.08.2025
Geologi: Bergrettigheter	Direktoratet for mineralforvaltning	01.09.2025	25.08.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		25.08.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Norges geologiske undersøkelse		25.08.2025
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder	Riksantikvaren	20.08.2025	25.08.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	Riksantikvaren	04.09.2025	25.08.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	Riksantikvaren	04.09.2025	25.08.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	04.09.2025	25.08.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Riksantikvaren	01.09.2025	25.08.2025
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer	Riksantikvaren	15.08.2025	18.08.2025
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter	Fiskeridirektoratet	05.09.2025	25.08.2025
Kyst og fiskeri: Gyteområder	Fiskeridirektoratet	28.08.2025	11.08.2025
Kyst og fiskeri: Korallrev	Havforskningsinstituttet	03.09.2025	25.08.2025
Kyst og fiskeri: Låsettingsplasser	Fiskeridirektoratet	28.08.2025	11.08.2025
Landbruk: Jordkvalitet	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde	Landbruksdirektoratet		25.08.2025
Landbruk: Reindrift - Beitehage	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Flyttlei	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Konesjonsområde	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Reindrifsanlegg	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Siidaområde	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Trekklei	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		25.08.2025
Natur: Kulturlandskap - verdifulle	Miljødirektoratet		27.08.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	Miljødirektoratet		29.08.2025
Natur: Naturvernrområder	Miljødirektoratet		29.08.2025
Natur: Naturvernrområder - Foreslåtte	Miljødirektoratet		29.08.2025
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.09.2025	12.08.2025
Natur: Villreinområder	Miljødirektoratet		25.03.2024

Ikke berørte datasett

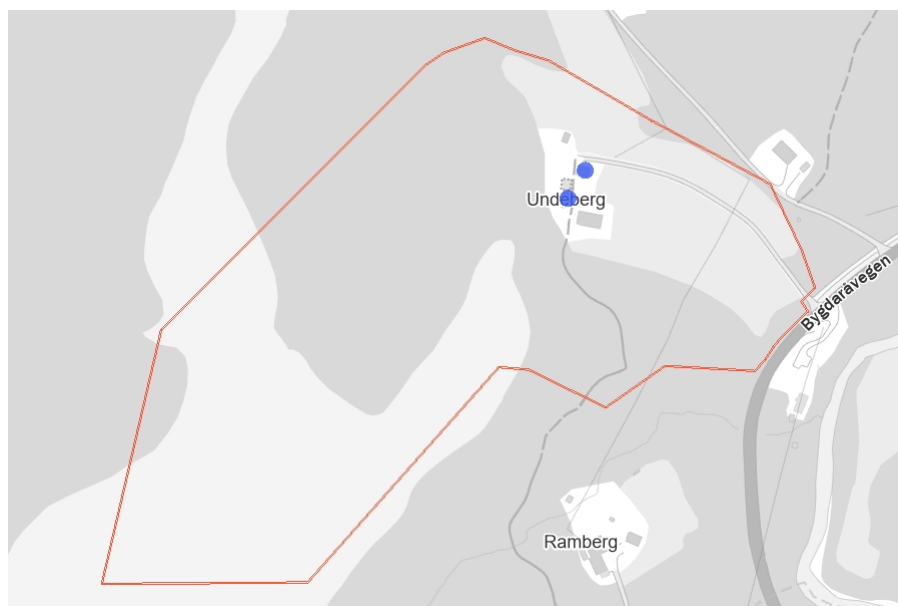
Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Plan: Markagrensen	Klima- og miljødepartementet	02.09.2025	02.08.2025
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025
Samferdsel: Ankringsområder	Kystverket	31.08.2025	29.08.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled	Kystverket	04.02.2025	14.05.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning	Kystverket	05.02.2025	14.05.2025
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk	Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	25.08.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	04.09.2025	25.08.2025
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	Forsvarsbygg	30.05.2025	09.06.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og energidirektorat	05.09.2025	25.08.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	04.09.2025	25.08.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	Norges vassdrags- og energidirektorat	04.09.2025	25.08.2025
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå	Kartverket	25.08.2025	11.08.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	04.09.2025
Antall treff	2	Nedlastet	05.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.09.2025



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelssystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

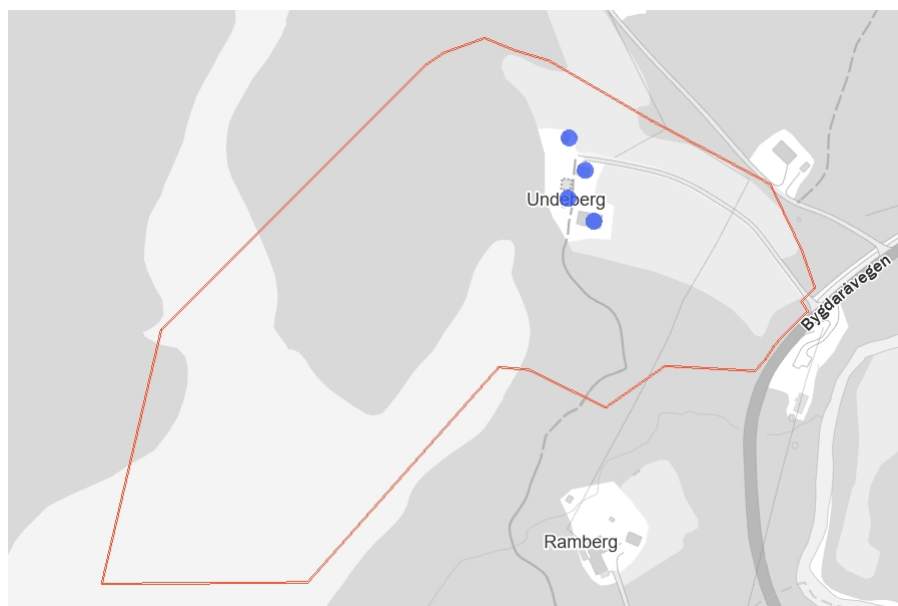
...

Punkter

ID	ADRESSE
118211830	Bygdaråvegen 643
118211830	Bygdaråvegen 645

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	04.09.2025
Antall treff	4	Nedlastet	05.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.09.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.

Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg. Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevis filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

Punkter

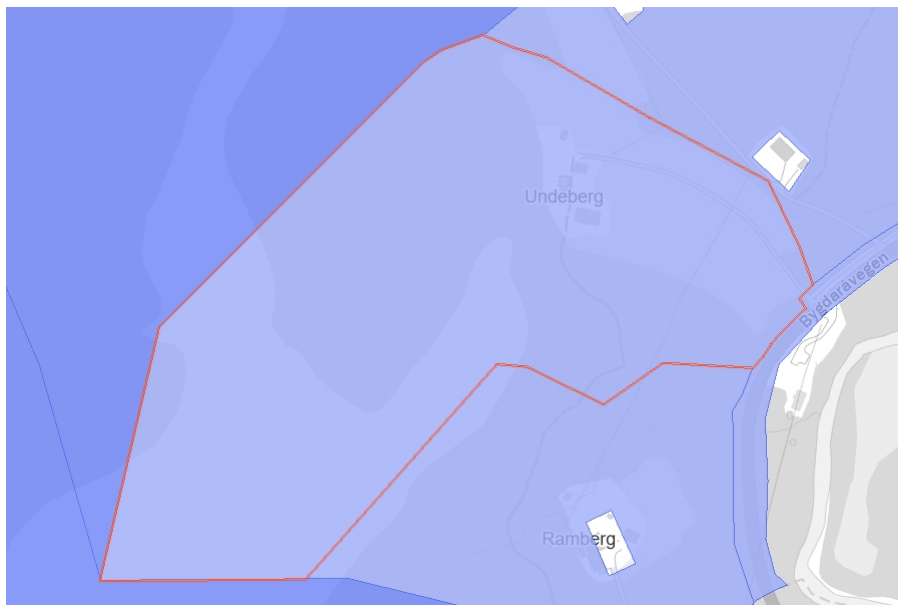
TYPE	NR
Våningshus	166127726
Våningshus	166127734
Hus for dyr/landbr.lager/silo	166127742

Punkter

Annen landbruksbygning	166128706
------------------------	-----------

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	02.09.2025
Antall treff	8	Nedlastet	05.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.09.2025

**Beskrivelse**

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikelnummeret (kommunennummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulest festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningpunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

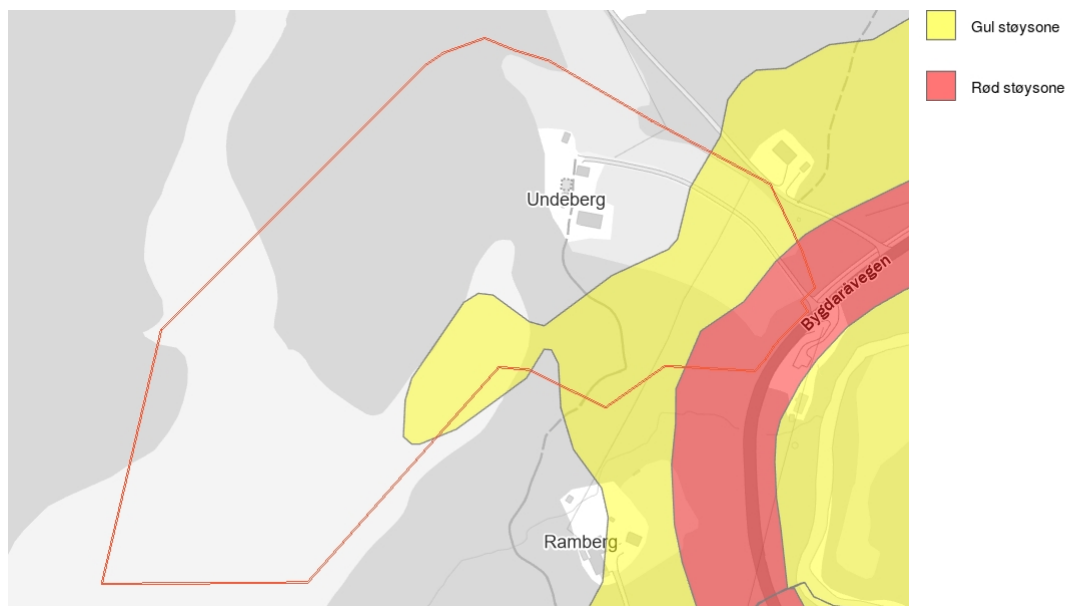
TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Grunneiendom	4022	28	2	0	0
Grunneiendom	4022	28	4	0	0

Flater

Grunneiendom	4022	28	5	0	0
Grunneiendom	4022	28	6	0	0
Grunneiendom	4022	28	12	0	0
Grunneiendom	4022	28	15	0	0
Grunneiendom	4022	28	19	0	0
Grunneiendom	4022	600	1	0	0

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	17.03.2025
Antall treff	2	Nedlastet	18.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.08.2025



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød ($L_{den} > 65\text{dB}$) og gul ($L_{den} > 55\text{dB}$) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Red zone
Road	Yellow zone

Geologi: Grunnvannsborehull

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	25.08.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.08.2025



Beskrivelse

Datasettet gir en landsdekkende oversikt over borede grunnvannsprønner, energiprønner og naturlige oppkommer av grunnvann (tidligere kalt kilder).

