**Lokalmegleren & Partners,**
**Bø**

# Egenerklæring

**Gamlegata 14, 3810 GVARV**

**08 Jun 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Gamlegata 14 | Gamlegata 14 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?**

☐ Ja ☒ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

2012

**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 bodd her fast siden 2012

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Gjensidige Forsikring ASA-49, 93252385

## Informasjon om selger

**Selger**

Svardal, Solveig

## 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**

2013

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fornying bad 2. etasje: Nytt helsveiset gulvbelegg Ny installasjon av dusj og vask

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fargerike Bø (gulv), Rørleggermestern Gvarv (VVS)

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2020

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Etablering nytt bad 1. etasje: Membran i golv og i dusjsone Flislagt betonggolv med varmekabler Baderomsplater i dusjsone Ny WC, dusjarnatur, servant med armatur

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Telemark hus og hytter (betong- og flisarbeid), Aanaas byggtjenester (tømrerarbeid), PP Rør (VVS), Elektropluss (elektro)

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## 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**

2017

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Papp, sløyfer, lekter, teglstein Nye takrenner og nedløp Nye pipebeslag Nytt takvindu

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Aanaas byggtkenester (tømrerarbeid), Hørtefossen (underleverandør, blikkenslager)

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2013

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny 2-fløya hovuddør Etablering av vindfang ved hovudinngang, inkl delevegg og innsetting av ny 2-føya dør

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sveinung Kaasa (død)

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2020

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Maling av fasader, dører og vindu

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Aanaas byggtjenester

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2025

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye ytterdører på sideinngang

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Åsmund Sæland

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2017

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye vindu 3. etasje

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Telemarksvindu

4.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## 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

**Beskriv omfanget**

Noe fukt i vegg mot gate ved store nedbørsmengder, men ikke kritisk. Denne delen av kjelleren brukes som lager og fungerer fint som det.

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2023

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med tilkobling til kommunalt avløp ble også drenering ved østveggen med tilhørende taknedløp fikset.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggermestern Gvarv

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

8.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.2.2 **Årstall**

2025

8.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt armert kjellergolv i indre del av kjeller.

8.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Åsmund Sæland

8.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## 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**

2012

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppgradering kjøken 2. etasje med ny kurs til komfyr, platetopp og kjøleskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektropluss

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2015

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt kjøken 1. etasje med nye kursar til oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikrobølgeomn og kjøleskap

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektropluss

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2020

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmekablar og lampepunkt nytt bad 1. etasje

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektropluss

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2013

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny kurs til vaskemaskin og tørketrommel bad 2. etasje

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektropluss

10.4.6 **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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Avløp til privat septik gikk tett i 2023.

**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**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Omkobling fra privat septik til kommunalt avløp. Samtidig ble det lagt inn ny hovedvannforsyning til innervegg, som kan kobles på dersom eksisterende forsyning svikter.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggermestern Gvarv

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?**

Tanken er frakoblet, og mest sannsynlig sanert.

**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**

Noen sprekker i kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Ingen feil eller mangler. Det er montert 2 nye rentbrennende ildsteder i 1. etasje.

## Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**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

**Beskriv omfanget**

Noe mugg i kjeller ved innvendig brønn.