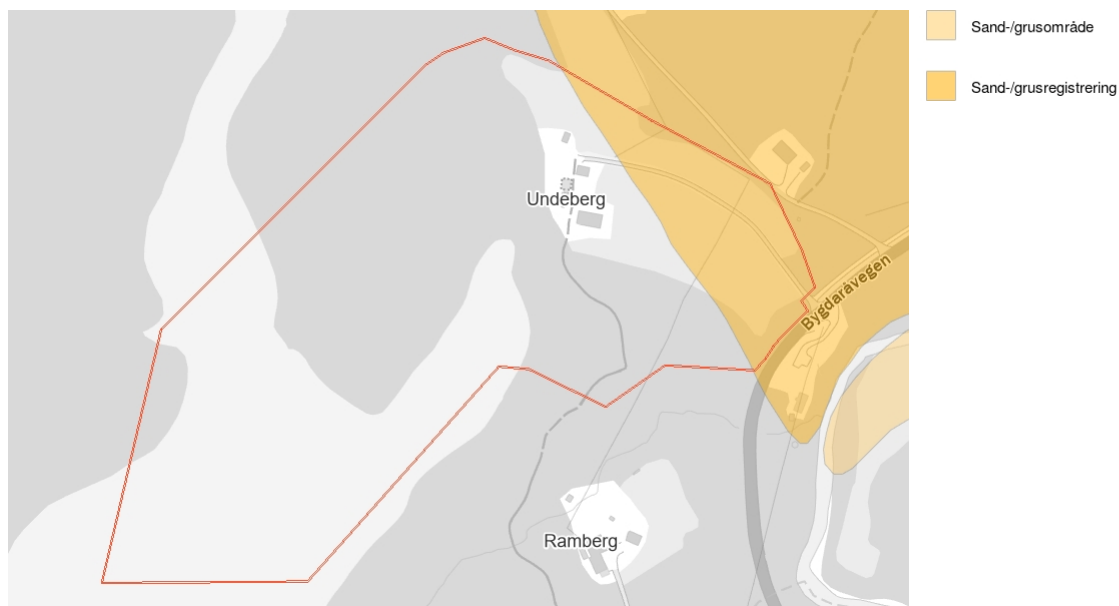
...

Punkter

OMFANG	OBJTYPE	GEOLMEDIUM	BORETLENGDE
Gårdsbruk	GrunnvannBrønn	Løsmasse	30.00000000

Geologi: Grus og pukk

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	25.08.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.08.2025



Beskrivelse

Grus- og Pukkdatabasen ved NGU inneholder opplysninger om de aller fleste grus- og pukkforekomster og uttakssteder i Norge for utnyttelse som råstoff for bygge- og anleggsvirksomhet. Databasen gir også informasjon om arealbruk, volum, kvalitet og hvor viktige ressursene er som råstoff til byggetekniske formål.

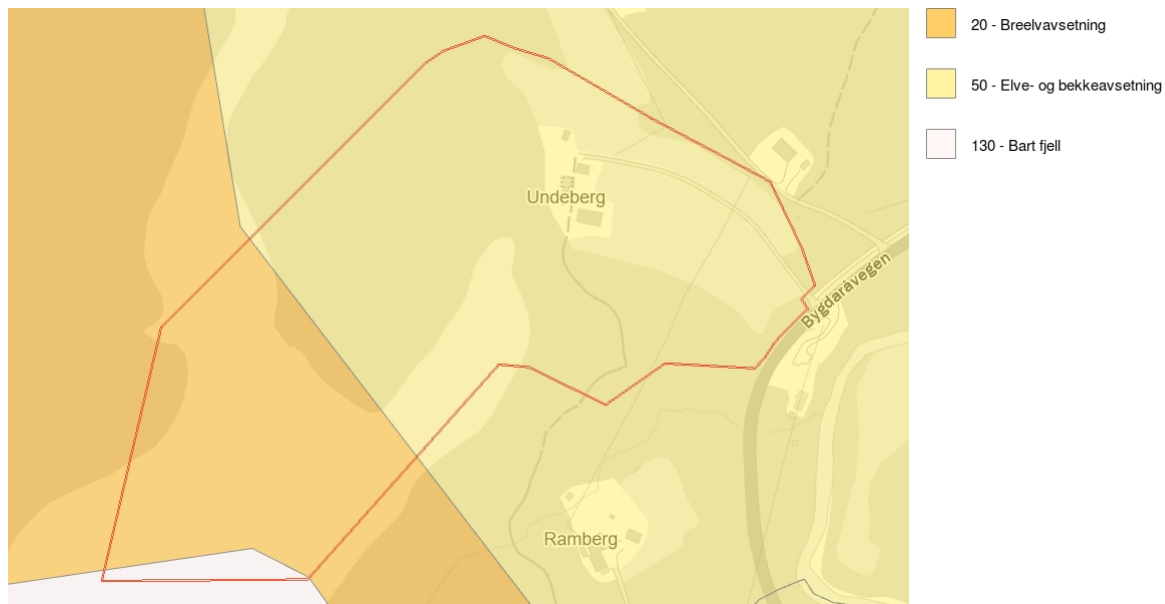
...

Flater

UNDERTYPE	MEKTIGHET_50PROS	BESKRIVELSE	OBJTYPE	FOREKNAVN	RASTOFFBETYDNING_NAVN	MATERIALTYPE_NAVN	MINERALREGISTRERINGTYPE_NAVN
Elve-/bekkavset.,us pesifisert	4.00000000	-	SandGrusRegistrering	Meås	Liten betydning	Sand og grus	Prospekt

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	25.08.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.08.2025



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmasstyper (også benevnt jordarter). Løsmasstypene er klassifisert etter deres dannelses måte. Dataene viser hvilken løsmasstype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmasstyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Breelavsetning (Glasifluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial
Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	25.08.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.08.2025



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

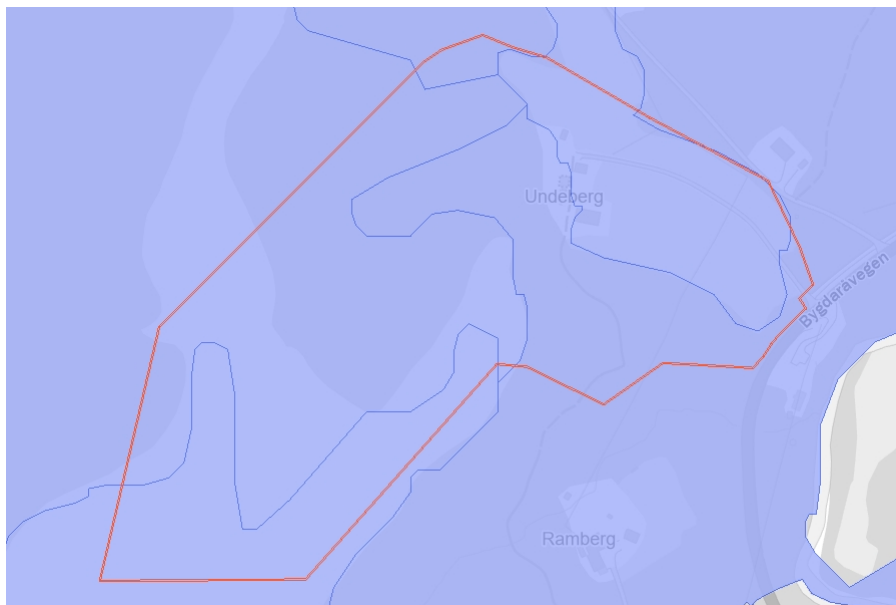
...

Flater

NAVN	Antall
Usikker aktsomhet	1
Moderat til lav aktsomhet	2

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	15.08.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.08.2025

**Beskrivelse**

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealressurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.

Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebyggd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på <https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3>

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
30	98	18	31	98
30	98	11	31	98
50	98	98	39	52
20	24	98	98	98

Landbruk: Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	14.08.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.08.2025



Beskrivelse

Datasettet Dyrkbar jord er et landsdekkende data-sett som viser arealer som per i dag ikke er fulldyrka jord, men som ut fra agronomiske perspektiv kan dyrkes opp, og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene Overflatedyrka jord, Innmarksbeite, Skog, Åpen fastmark og Myr, slik disse er klassifisert i AR5.

Datasettet er et automatisk avledet produkt som produseres årlig.

26.06-2025:

Dyrkbar jord er i år (2025) revidert gjennom bruk av flere datakilder og nye metoder. Det er lagt inn flere nye tematiske egenskaper i datasettet, og det er gjort en teknisk rydding. Det oppdaterte datasettet har enda ikke erstattet det gamle, men det vil skje innen 13. september. Da vil det også bli koblet på nytt produktark, ny produktspesifikasjon.

Tegneregler for det nye datasettet er allerede på plass her på siden. På samme sted finner dere også de gamle tegnereglene, som kan lastes ned under Historiske.

...

Flater

DYRKING	ENDRET	Antall
Crop land	Arealtilstand er endret etter 2008 som følge av ajourhold av AR5	4

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	04.09.2025
Antall treff	13	Nedlastet	05.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.09.2025



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Impediment	Jorddekt	2
Skog	Barskog	Høy	Jorddekt	2
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Fulldyrka jord	Ikke relevant	Ikke relevant	Jorddekt	2
Skog	Barskog	Impediment	Grunnlendt	1
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Impediment	Fjell i dagen	1
Skog	Barskog	Impediment	Blokkmark	1
Skog	Barskog	Middels	Jorddekt	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.08.2025



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

...

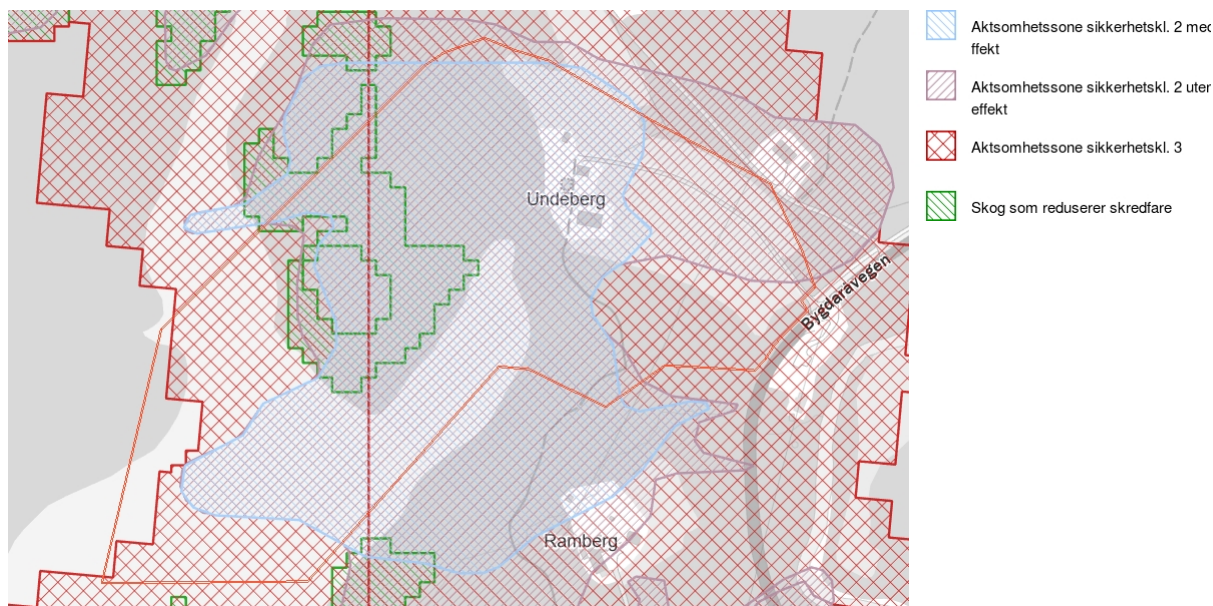
Flater

GRUNNTYPENAVN

Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med bebygde områder

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	13.02.2025
Antall treff	6	Nedlastet	17.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.08.2025



Beskrivelse

Aktsomhetskart for snøskred er et GIS-generert landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være snøskredutsatt. Aktsomhetskartet ble ferdigstilt i 2023 med ny metodikk. Kartet er utviklet av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og blir forvaltet av NVE.

Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver:

Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023.

Aktsomhetskart snøskred S2 uten skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til og med sikkerhetsklasse S2 uten å måtte båndlegge skog.

Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S2, dersom skogen sin sikringseffekt er sikret.

Nasjonal høydemodell er brukt som grunnlag for å identifisere områder der snøskred kan løsne. Klimadata fra SeNorge og skogdata fra SR16-datasettet til NIBIO er brukt til å estimere snømengder og sannsynlighet for skred. Kartet bruker en dynamisk utløpsmodell som gir utløpssoner som er mer tilpasset terrenget og dermed gir mer realistiske utløpssoner enn tidligere aktsomhetskart.

...

Flater (1 / 2)

Flater (1 / 2)

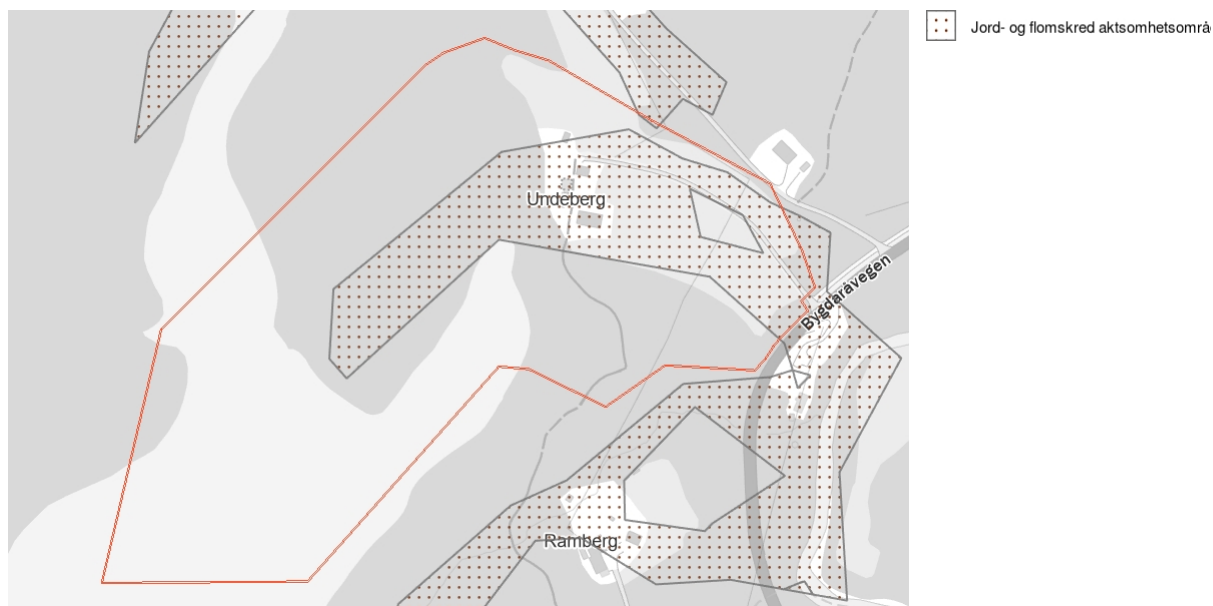
SKREDTYPE	Antall
130	2

Flater (2 / 2)

SKREDTYPE	SIKKERHETSKLASSE	SKOGEFFEKT	Antall
130	S3	Nei	2
130	S2	Nei	1
130	S2	Ja	1

Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	07.12.2023
Antall treff	2	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.08.2025



Beskrivelse

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp.

Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Aktsomhetskartet kan være nyttige i samband med overvåkning og beredskap i spesielt utsatte områder der mer detaljerte kart ikke finnes.

...

Flater

TYPE	KVALITET	Antall
Andre løsmasseskred	NoksåGod	2

Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	16.12.2023
Antall treff	2	Nedlastet	01.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.08.2025



Beskrivelse

Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle løснеområder og utløpsområder for steinsprang.

Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen.

Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som gjenkjenner mulige løснеområder for steinsprang ut fra helning på terreng og geologisk informasjon. Fra hvert kildeområde er utløpsområdet for steinsprang beregnet automatisk. Det er ikke gjort feltarbeid ved identifisering eller avgrensning av områdene.

...

Flater

TYPE	KVALITET	OBJTYPE
Steinsprang, steinblokker < 100 m3 -- Definition -- < 100 m3	NoksåGod	UtlopOmr
Steinsprang, steinblokker < 100 m3 -- Definition -- < 100 m3	NoksåGod	UtløsningOmr

Flater

Egenerklæring

Bygdaråvegen 645, 3840 SELJORD

16 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bygdaråvegen 645

Postadresse

Bygdaråvegen 645

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?

Juli 2021

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Bilstad-Gabrielsen, Jenny

Selger

Gabrielsen, Frode Bilstad

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

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

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



Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Brønn

- 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

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus på loft. Men ingen nå



- 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
2021
- 25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært
- 25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Revet et lite tilbygg
- 25.1.8 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 sjanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.



Andre opplysninger

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95300028

Egenerklæringsskjema

Name
Bilstad-Gabrielsen, Jenny Sofie
Thorkildsen
Date
2025-09-16

Identification
 Bilstad-Gabrielsen, Jenny
Sofie Thorkildsen

Name
Gabrielsen, Frode Bilstad
Date
2025-09-16
Identification
 Gabrielsen, Frode Bilstad



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Bilstad-Gabrielsen, Jenny Sofie	16/09-2025	BANKID
Thorkildsen	11:58:28	BANKID
Gabrielsen, Frode Bilstad	16/09-2025	
	12:00:40	



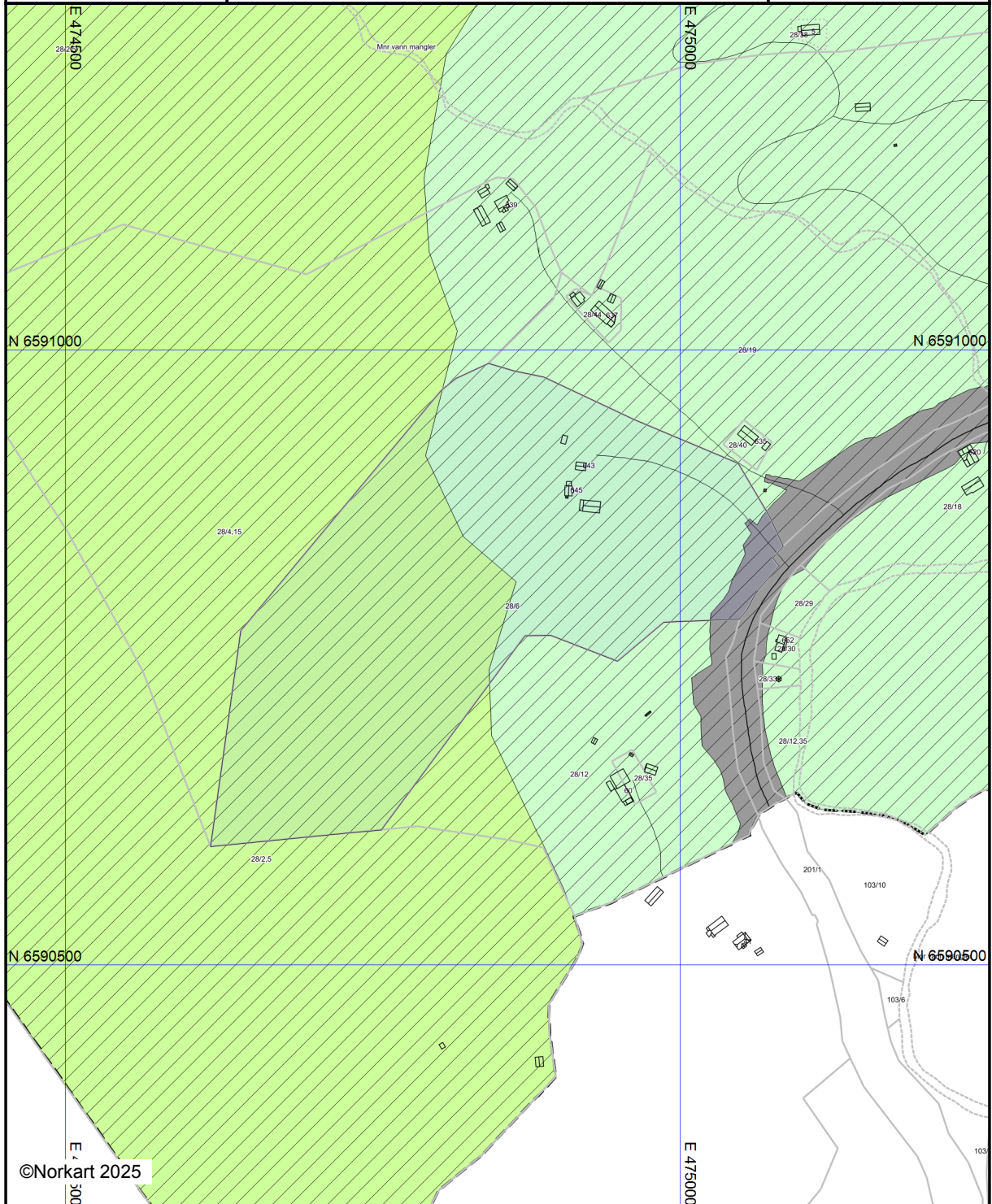
Seljord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 28/6
Adresse: Bygdaråvegen 643
Utskriftsdato: 05.09.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2025

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

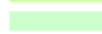
Tegnforklaring

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluft

 LNFR-areal - noverande

 LNFR-areal for spreidde bustader, fritidsbygr

Kommuneplan - Ormsynsone (PBL2008 §11)

 Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2

 Angitt omsynsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planen si avgrensing

 Grense for arealformål

 Hovudveg - noverande

 Samleveg - noverande

Bygdaråvegen 645

Offentlig transport

 Meås nord

Linje 102, 129, 140, NW180

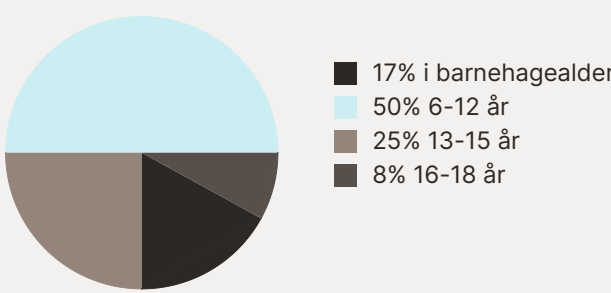
4 min 

0.4 km

Skoler

- Seljord barne- og ungdomsskule (1-10 ...6 min 
- 283 elever, 15 klasser
- 6 km
- Vest-Telemark vgs - avd. Seljord
- 130 elever, 9 klasser
- 6 min 
- 5 km
- Kvitsund Gymnas
- 190 elever, 6 klasser
- 12 min 
- 13.6 km

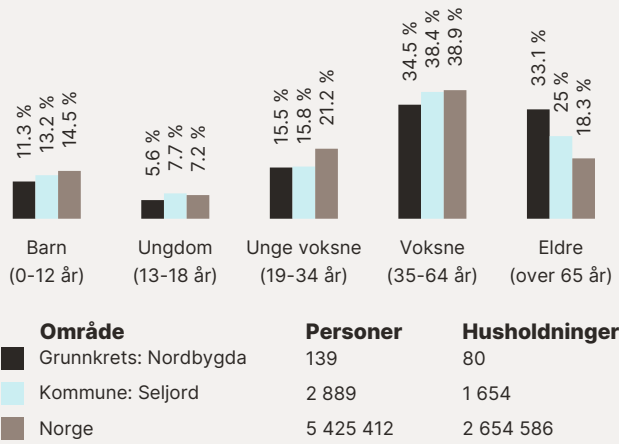
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	40%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