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

☒ Ja ☐ Nei

**26** **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse 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

## Boligselgerpakke

**Boligen selges med boligselgerpakke**

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 25914786**

# Egenerklæringsskjema

Name

**Solveig Svardal**

Date

**2026-06-08**

Identification

Solveig Svardal

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

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

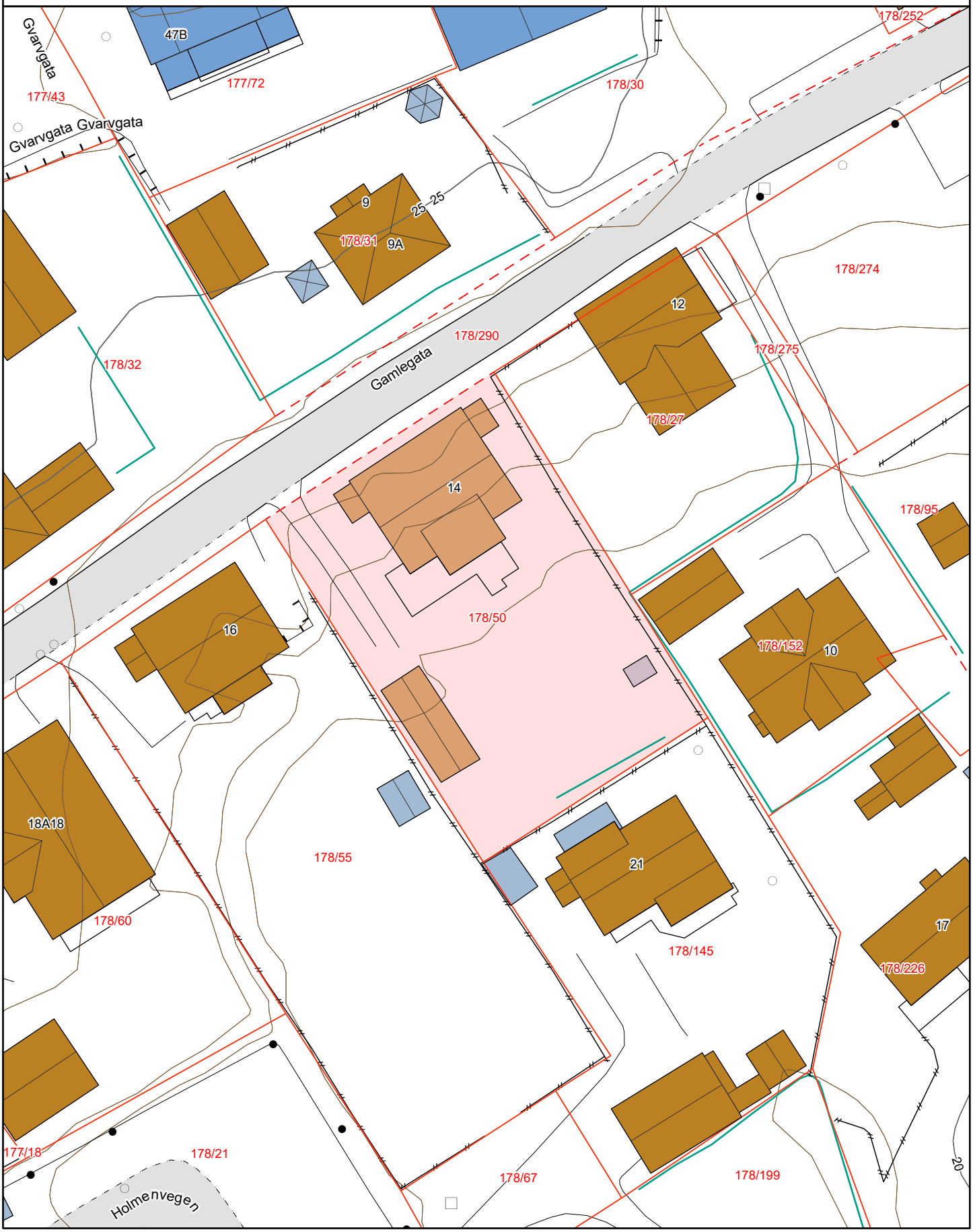
| | | |
|---|---|---|
| Solveig Svardal | 08/06-2026 13:35:00 | BankID OIDC High |

# Oversiktskart

Adresse: **Gamlegata 14, 3810 Gvarv**
Gnr/Bnr: **4020/178/50/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1056 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.04.2026

N



# Matrikkelkart

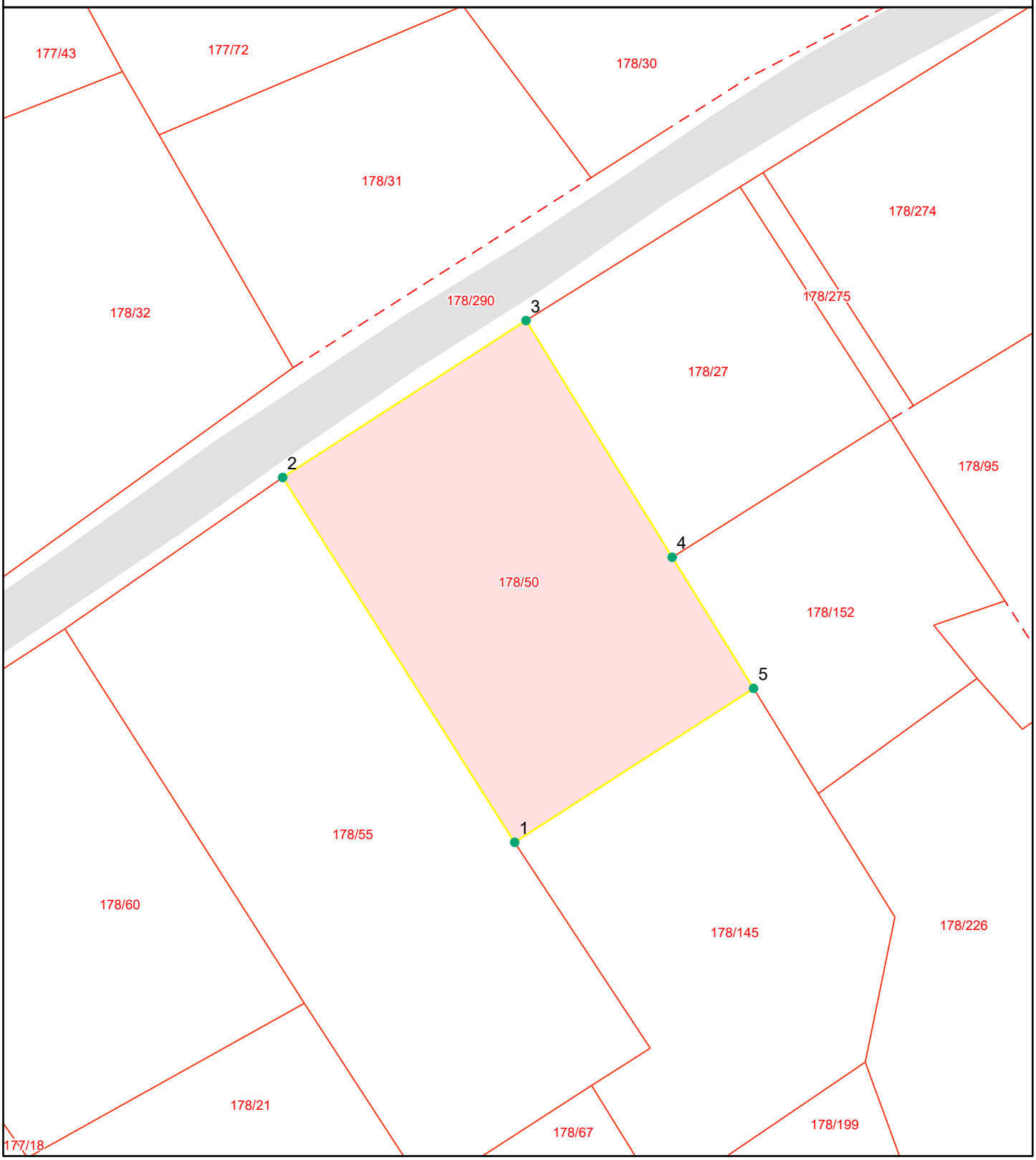
Adresse: **Gamlegata 14, 3810 Gvarv**
Gnr/bnr: **4020/178/50/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1056 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.04.2026