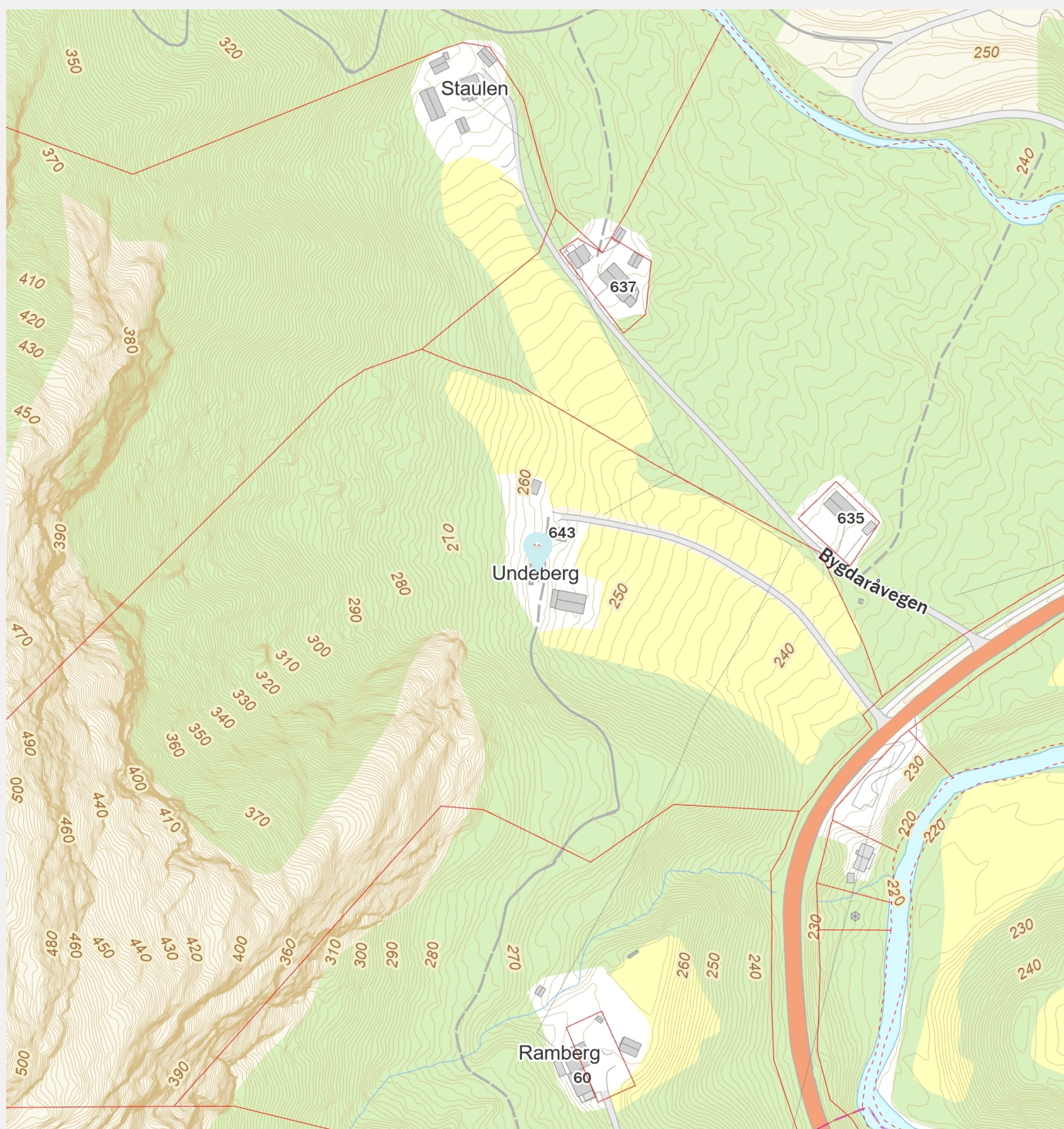
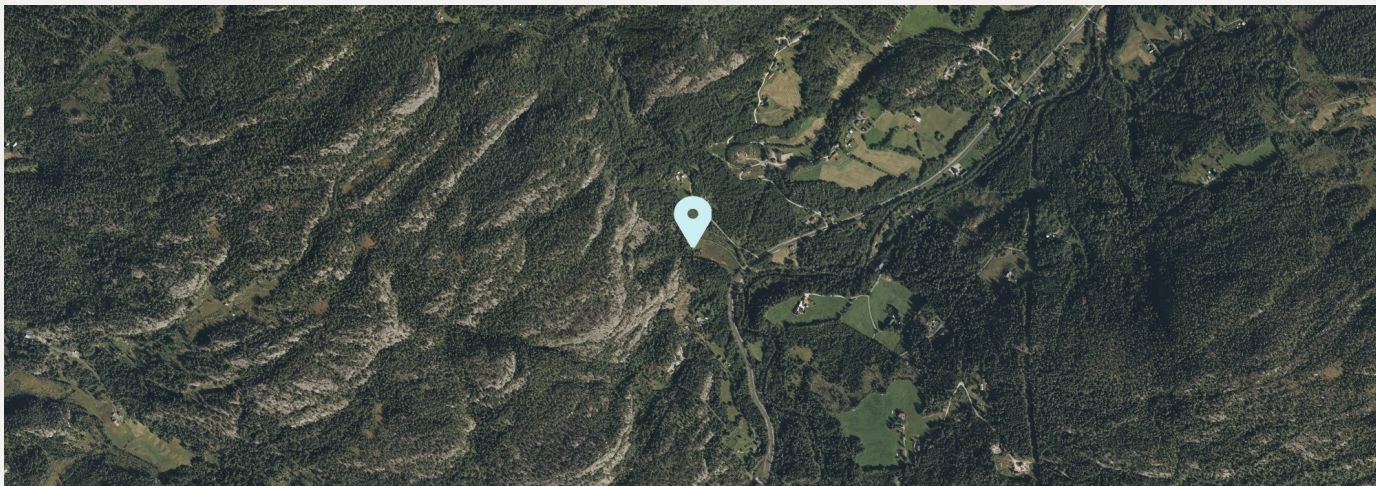
- Brunkeberg barnehage (1-5 år)
- 30 barn
- 5 min 
- 6 km
- Heddeli barnehage (1-5 år)
- 41 barn
- 6 min 
- 5.2 km
- Tussejuv barnehage (1-5 år)
- 57 barn
- 6 min 
- 5.2 km

Dagligvare

- Meny Seljord
- PostNord
- 5 min 
- 5.7 km
- Rema 1000 Seljord
- Post i butikk
- 5 min 
- 5.8 km

Sport

-  Seljord skule
- Ballspill
- 6 min 
- 5.1 km
-  Granvin Kulturhus - Flerbrukshall
- Aktivitetshall
- 6 min 
- 5.9 km





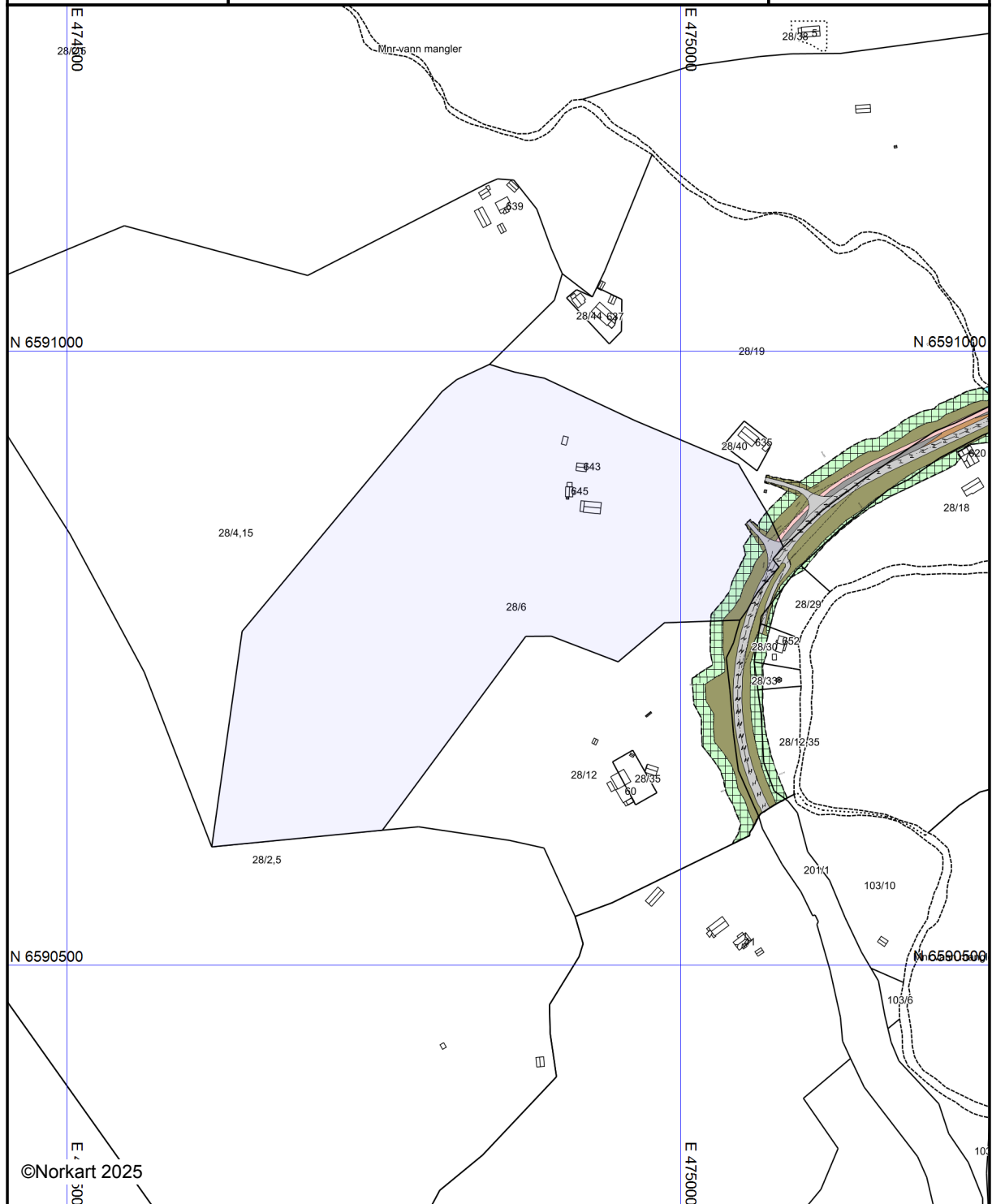
Seljord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 28/6
Adresse: Bygdaråvegen 643
Utskriftsdato: 05.09.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32



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

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Kollektivholdeplass

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

-  LNFR-areal for spredt bolig-, fritids-, eller nær

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

-  Båndlegging for regulering etter PBL

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Båndlegginggrense nåværende

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Påskrift bredde

NOTAT

OPPDRAAG	Bygdaråvegen 645, Seljord	DOKUMENTKODE	814714-RIGberg-NOT-001
EMNE	Skredfarevurdering	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAAGSGIVER	Arne Lauvås	OPPDRAAGSLEDER	Espen Roe
KONTAKTPERSON	Arne Lauvås	SAKSBEHANDLER	Espen Roe
KOPI		ANSVARLIG ENHET	2012 BVT Geofag

SAMMENDRAG

Multiconsult ASA har utført en skredfarevurdering av terrenget vest for planlagt tilbygg i Bygdaråvegen 645 i Seljord kommune.