N

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: 1056 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6583209.89 | 510040.57 | Jordfast stein | Bolt | Totalstasjon | 13 | 39.95 | 0 |
| 2 | 6583243.56 | 510019.16 | Jordfast stein | Annet grensemerke | Totalstasjon | 13 | 26.76 | 0 |
| 3 | 6583258.04 | 510041.62 | Ikke spesifisert | Ukjent | Totalstasjon | 13 | 25.71 | 0 |
| 4 | 6583236.19 | 510055.11 | Ikke spesifisert | Ukjent | Totalstasjon | 13 | 14.26 | 0 |
| 5 | 6583224.09 | 510062.62 | Ikke spesifisert | Ukjent | Totalstasjon | 13 | 26.26 | 0 |

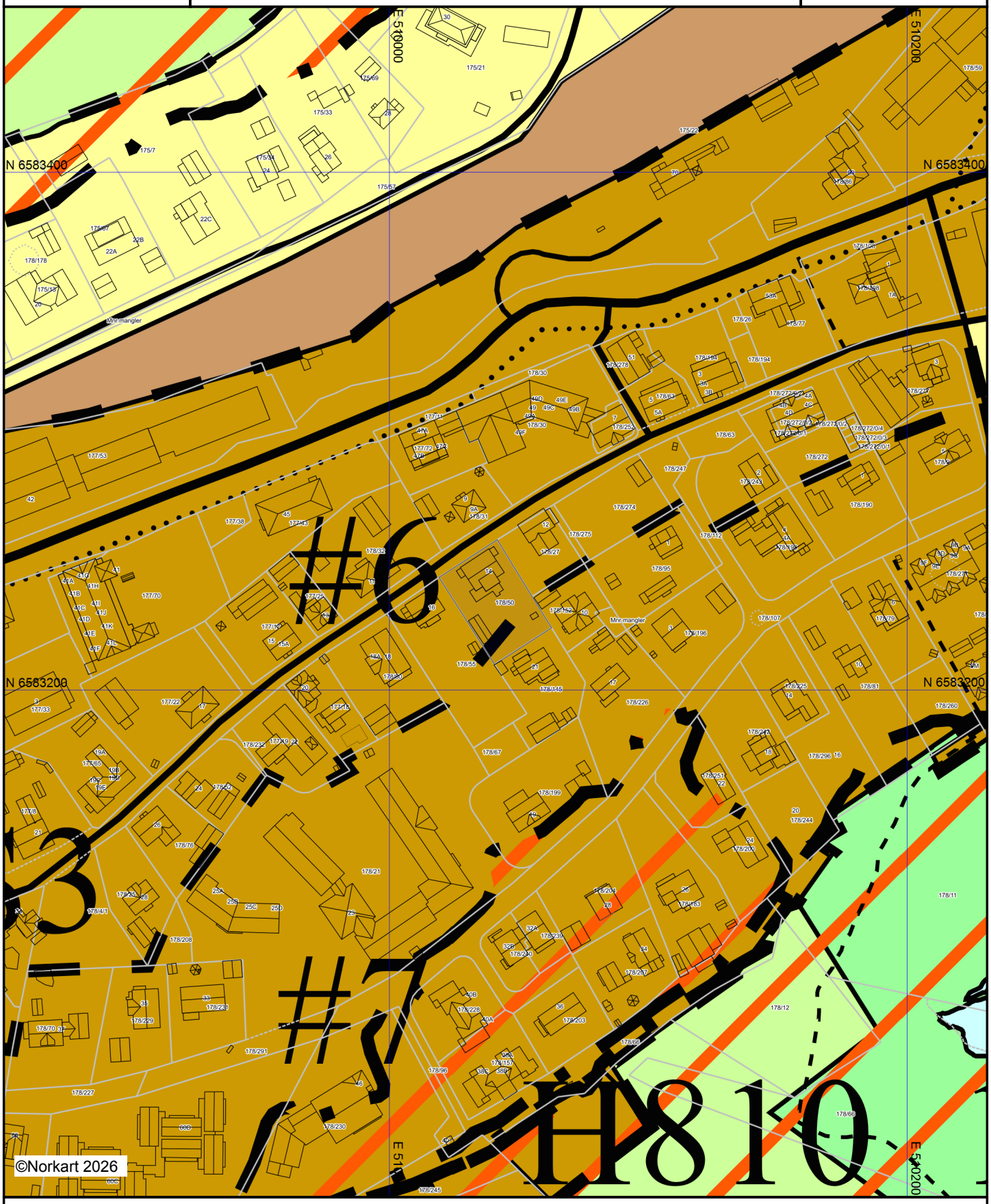
Midt-Telemark kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 178/50
Adresse: Gamlegata 14
Utskriftsdato: 30.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