Undersøkelsene og analysen omfatter skredhendelser fra naturlig terreng. Vurderingene tar ikke hensyn til annen risiko som det planlagte byggeområdet eventuelt måtte være utsatt for. Vurdering av skredfare er utført i samsvar med siste utgave av Plan- og bygningsloven og TEK 10.

I henhold til TEK 10 gjelder sikkerhetsklasse 2 for skred i forbindelse med tilbygget på eneboligen i Bygdaråvegen 645. Skog og kratt i skråningen opp mot fjellveggen må ikke fjernes. Vi vurderer at det undersøkte området oppfyller kravene til sikkerhet i Plan- og bygningsloven. Det bør derfor ikke gjøres skredforebyggende tiltak.

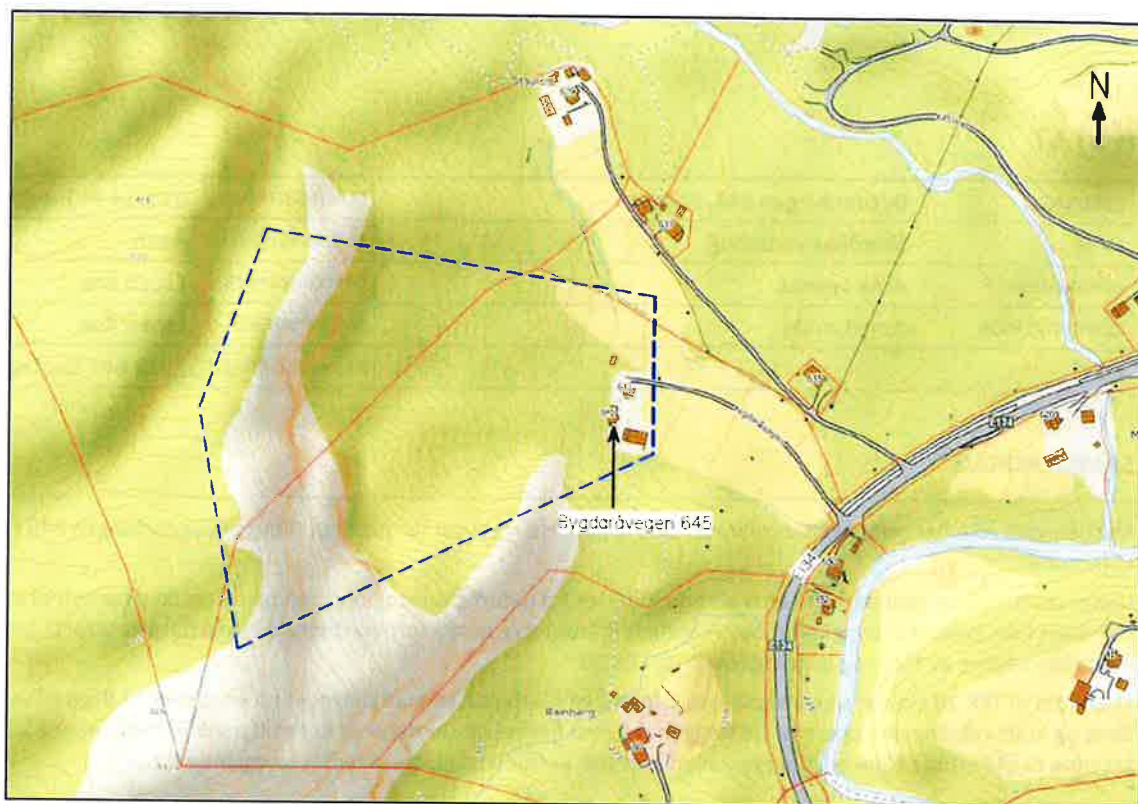
1 Bakgrunn

Det er planlagt et tilbygg inntil eksisterende bolig i Bygdaråvegen 645 (gården Undeberg) i Seljord kommune. Multiconsult ASA har i den forbindelse utført en skredfarevurdering av terrenget vest for det planlagte tilbygget (figur 1 og 2).

Foreliggende notat gir en vurdering av stabilitet i berget, løsmassene i skråningene og snøskredfare. Videre beskrives de utførte undersøkelser med tilhørende resultater og vurderinger.

Vurdering av skredfare er utført i samsvar med siste utgave av Plan- og bygningsloven og TEK 10.

00	22.09.2016	Skredvurdering	Espen Roe	Jan Petter Åsvold	Erik Schjøtz
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV



Figur 1. Oversiktskart. Undersøkt område er indikert med blåstiplet strek.



Figur 2. Undersøkt skrentområde sees i bakgrunnen av gården Undeberg i Bygdaråvegen 645 (gult hus). Bildet er tatt mot vest.

2 Utførte undersøkelser

Befaring ble utført 17. august 2016 av ingeniørgeolog Espen Roe fra Multiconsult ASA. Befaringen ble gjort opp til den høye fjellveggen på ca. kote 320. Terrenget høyere enn dette er undersøkt med kikkert og ved hjelp av flyfoto. Området ble inspisert til fots, og i noen områder var det begrenset fremkommelighet. Hovedfokuset på befaringen var å vurdere:

- Berggrunn og geologiske strukturer av betydning for skredfare.
- Løsmasseforhold av betydning for skredfare.
- Snø- og sørpeskredfare.
- Registrering av vann- og vassdragsforhold.
- Tilstand og omfang av eksisterende vegetasjon.

Grunnlag

For vurdering av skredfare har følgende materiale blitt gjennomgått:

- Topografisk kart (www.norgeskart.no)
- Klimadata (www.met.no)
- Skrednett (www.skrednett.no)

3 Observasjoner og grunnforhold

3.1 Topografi, løsmasseforhold og vegetasjon

Fra byggetomta, som ligger på ca. kote 260, og vestover stiger terrenget relativt slakt på til å begynne med, for så å bli gradvis steilere opp mot ca. kote 300-320. I dette intervallet ligger det løsmasser iblandet store blokker i den nederste delen mot Undeberg. Videre oppover ligger det store urmasser med steinblokker av svært varierende størrelse. Mange av blokkene er svært store og lager en svært ujevn overflate i urmassene (figur 3). Området mellom kote 260 og 320 er tett bevokst med mange store trær (figur 4). Fra ca. kote 320 stiger terrenget over i en nær vertikal fjellvegg som er avbrutt av et flatere område. Deretter stiger skrentområdet på igjen mot toppen fjellet som ligger på ca. kote 530.

3.2 Berggrunn

Bergarten i det kartlagte området består av kvartsitt. Sprekkesettheten varierer en god del i det undersøkte området, fra storblokkig til områder med mer småfallent berg. Det ble registrert tre hovedsprekkesett. Ett av Hovedsprekkesettene faller ut av skrentområdet med ca. 50°. For øvrig forekommer sporadiske sprekker med orientering som avviker fra de gjentakende sprekkesettene. Tettheten av sprekker er generelt jevnt fordelt i bergmassen, men i enkelte områder er tettheten høyere.

3.3 Vann- og vassdragsforhold

Det er ikke registrert vann eller vassdrag som vil ha konsekvenser for Bygdaråvegen 645.



Figur 3. Urmassene består av mange store steinblokker som lager en ujevn overflate i urmassene. Bildet er tatt mot nordvest på ca. kote 280.



Figur 4. Flyfoto som viser Bygdaråvegen 645 og det undersøkte skrentområdet mot vest. Legg merke til at mye av det undersøkte området er tett bevokst med trær.

4 Vurdering av skredfare

I følge aktsomhetskartene til Skrednett (www.skrednett.no) ligger byggetomten for nytt tilbygg i Bygdaråvegen 645 innenfor de skisserte utløpsområdene for steinsprang, snøskred og jord-/flomskred. Våre vurderinger vil overprøve aktsomhetskartet for området, da aktsomhetskartene kun baserer seg på skråningsdata og ikke på feltvurderinger.

4.1 Steinsprang

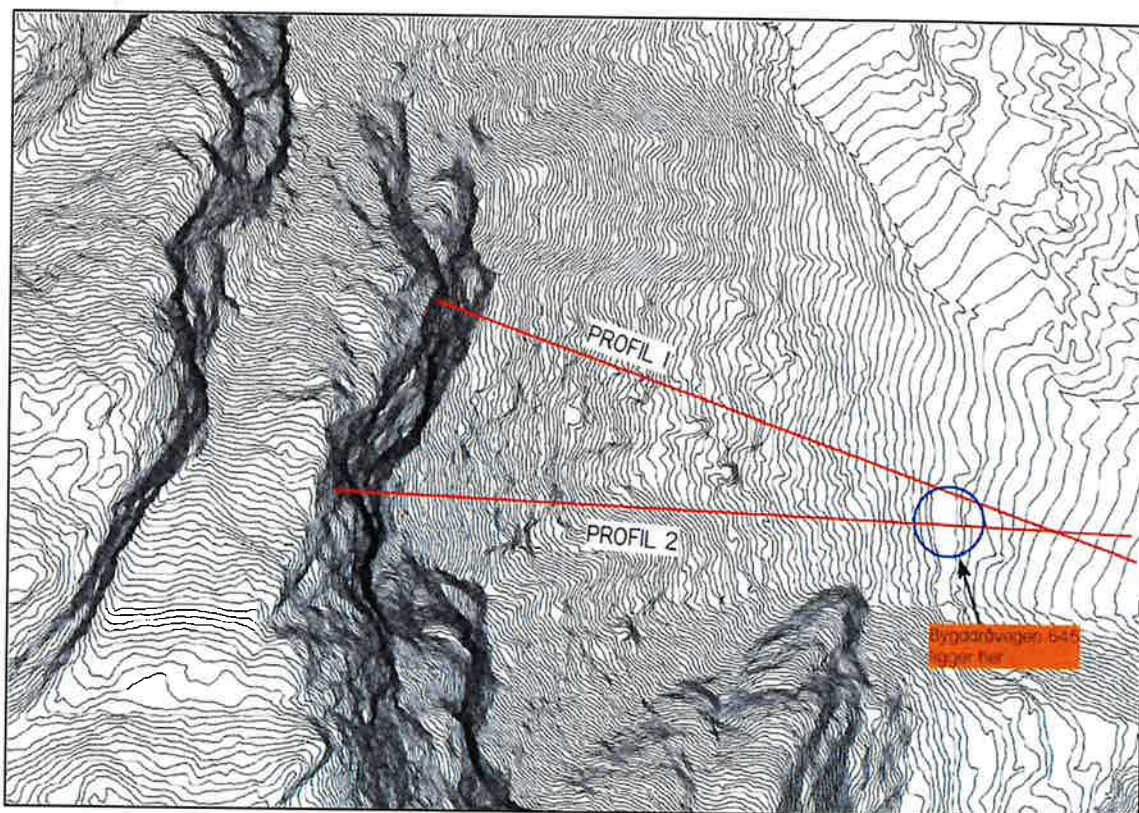
Bergmassen som er observert i fjellveggen er generelt moderat oppsprukket. Det ble registrert en del steinblokker og bergpartier som ser avløste ut fra bakkenivå. Det ble imidlertid kun observert relativt ferske nedfall i ett begrenset område rett nedenfor den nordligste delen av den undersøkte fjellveggen. Det er også i dette området at faren for steinsprang vil være størst i framtiden (figur 5). Steinblokker eller bergpartier som eventuelt raser ut vil knuses en del etter at de treffer bakken under den høye skrenten.