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

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Bane - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
- Småbåthavn - nåværende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Turveg/turdrag - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

# Gamlegata 14

Nabolaget Gvarv vest/øst - vurdert av 15 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Gvarv Fruktlager<br>Linje R 1, 116, 185, 323, B323 | 3 min<br>0.2 km |
| Bø stasjon<br>Linje F5 | 10 min<br>7.8 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 1 t 24 min |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Gvarv skole (1-10 kl.)<br>349 elever, 17 klasser | 12 min<br>1 km |
| Bø vidaregåande skule<br>450 elever, 20 klasser | 11 min<br>8.6 km |
| Nome vgs - avd. Søve<br>150 elever | 16 min<br>17 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Norice Seafood | 4 min |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

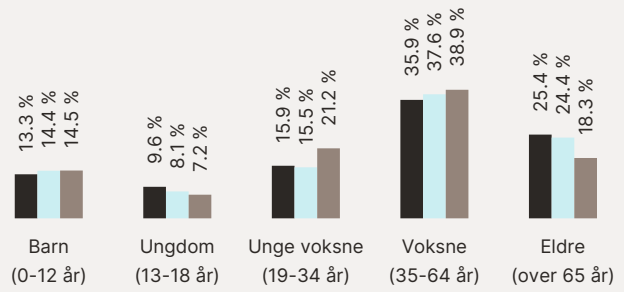
## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Kvalitet på skolene

Bra 59/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Gvarv vest/øst | 849 | 454 |
| Gvarv | 1 548 | 811 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Gvarv barnehage (1-5 år)<br>100 barn | 9 min<br>0.8 km |
| Hørte barnehage (0-4 år)<br>20 barn | 6 min<br>6 km |
| Bøhamna barnehage (1-5 år)<br>67 barn | 10 min<br>8.4 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Coop Prix Gvarv<br>PostNord | 3 min<br>0.2 km |
| Kiwi Gvarv<br>PostNord | 6 min<br>0.5 km |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

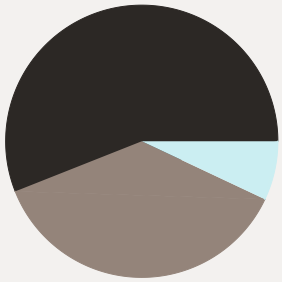
### Gateparkering
Lett 90/100

### Støynivået
Lite støynivå 89/100

## Sport

| | |
|---|---|
| Gvarv stadion<br>Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... | 12 min<br>1.1 km |
| Gvarv gml stadion fotballbane<br>Fotball | 12 min<br>1.1 km |
| Groven Fitness | 9 min |
| Sporty24 Bø | 9 min |

## Boligmasse

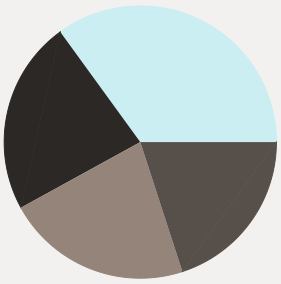


- 56% enebolig
- 7% blokk
- 37% annet

## Varer/Tjenester

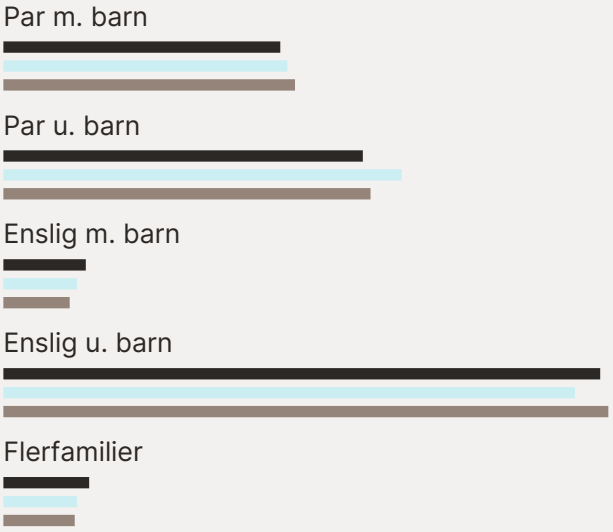
| | |
|---|---|
| Bøsenteret | 9 min |
| Vitusapotek Gvarv | 4 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 22% 13-15 år
- 20% 16-18 år

## Familiesammensetning

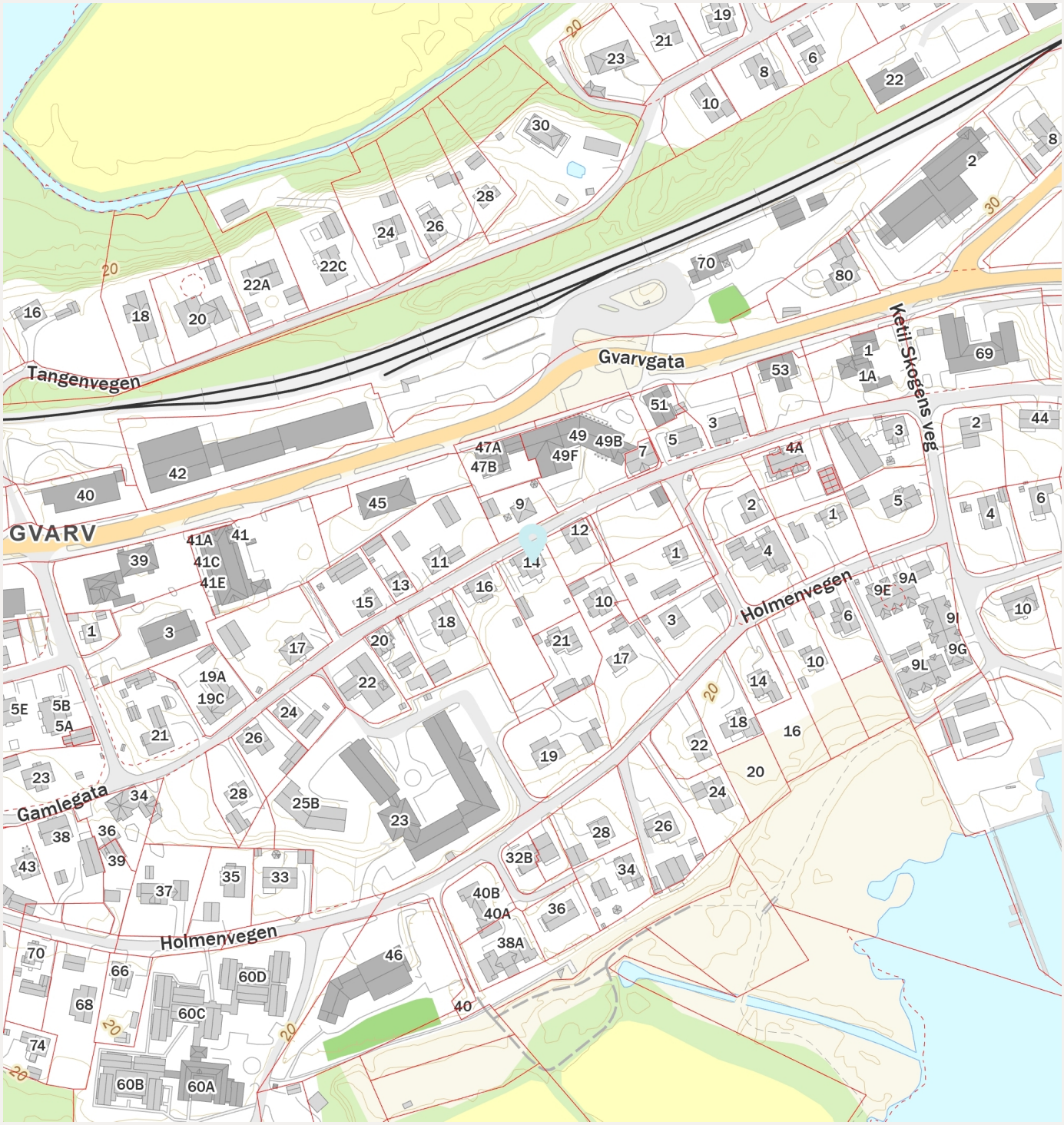



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 31% | 33% |
| Ikke gift | 49% | 54% |
| Separert | 13% | 9% |
| Enke/Enkemann | 8% | 4% |

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

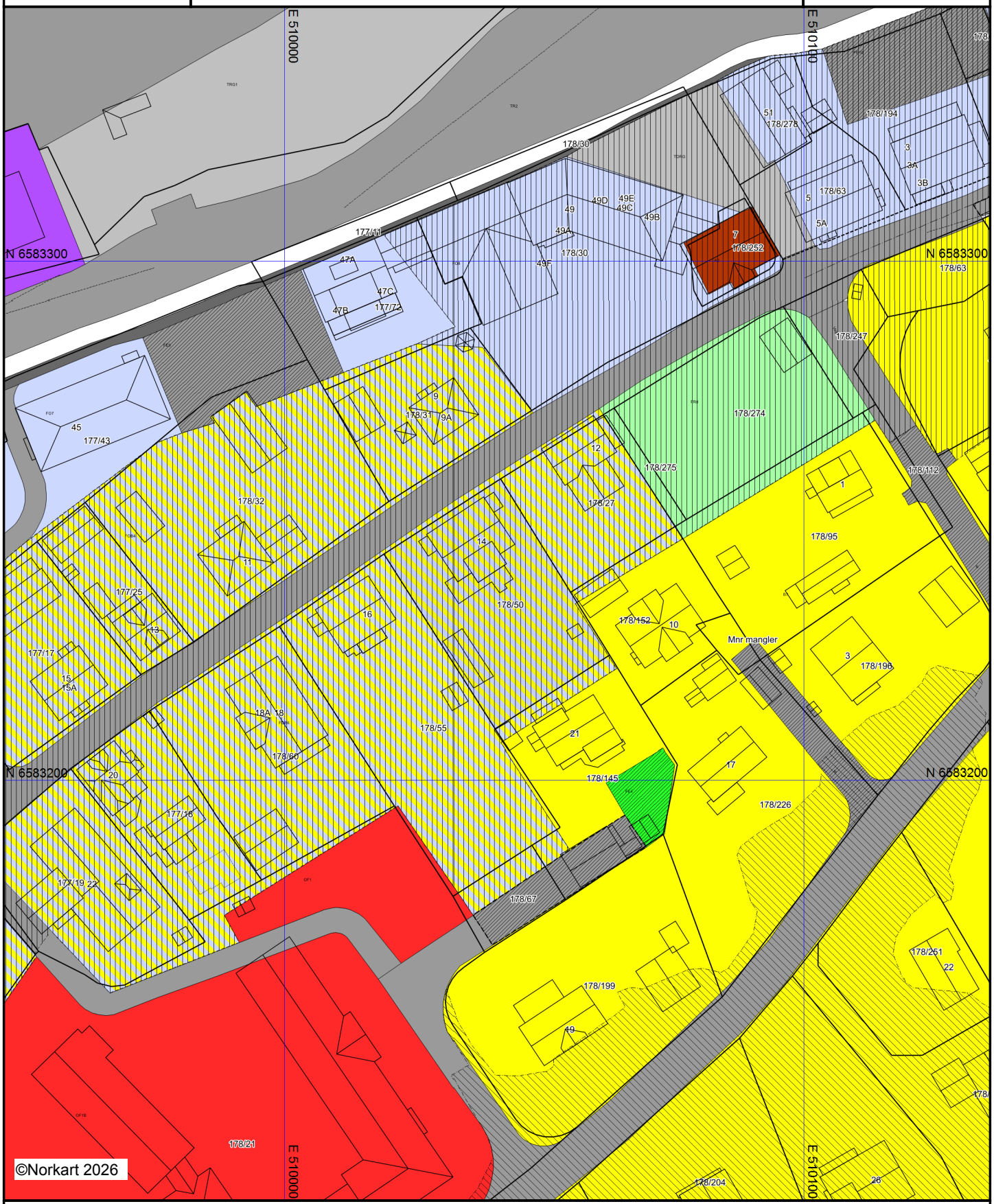
Midt-Telemark kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 178/50
Adresse: Gamlegata 14
Utskriftsdato: 30.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