Selv om ferske utfall av steinblokker kun ble observert i et begrenset område i toppen av urmassene, vil en eventuell utrasing av store blokker eller bergpartier kunne ha energi til å nå lengder ned i skrentpartiet. Urmassene som ligger i området består imidlertid av mange svært store steinblokker innimellom mindre blokker. Disse vil ha en bremsende effekt på blokker som måtte ha nok energi til å rase et stykke nedover. I tillegg vil den tette skogen være med på å bremse slike blokker. Vi har utført simuleringer for å finne utløpsdistanse langs to mulige profiler/skredbaner for en slik situasjon (figur 6). Simuleringer er gjort på steinblokker på opptil 10 m³. For profil 1 viser simuleringene at et steinskred med de gitte input parameterne vil ha endepunkt på ca. kote 270. For profil 2 vil et ras ha endepunkt på ca. kote 268. Se vedlegg 1, 2 og 3. Simuleringene viser at med de gitte forutsetningen til simuleringene, vil eventuelle steinsprang stoppe før det når ned til Bygdaråvegen 645. Sikkerheten mot skred vil dermed være tilstrekkelig for det planlagte tilbygget. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre skedsikringstiltak i henhold til Plan og bygningsloven.

Simuleringene er utført med programmet RocFall fra Rocscience.



Figur 5. Området som er mest utsatt for steinras er merket med rødt på bildet.



Figur 6. De to røde strekene viser de to profilene som det er simulert steinsprang langs.

4.2 Løsmasseskred

Faren for løsmasseskred/-utglidning mot det planlagte tilbygget i Bygdaråvegen 645 anses som liten pga. slakt terreng ($<30^\circ$) i de løsmassedekte områdene som ligger nærmest gården på Undeberg. I tillegg er det svært begrenset med løsmasser i de brattere delene av det undersøkte området. Det er i tillegg mye vegetasjon som binder løsmassedekket. Det ble ikke observert tegn til riss, sprekker i løsmassedekket eller rester/spor etter tidligere løsmasseskred.

4.3 Snø- og sørpeskred

Normale snødybder dominerende vindretninger fra vest og søt-sørøst for dette området indikerer at forholdene er til stede for at det kan forekomme snøskred i området. I følge klimamodeller vil det være en økende årstemperatur i området og mer nedbør i form av regn, og snøen vil smelte hurtigere. Det medfører liten og minkende sannsynlighet for snøskred i framtiden. Tett skog og urmasser med mange svært store blokker i området vil hindre at det dannes svake lag i snødekket og vil binde snødekket. I den høye fjellveggen over kote 320 vil det ikke akkumulere seg nevneverdige snømengder.

Det ble ikke gjort observasjoner i terrenget i form av knekte trær og fragmenter som snøskred drar med seg som indikerer at det har gått snøskred i området.

På grunnlag av disse observasjonene/vurderingene er sannsynligheten for snøskred i området vurdert til å være svært liten.

Sørpeskred dannes stort sett langs og ut fra større bekker og elver. Vi ser derfor ikke den skredtypen som en sannsynlig hendelse i området.

Skredvurdering

4.4 Registrerte skredhendelser

Det er ifølge NVE ingen registrerte skredhendelser i det undersøkte området. Store steinblokker på jordet rundt Undeberg viser imidlertid at det i eldre tid har rast steinblokker som har hatt nok energi til å nå ned til området ved gården. Det foreligger imidlertid ingen informasjon om skredhendelser i mer moderne tid.

5 Risikovurdering med hensyn på skred

Undersøkelsene og analysen omfatter skred fra naturlig terreng og er basert på observasjoner av rådende forhold i naturlig terreng slik det foreligger i dag. Risiko med hensyn på skred ved Bygdaråvegen 645 er gitt som en sannsynlighet for at ulike skredhendelser finner sted, og konsekvensene av dem dersom de skulle inntreffe. Forslag til forebyggende tiltak tar utgangspunkt i gjeldende akseptkriterier for årlig nominell sannsynlighet for skred, slik disse er formulert i Plan- og bygningsloven med tilhørende Teknisk forskrift.

5.1 Sikkerhetsklasser, konsekvenser og sannsynlighet for skred

Sannsynligheten for de uønskede hendelsene i kapittel 6 er vurdert og sortert etter antatt frekvens på hver av hendelsene.

I «Forskrift om tekniske krav til byggverk» (TEK 10), kapittel 7 «Sikkerhet mot naturpåkjenninger», er det ut fra hvilke konsekvenser som aksepteres, definert sikkerhetsklasser for forskjellige byggverk (tabell 1).

Planlagt tilbygg på eneboligen i Bygdaråvegen 645 vurderes å tilhøre i sikkerhetsklasse S2.

I TEK 10 er det angitt at: «Sikkerhetsklasse S2 omfatter tiltak der et skred vil føre til middels konsekvenser. Dette kan eksempelvis være byggverk der det normalt oppholder seg maksimum 25 personer og/eller der det er middels økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser. Eksempler på byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen er: enebolig, tomannsbolig og eneboliger i kjede/rekkehus/boligblokk/fritidsbolig med maksimum 10 boenheter. For bygninger som inngår i sikkerhetsklasse S2 kan kravet til sikkerhet for tilhørende uteareal reduseres til sikkerhetsnivået som er angitt for sikkerhetsklasse S1 (1/100). Bestemmelsen åpner for at noen mindre tiltak på eksisterende byggverk omfattes av sikkerhetsklasse S1, selv om bygningen som skal utvides eller bruksendres omfattes av sikkerhetsklasse S2 eller S3 (ref. TEK 10 §7-3, ledd 3, bokstav a).

Sikkerhetsklasser for byggverk (S)	Tillatte konsekvenser for byggverk (K)	Største tillatte nominelle årlige sannsynlighet for skred (s)
S1	Liten	$s \leq 1/100$
S2	Middels	$s \leq 1/1000$
S3	Stor	$s \leq 1/5000$

Tabell 1: Sikkerhetsklasser ved plassering av byggverk i skredfareområde og krav til største tillatte nominelle sannsynlighet for skred (Tabell § 7-3, TEK 10).

6 Registrerte sannsynlige skredhendelser

Skredfarevurderingen skal gi en overordnet oversikt over ulike potensielle stabilitetsproblemer, og en grov oversikt over aktuelle sikringstiltak som må iverksettes for at tilfredsstillende sikkerhet skal oppnås. På grunnlag av befaring og vurderinger i området er følgende uønskede hendelser vurdert som aktuelle i det undersøkte området:

Uønsket hendelse (UHX)	Beskrivelse	Nominell årlig sannsynlighet
UH1	Steinsprang/blokkskred fra bergskrenter	$s \leq 1/1000$ Middels
UH2	Løsmasseskred	$S=0$
UH3	Snø- og sørpeskred	$S=0$

Tabell 2: Registrerte sannsynlige uønskede hendelser.

Nummereringen av de uønskede hendelsene vil bli benyttet videre i risikoanalysen.

7 Sikkerhetsklasser og behov for sikringstiltak

Nominell årlig sannsynlighet for skred	Sikkerhetsklasser (konsekvenser)			
	S1 (Liten)	S2 (Middels)	S3 (Stor)	**)
$1/100 < s \leq 1$ Svært stor *)				
$1/1000 < s \leq 1/100$ Stor				
$1/5000 < s \leq 1/1000$ Middels		UH1		
$0 < s \leq 1/5000$ Liten				
$s = 0$ Ingen **)		UH2, UH3		

Ingen sikringstiltak:



Sikringstiltak må gjennomføres:



Tabell 3: Behov for sikringstiltak eller ikke for de sannsynlige uønskede hendelsene ut fra nominell årlig sannsynlighet for skred, herunder sekundærvirkninger av skred og sikkerhetsklassen for byggverket.

Inndelingene er gjort i samsvar med gjeldende utgave av Plan- og bygningsloven, § 28 og teknisk forskrift; TEK 10. I følge TEK 10 vil den planlagte bygningsmassen i Bygdaråvegen 645 inngå i sikkerhetsklasse 2.

Vi presiserer at det kun er naturgitt skredfare som inngår i tabellene 1-3 ovenfor. Vi presiserer også at nominell årlig sannsynlighet gjelder for at skred skal kunne nå helt ned til Bygdaråvegen 345 og det planlagte tilbygget. Vi utelukker dermed ikke at det kan skje hyppigere hendelser lenger oppe i terrenget.

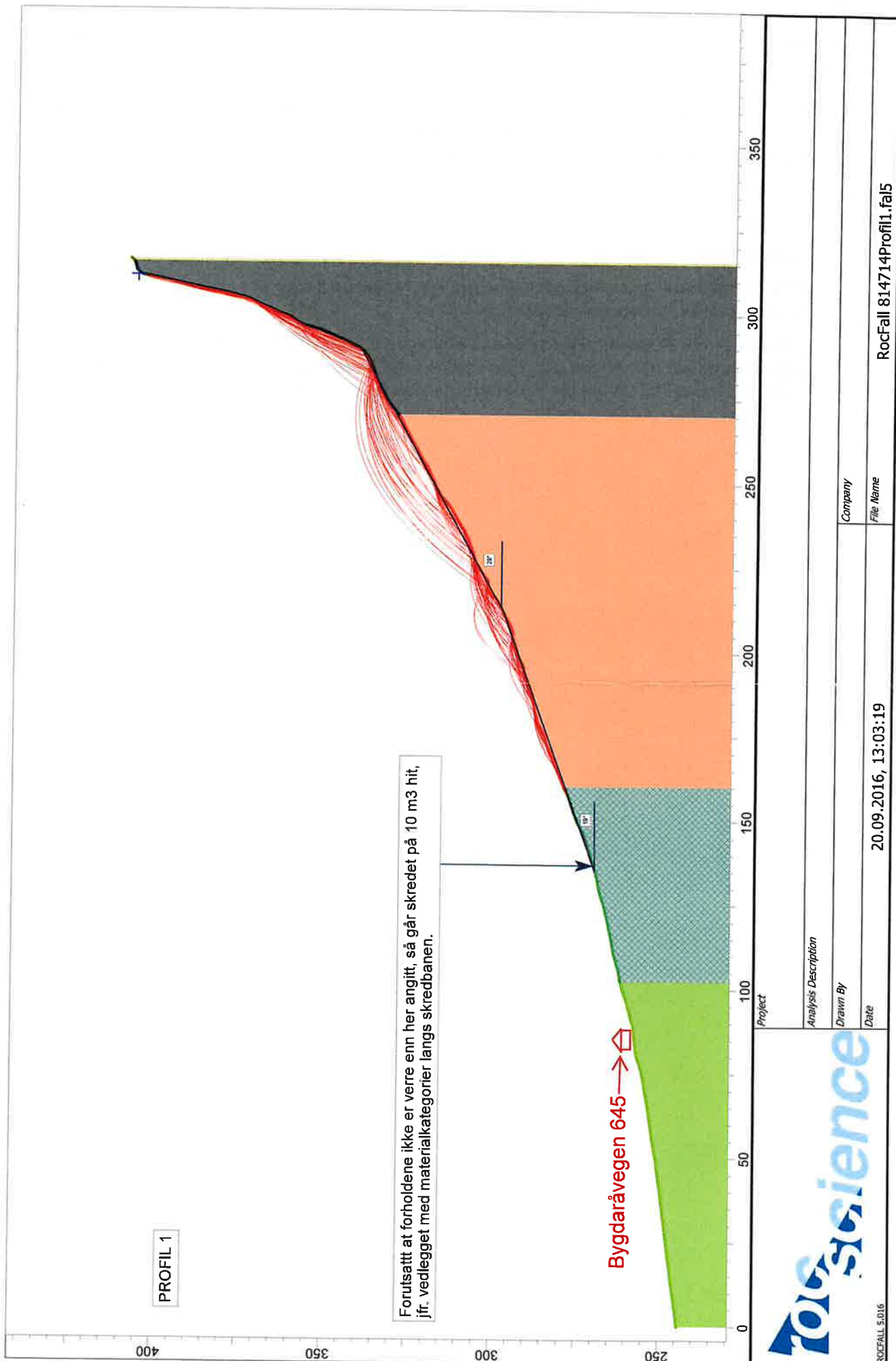
Skredvurdering

Diagrammet (Tabell 3) viser at steinsprang/-skred (UH1) i det undersøkte skrentområdet ikke utgjør en risiko for det planlagte tilbygget som er større enn tillatte verdier gitt i TEK10. Det samme gjelder for løsmasseskred (UH2) og snø-/sørpeskred (UH3).

8 Konklusjon

Skog og kratt i skråningen opp mot fjellveggen vest for Bygdaråvegen 645 må ikke fjernes, da dette fungerer som en barriere ved steinsprang.

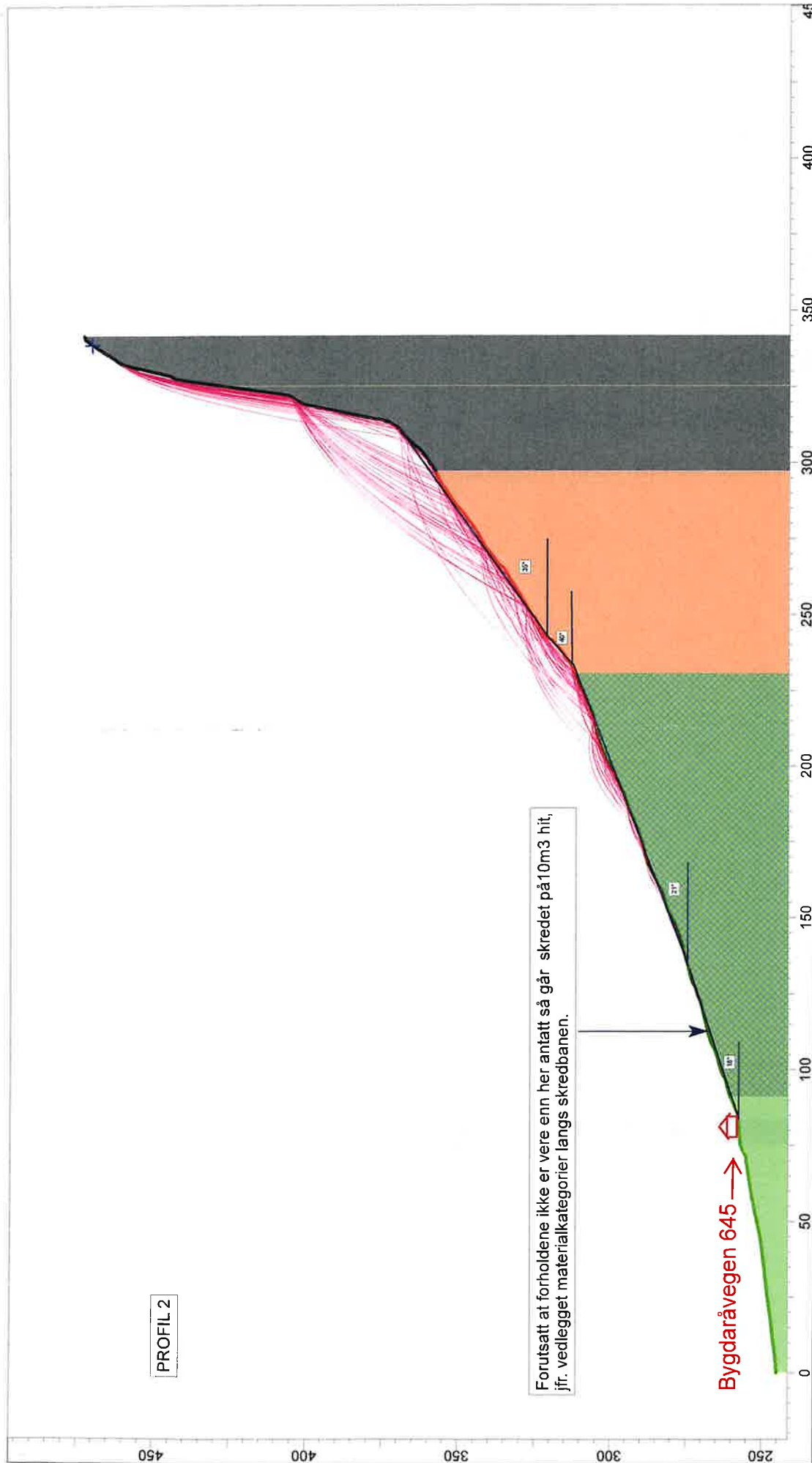
I henhold til TEK 10 gjelder sikkerhetsklasse 2 for skred i forbindelse med tilbygget på eneboligen i Bygdaråvegen 645. Vi vurderer at det undersøkte området oppfyller kravene til sikkerhet i Plan- og bygningsloven og TEK 10. Det bør derfor ikke gjennomføres sikringstiltak i området.



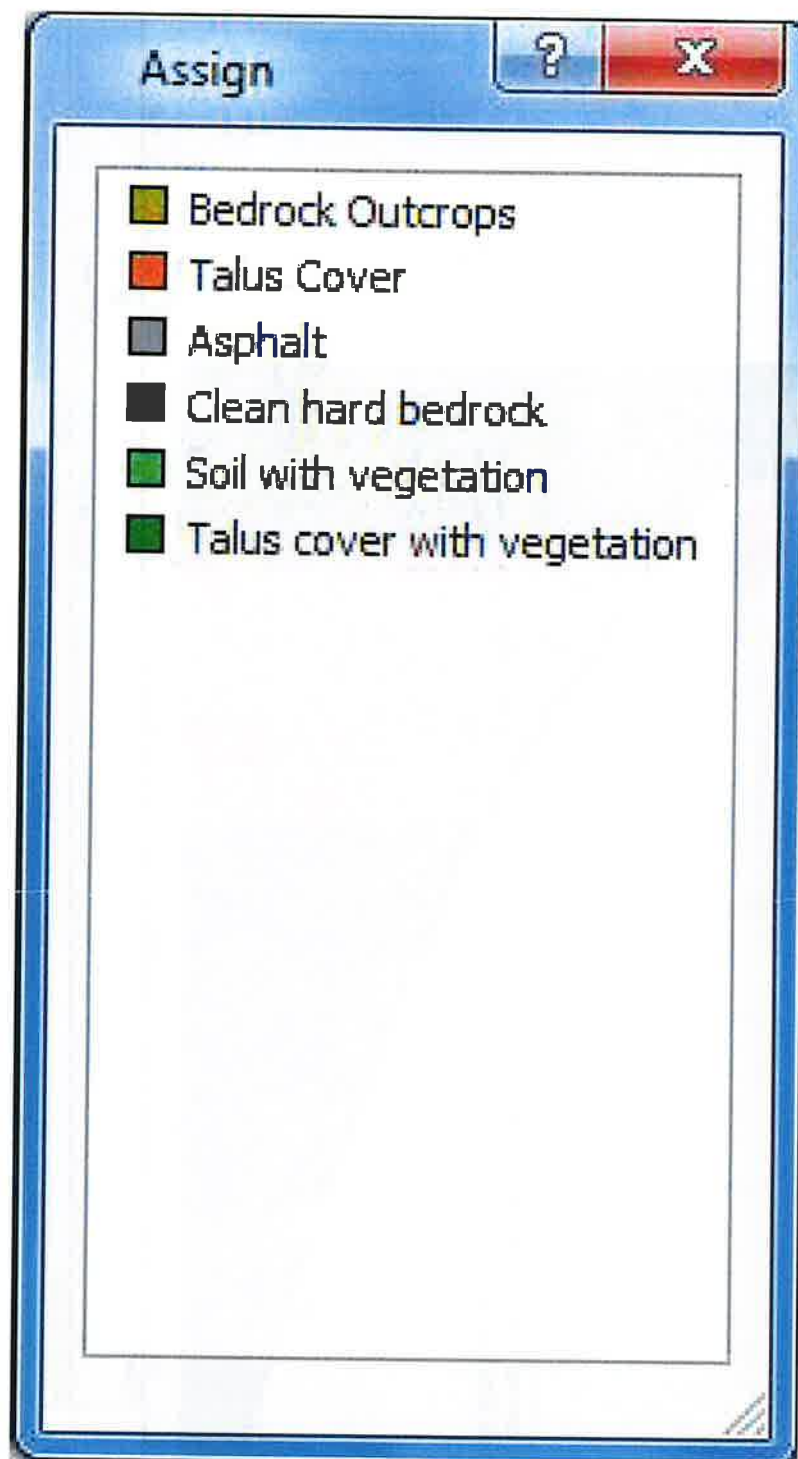
rocscience

ROCFALL 5.016

Project	
Analysis Description	
Drawn By	Company
Date	File Name
20.09.2016, 13:03:19	RocFall 814714Profil1.fal5



		Project	
Analysis Description		Company	
Drawn By		File Name	
Date		RocFall 814714Profil2.fal5	
20.09.2016, 16:15:18			



Kunde-ID
26761

FAKTURA

Nr
514981

Side
2 (2)

Forfall
04.11.2016

Dato
05.10.2016

Deres bestilling

Deres ref.
Arne Lauvås

Vår ref.
Espen Roe

Oppdrags-ID
814714

Vennligst oppgi kundenr. og fakt.nr. ved betaling
Det vil bli beregnet morarente ved for sen betaling

Jan Petter Åsvold	RocFall o kontroll notat	11,0 Timer	1350,00	
Janne Skudal Berg	profiler	2,0 Timer	1015,00	

		15,5 Timer		20 255,00

UTLEGG

REISE57794, Espen Roe	1008,57	1 008,57
-----------------------	---------	----------

Sum honorar og utlegg	50 288,57
MVA 25% på 50 288,57	12 572,14
Øreavrunding	0,29
Å betale NOK	62 861,00

Totalt fakturert

Honorar	49 280,00
Utlegg	1 008,57

MULTICONSULT ASA
Nedre Skøyen vei 2
Po. Box 265 Skøyen
N-0213 Oslo NORWAY

Org.Nr.: NO 910 253 158 MVA
Register: Foretaksregisteret
Tel.: +47 21 58 50 00
Fax: +47 21 58 50 01

GIRO
6222 05 20418

SWIFT: NDFANOKK IBAN: NO3462220520418

11-01-2014

11-01-2014

11-01-2014

11-01-2014

11-01-2014

11-01-2014

11-01-2014

11-01-2014

11-01-2014 14:00:00 11-01-2014 14:00:00 11-01-2014 14:00:00

11-01-2014

11-01-2014

11-01-2014

11-01-2014

11-01-2014

11-01-2014

11-01-2014

11-01-2014

Kunde-ID
26761

Arne Lauvås

Vesåsvegen 250

3890 Vinje

FAKTURA

Nr
514981

Forfall
04.11.2016

Dato
05.10.2016

Deres bestilling

Deres ref.
Arne Lauvås

Vår ref.
Espen Roe

Side
1 (2)

Oppdrags-ID
814714

Vennligst oppgi kundenr. og fakt.nr. ved betaling
Det vil bli beregnet morarente ved for sen betaling