©Norkart 2026

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-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledc*

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for forretning
- Område for industri/lager
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Område for særskilt angitt almennyttig formål

*Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25,1*

- Landbruksområder

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985*

- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Torg
- Rasteplass
- Annet trafikkområde (på land)

*Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr*

- Park
- Anlegg for lek
- Annet friområde

*Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd*

- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjc
- Område med flomfare

*Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.lec*

- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av bygninger og anlegg

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd*

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

*Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2*

- Bolig/Forretning

*Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2*

- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



# Tilstandsrapport

## Enebolig

Gamlegata 14
3810 GVARV
Gnr./Bnr.: 178/50
Midt-Telemark kommune

Rapportdato: 26.06.2026
Befaringsdato: 15.06.2026
Referansenummer: 15081737

## Areal

Enebolig
Bruksareal: 514 m² (BRA-i: 514 m²)
Garasje
Bruksareal: 34 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 548 m² (BRA-i: 514 m²)


### Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Jostein Jacobsen
91685518

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

# Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

## 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.

## HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | 15.06.2026 |
| Referansenummer | 15081737 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 48-26-0021 |
| Hjemmelshaver/selger | Solveig Svardal |
| Bygningssakkyndig inspektør | Jostein Jacobsen |
| Tilstede på befaringen | Solveig Svardal |
| Utvendige snødekte flater | Nei |
| Utetemperatur | 14°C |
| Rapportdato | 26.06.2026 |

## Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Type objekt | Enebolig |
| Gate/vei adresse | Gamlegata 14 |
| Postnummer/sted | 3810 GVARV |
| Kommune | 4020 - Midt-Telemark |
| Gnr./Bnr.: | 178/50 |
| | |
| Tomt | Eiet tomt: 1056 m² |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|---|---|---|---|
| Enebolig | 1917 | | |
| Garasje | Ukjent | | |

**Tomtebeskrivelse**
Enebolig beliggende i Gamlegata på Gvarv, i Midt-Telemark kommune. Skrånet tomt opparbeidet med hage, plenarealer og diverse beplantning. Frittstående garasje og bod i hage. Gårdsplass ved gate og på siden av boligen. Det er tre innganger mot gate, samt kjellerinngang på nedre nivå.

**Byggemåte**
Grunnmur av betong med sparestein. Bygget er oppført med kjeller. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein (2017). Boligen har inngangsdører med glassfelter fra omkring 2013 og 2025, samt kjellerdør av treverk. Vinduer med karmer/ramme av tre fra byggeår, samt vinduer i 2-glass fra 2014, 2018 og 2020. Takvindu fra 2017. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

**Oppvarming**
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) og ildsteder flere steder i boligen, samt varmekabler i enkelte rom.

**Boligen inneholder**
Grovkjeller med diverse kjellerom og boder.
1. etasje med tre inganger med entre, to ganger, bad, kjøkken, grovkjøkken, to soverom, garderobe, vinterhage.
2. etasje med to ganger, bad, kjøkken, tre stuer, to soverom og vinterhage.
3. etasje/loft med gang, soverom, innredet rom og uinnredet loft.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---|---|---|---|---|
| Våtrom - Bad 1. etasje | | Fallforhold rundt sluk | 10 | |
| | | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | 10 | |
| | | Ventilasjon | 10 | |
| Våtrom - Bad 2. etasje | | Fallforhold rundt sluk | 11 | |
| | | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | 11 | |
| | | Vannrør | 11 | |
| | | Avløp (inkl. sluk) | 11 | |
| | | Ventilasjon | 11 | |
| Kjøkken - Kjøkken og grovkjøkken 1. etasje | | Overflate gulv | 12 | |
| | | Innredning | 12 | |
| | | Annet | 12 | |
| Kjøkken - Kjøkken 2. etasje | | Vannrør | 13 | |
| | | Avløpsrør | 13 | |
| Tekniske anlegg | | Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) | 13 | |
| | | Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) | 14 | |
| | | Annet | 14 | |
| Andre rom - 1. etasje | | Overflate gulv | 15 | |
| | | Innerdører | 15 | |
| | | Ventilasjon | 15 | |
| Andre rom - 2. etasje | | Overflate gulv | 16 | |
| | | Ventilasjon | 16 | |
| Rom under terreng - Kjeller | | Helhetsvurdering | 16 | Kr 50 000 - 100 000 |
| Loft - innredet - 3. etasje/loft | | Overflate vegg | 18 | |
| | | Overflate gulv | 18 | |
| | | Innerdører | 18 | |
| | | Ventilasjon | 18 | |
| | | Konstruksjonsoppbygging | 18 | |
| Loft - uinnredet / kaldt loft - Uinnredet del av loft. | | Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) | 19 | |
| | | Kontroll av diffusjonssperre | 19 | |
| | | Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) | 19 | |
| | | Ventilasjon, oppbygning og materialbruk | 19 | |
| | | Skadedyr og fuktkrevende insekter | 19 | |
| Loft - uinnredet / kaldt loft - Loft uten tilkomst over innganger | | Helhetsvurdering | 20 | |
| Ildsteder og skorsteiner inne i boligen | | Skorsteiner inne i boligen | 20 | |
| Innvendige trapper | | Tilstand | 21 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling) | | 1. etasje | 21 | |
| | | 2. etasje | 21 | |
| | | Loft/3. etasje | 21 | |
| Skadedyr og fuktkrevende insekter | | Borebiller | 22 | |
| Yttervegger inkl. fasader | | Helhetsvurdering | 22 | Kr 50 000 - 100 000 |
| Vinduer og ytterdører | | Ytterdører og omramming | 23 | |
| | | Vinduer og omramming | 23 | Kr 10 000 - 50 000 |
| Yttertak | | Inspeksjonsmulighet | 24 | |
| | | Takkonstruksjon | 24 | |
| | | Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende | 24 | |
| | | Snøfangere | 24 | |
| | | Skorsteiner (over tak) | 24 | |
| Utvendig trapp | | Utvendig trapp | 25 | |
| Grunnmur, fundament | | Grunnmur og fundament | 25 | |
| Drenering | | Helhetsvurdering | 26 | |
| Stikkledninger og tanker | | Utvendige vannledninger | 26 | |
| | | Utvendige avløpsledninger | 26 | |
| | | Oljetank | 26 | |
| Andre byggverk | | Helhetsvurdering | 27 | Kr 50 000 - 100 000 |

# Areal

**Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper**

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

**Arealbegreper**

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

**Måleverdige arealer**

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

**Arealer med lav himlingshøyde**

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

**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 med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

**Lovlighet**

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk 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 under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. 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 | 136 | | | 136 | |
| | Grovkjeller med diverse kjellerom og boder. | | | | |
| 1. etasje | 144 | | | 144 | |
| | Tre inganger med entre, to ganger, bad, kjøkken, grovkjøkken, to soverom, garderobe, vinterhage. | | | | |
| 2. etasje | 131 | | | 131 | |
| | To ganger, bad, kjøkken, tre stuer, to soverom og vinterhage. | | | | |
| Loft/3. etasje | 103 | | | 103 | |
| | Gang, soverom, innredet rom, kott og uinnredet loft. | | | | |
| SUM | 514 | | | 514 | |
| | **Total bruksareal: 514 m²** | | | | |

| | Bruksareal (BRA) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Garasje | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Garasje og bod | | 34 | | 34 | |
| | | Garasje og bod | | | |
| SUM | | 34 | | 34 | |
| | **Total bruksareal: 34 m²** | | | | |

## Kommentar til arealmålingen

I kjeller måles takhøyder fra 1,97 meter til 2,14 meter
Takhøyder i 1. etasje varier og måles mellom 2,64 meter til 2,82 meter
Takhøyder i 2. etasje varierer og måles mellom 2,47 meter og 2,27meter
På loft/3. etasje måles rom til 2,52 meter og 2,49 meter, i gang måles det mellom 0,20 og 2,34 meter

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 134 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 103 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 31 m2.

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

| Type dokumentasjon | Kommentar |
|---|---|
| Egenerklæringsskjema | Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 08.06.2026 |
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) | Fremlagt plan, snitt- og fasetegning fra byggeår. |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Situasjonsplan | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Energiattest | Ikke relevant |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter | Utført tilsyn fra Brann- og redningsetaten, datert: 19.03.2025, sist feiing utført 19.05.2026. |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere | Faktura fra rørlegger vedrørende nye bunnledninger fra kjeller og til kommunal grøft. Datert: 17.08.2023 og 31.05.2024 v/ Rørleggernesteren AS<br><br>Samsvarserklæring fra Tømrer Sæland ENK, utført i 2025. Utskifting av ytterdør, legging av heltregulv i gang. Blending av eldre trapp. Pussing av kjellervegger og blending av vindu. Støping av gulv kjeller. Signert 17.03.2026.<br><br>Selger har også bekreftelse og fakturaer på mesteparten av arbeider som er utført eldre enn 5 år. |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende) | Skjekkliste vedrørende bad 1. etasje er fremlagt og datert mellom 02.11.2020 og 20.11.2020. |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) | Diverse FVD for produkter benyttet på bad 1. etasje er fremlagt. |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider i boligen, datert: 25.09.2020 og 15.01.2021 v/ Elektropluss Telemark<br><br>For vurdering av manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el -anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. |

# Rapport

## Våtrom - Bad 1. etasje

Baderom fra 2020. Gulv med flis og gulvarme. Vegger med flis og malt trepanel. Himlinger med malt trepanel. Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Dusjhjørne med dører. Dusjnisje med glassvegg. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