Til og med 25.09.2016
Skredvurdering Bygdaråvegen 643 og 645

1 Ingeniørgeologisk bistand HONORAR

Periode 2016-33		Antall	Å pris	
Navn/kategori				
Espen Roe	Reg. oppdr. adm. befaring	11.0 Timer	1350.00	14 850.00
Periode 2016-35A				
Navn/kategori		Antall	Å pris	
Espen Roe		1.0 Timer	1350.00	1 350.00
Periode 2016-36				
Navn/kategori		Antall	Å pris	
Espen Roe	Rapport	2.5 Timer	1350.00	3 375.00
Periode 2016-37				
Navn/kategori		Antall	Å pris	
Espen Roe	Rapport	6.0 Timer	1350.00	
Jan Petter Åsvold	RocFall Bygdarådsveg, Seljord	1.0 Timer	1350.00	
		7.0 Timer		9 450.00
Periode 2016-38				
Navn/kategori		Antall	Å pris	
Espen Roe	Rapport	2.5 Timer	1350.00	

MULTICONSULT ASA
Nedre Skøyen vei 2
Po. Box 265 Skøyen
N-0213 Oslo NORWAY

Org.Nr.: NO 910 253 158 MVA
Register: Foretaksregisteret
Tel.: +47 21 58 50 00
Fax: +47 21 58 50 01

GIRO
6222 05 20418

SWIFT: NDEANOKK IRAN: NO3462220520418

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Bygdaråvegen 645
3840 SELJORD
Gnr./Bnr.: 28/6
Seljord kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 29 m²
Anneks, bod og utedo
Bruksareal: 44 m²

Totalt bruksareal (BRA): 73 m²

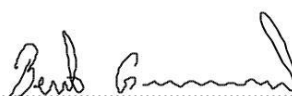
Befaring

Befaringsdato: 15.09.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Bent Gunnerud

Mobil: 92824940

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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	15.09.2025
Referansenummer	15075551
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0118
Hjemmelshaver/selger	Jenny Bilstad-Gabrielsen
Bygningssakkyndig inspektør	Bent Gunnerud
Tilstede på befaringen	Frode Gabrielsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	06.10.2025 13:12

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Bygdaråvegen 645
Postnummer/sted	3840 SELJORD
Kommune	4022 - Seljord
Gnr./Bnr.:	28/6
Tomt	Eiet tomt: 94500 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1870		
Anneks, bod og utedo	Ukjent		

Byggemåte

Frittliggende bolig på småbruk beliggende i Nordbygda i Seljord kommune. Skrånende naturtomt. Opparbeidet med privat oppkjørsel og gressarealer.

Boligen er oppført med grunnmur av naturstein og mur-/betongkonstruksjon og gulv mot grunn med grus. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Yttertak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med takplater av metall. Ytterdør med profilert flate. Vinduer med karmen/rammer av tre med to-lags glass. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon.

Bolig inneholder følgende:
Grovkjeller.
1.etasje med entre, stue, kjøkken og bad.

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
Kjøkken		Helhetsvurdering	8	
Øvrige rom		Helhetsvurdering	8	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Helhetsvurdering	8	Kr 0 - 10 000
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	9	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	9	
Radon		Radon	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	10	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
		Dører	11	
Yttertak		Helhetsvurdering	11	
Terrasser / platting på terreng		Platting på terreng	11	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	11	
Drenering		Helhetsvurdering	11	Kr over 300 000
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	12	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	12	

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)
1.etasje	29			29	15
	Entre, stue, kjøkken og bad.				Platting.
SUM	29			29	15
Total bruksareal: 29 m²					

Bruksareal (BRA)					
Anneks, bod og utedo	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Anneks		32		32	
		Kjøkken og stue.			
Bod		10		10	
		Innredet rom.			
Utedo		2		2	
SUM		44		44	
Total bruksareal: 44 m²					

Kommentar til areal

Rom betegnet som bad er et ordinert rom og ikke vurdert som et våtrom. Rommet er omtalt under punktet "Øvrige rom".

Boligens 1.etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 31 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde i entre er kun 29 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m2.

Arealet i kjeller måles til 27 m2. Arealene er ikke er måleverdige på bakgrunn av at arealene mangler permanent gangbart gulv. Gulv/grunn består av grus og plast.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene 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.

Boligen inneholder 29 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

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

Låve/driftsbygning er ikke målt og har ikke vært gjenstand for undersøkelser og er ikke medtatt i denne rapporten.

Rapport

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra omkring 1960. Slette fronter. Benkebeslag med oppvaskum og utslagsvask med to-greps blandebatteri. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra ukjent årstall. Gulvflater belagt med laminat. Vegger og himling med panel.

 TG 2	Helhetsvurdering	TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder og/eller slitasje med tanke på innredninger, overflater, røropplegg samt andre installasjoner. Det bør monteres automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Provisorisk tetting av tidligere dør. Utskifting/oppgradering av innredning, overflater, rør etc. bør påregnes.
---	------------------	---

Øvrige rom

Gulvflater med heltre gulvbord. Vegger og himlinger med panel. Profilerte innerdører.

Bad har dusjkabinett med skyvedører. Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri.

 TG 2	Helhetsvurdering	Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje. Ventilasjonen bør utbedres. Eksempelvis med luker i vegger. Bad er ikke innredet som et våtrom og tilfredsstillende ikke kravene for våtrom og lekkasjesikkerhet. Det bør monteres automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Rommet har ikke sluk i gulv. Bruk av vann bør gjøres med forsiktighet. Mekanisk avtrekk bør etableres. Det observeres fuktskader bak dusjkabinett. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent mellom 16 og 19. Det er risiko for skjulte skader. Årsak må avklares og videre fuktilførsel må stoppes. Tiltak bør påregnes.
---	------------------	---

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Kjeller med tilkomst via luke i gulv på kjøkken. Kjelleren er en grovkjeller.

 TG 3	Helhetsvurdering	Kjelleren har slitasjer og stedvise råteskader. Det står vann på gulv. Forhøyet fuktighet gir økt risiko for skader. Skadeomfang er ikke kartlagt. Fukt må stoppes og skader må utbedres. Se også under punktet "Drenering". Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder ytterligere undersøkelser av omfanget. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000
---	------------------	---

Loft - uinnredet / råloft

Kaldtloft med tilkomst via luke i vegg utvendig.



TG 2

Helhetsvurdering

Loft bærer preg av alder og slitasjer.
Det er ikke registrert dampsperre mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering.
Det observeres spor etter skadedyr. Ukjent omfang.
Det er risiko for skjulte skader.
Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes.

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

Vedovn med toppmontert stålpipe 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

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Det er gjort målinger i stue.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er målbare skjevheter i stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 15 mm.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye.
Skjevhetene kan skyldes fukt- og råteskader. Se også under punktet "Rom under terreng".

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

Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Basert på datomerking på avløpsrør på bad, vurderes det at det er utført enkelte arbeider i 1997.
Varmtvannsbereider av type Høiax HEATEX ECO 30, 28 liter fra 2021 og trykktank for vann er plassert i baderom.



TG 1

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

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

Radon



TG 2

Radon

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

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

Foreligger det eltilsynsrapport 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: Nei

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ikke relevant.

Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringsskap med automat/skrusikringer er plassert i anneks.



TG 3

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

TG2:

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang). Fast tilkobling anbefales på beredere over 1500W.

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

TG3:

Det er ikke strøm i bygningene på befaringstidspunktet grunnet trefall over ledninger. Selger opplyser at elektrikker er bestilt.

Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og strakstiltak vurderes til å være nødvendig.

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for el-kontroll.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med stående trekledning.



TG 2

Helhetsvurdering

Fasader har slitasjer.

Ufagmessig utførelse på beslag/vannbrett ved vinduer/dører og provisorisk tetting av tidligere dør.

Underkant kledning har kort avstand til platting. Forholdet vil gi forkortet levetid på nedre del av kledningen og konstruksjonen med tanke på fuktskader.

Risiko for fukt og fuktinntregning i konstruksjoner.

Det er usikkert om kledning er montert med tilstrekkelig lufting. Luftespalte bak trekledning er blokkert. Manglende lufting kan påvirke kledningen og konstruksjonens levetid negativt. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om tilstrekkelig lufting er etablert. Eventuelt bør lufting utbedres.

Tiltak bør påregnes.

Dører og vinduer

Ytterdører med profilert flate. Vinduer med karmen/rammer av tre med to-lags glass fra ukjente årstall.

 TG 2	Vinduer	Vinduer har slitasjer og behov for oppgraderinger. Utskiftninger bør vurderes. Tiltak bør påregnes.
	Dører	Ytterdør har slitasjer og behov for oppgradering. Utskiftninger bør vurderes. Tiltak bør påregnes.

Yttertak

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

 TG 2	Helhetsvurdering	Taktekkingen, takrenner, beslag ol. bærer preg av elde, slitasje og skader. Manglende snøfangerutstyr. Omlegging av tak bør påregnes.
---	------------------	---

Terrasser / platting på terreng

Platting på ca. 15 m² av mur-/betongkonstruksjon på vegg mot nord.

 TG 2	Platting på terreng	Platting bærer preg av alder og slitasjer. Tiltak bør påregnes.
---	---------------------	---

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av mur-/betongkonstruksjon.

 TG 2	Grunnmur	Det registreres stedvis riss/sprekker og overglateslitasjer på grunnmur. Tiltak anbefales.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Drenering fra ukjent årstall.
Skrånende tomt.

 TG 3	Helhetsvurdering	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i boligen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drencsystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert vann i kjeller i boligen og i krypkjeller i anneks som tilsier funksjonssvikt. Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utsiftninger må påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang. Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering. Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000
---	------------------	---

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall. Boligen har privat stikkledning tilknyttet borrehull.



TG 2

Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Det er innlagt vann i boligen. Avløp fra boligen går rett i terreng. Det er ikke søkt om utslippstillatelse. Ombygging av avløpssystem og søknad til kommune må påregnes. Det anbefales å ta kontakt med kommunen for ytterligere undersøkelser og informasjon rundt eventuelle tiltak.

Frittstående byggverk

Anneks er i trekonstruksjon. Gulv mot grunn av trekonstruksjon. Yttervegger med utvendig stående trekledning. Yttertak med saltaksform belagt med takstein.

Innvendige gulv med heltre gulvbord. Vegger og himlinger med malt panel. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplater av laminat. Benkebeslag med oppvaskkum og utslagsvask. Det er ikke innlagt vann i anneks.

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

Innvendige gulv med belegg. Vegger med panel. Himling med folierte takplater. Et rom i bygningen har vannbrønn.

Utedo av laftet trekonstruksjon.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er foretatt en forenkel og overordnet vurdering av tilstanden til bygningene.

Anneks og bod har skjevheter og relativt høy slitasjegrad som gjør at utbedrende tiltak må påregnes. Eksempelvis skader i yttertak og vann i krypkjeller i anneks.

Utedo vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.

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: Utgått på dato. Selger skaffer nytt.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfældige plasser i boligen. Det er målt 2,18 meter takhøyde i stue.

Boligen har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Byggetegninger og ferdigattest foreligger ikke på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert:
20.11.2017 gjelder AMS-måler.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

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 fremlagt på befaringstidspunktet.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 16.09.2025.

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- 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.



Innvendig - [Eksempel på vann i kjeller]



Innvendig - [Eksempel på slitasjer og begynnende råteskader i kjeller]



Innvendig - [Eksempel på fuktskader bak dusjkabinett]



Utvendig - [Grunnmur]



Utvendig - [Eksempel på slitasjer]



Innvendig - [Loft]



Utvendig - [Eksempel på slitasjer]



Elektrisk anlegg - [Sikringer plassert i anneks]



Utvendig - [Eksempel på slitasjer og skader på anneks]



Utvendig - [Eksempel på slitasjer anneks]



Utvendig - [Utedo]



Utvendig - [Anneks]



Utvendig - [Bod]