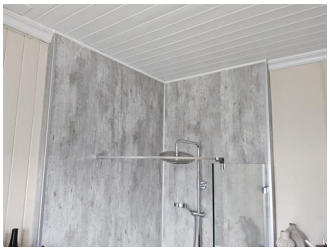
| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Lekkasjesikkerhet | Totalfall fra området ved terskel og til topp sluk måles til 32 mm. |
| | Utført kontroll i tilliggende konstruksjon | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 10,2 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. |
| TG 2 | Fallforhold rundt sluk | Ved tilfeldig valgt punkt er lokalfallet (høydeforskjellen) målt til 22 mm over en avstand på 70 cm, men det kommer vann ut på gulvet ved bruk av dusjen. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig. |
| | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | Det vurderes at det ikke er benyttet vanntett sjikt på våtrommets veggflater i stor nok bredde fra dusjen, dette i forhold til hva som er anbefalt våtsone. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge om det er behov for tiltak vedrørende dette. |
| | Ventilasjon | Våtrommet har svært begrenset ventilasjon. Konsekvensen er at dette kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet over tid. Det må påregnes å etablere en permanent ventilasjonsløsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som er nødvendig. Uten tilstrekkelig ventilasjon holder rommet seg fuktig og det er større sjanse for groing av svertesopp, muggdannelse under fliser o.l. |



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Målinger mot bad



Avløp (inkl. sluk) - Sluk i dusj



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Det er ikke membranløsning i tilstrekkelig bredde fra dusj i forhold til hva som er anbefalt våtsone

# Våtrom - Bad 2. etasje

Baderom fra ukjent eksakt årstall, men er vurdert til å være fra omkring 1978. Oppgradert i 2012. Gulv med varmekabel og belegg (2012). Vegger med tapet og malte slette flater. Himling med takessplater. Vegghengt servantinnredning. Speil med overlys. Gulvstående toalett. Dusjkabinett med dusjarmatur. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

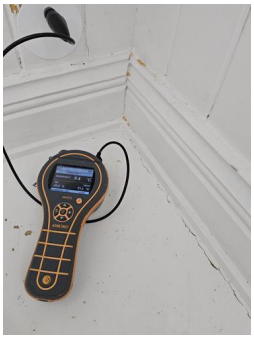
| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Utført kontroll i tilliggende konstruksjon | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent (ikke utslag). Relativ fuktighet ble målt til 45,8 prosent, ved 21,5 celsius med duggpunkt på 9,4 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. |
| TG 2 | Fallforhold rundt sluk | Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av dusjkabinettet. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser og kartlegging av forholdet. |
| | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | Det er ikke etablert membran på veggflater i våtsonen, noe som i utgangspunktet medfører mangel med hensyn til våtrommets vanntette sjikt. Siden det benyttes dusjkabinett, vurderes forholdet til å ikke medføre nevneverdige konsekvenser så lenge denne løsningen videreføres, men det er viktig å være observant på løsningen. |
| | Vannrør | Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
| | Avløp (inkl. sluk) | Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
| | Ventilasjon | Selger opplyser om at vifte reagerer seint på fukt, utskifting/utbedring av vifte anbefales, slik at det er tiltstrekkelig avtrekkseffekt.<br><br>Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring. |



Avløp (inkl. sluk) - Sluk fra ukjent eksakt årstall



Sanitærutstyr og innredning - Røropplegg under vask



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Målinger mot bad



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - _

# Kjøkken - Kjøkken og grovkjøkken 1. etasje

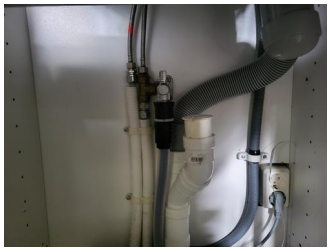
Kjøkken fra 2015.
Gulv med heltre gulvbord. Vegger med malt trepanel. Himling med malt trepanel. Innredning med slette fronter. Heltre benkeplate. Kjøkkenøy. Integrert komfyr og platetopp. Komfyrvakt. Ventilator på vegg. Oppvaskmaskin. Vannrør av rør i rør system og avløpsrør av plast fra 2015.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon

TG 2

| | |
|---|---|
| Overflate gulv | Synlige deler av gulvets overflatemateriale har tegn av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov. |
| Innredning | Innredningen har tegn av slitasje og enkelte skader. Forholdet vurderes som estetisk og uten særlige funksjonelle konsekvenser, tiltak anbefales ved behov. |
| Annet | På grovkjøkken er det etablert opplegg for vaskemaskin. Selger har etablert lekkasjeføler i området. Det er viktig å være observant på løsningen da vannsøl fra vaskemaskin kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner og overflater, og med det er det avgjørende at vannsøl/lekkasjer avdekkes raskt for å unngå skader. |



Innredning - Røropplegg i kjøkkenbenk



Annet - Opplegg for vaskemaskin på grovkjøkken, ikke sluk eller membran i området.



Innredning - Tegn av slitasje



Overflate gulv - Tegn av slitasje

## Kjøkken - Kjøkken 2. etasje

Kjøkken oppgradert i 2012. Gulv med laminat. Vegger med trepanel. Himling med trepanel. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Innredning fra 2012. Profilerte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn og platetopp. Ventilator i overskap. Integrert kjøleskap. Frittstående oppvaskmaskin. Vannrør av kobber fra 2012 og ukjent eksakt årstall og avløpsrør av plast fra 2012 og ukjent eksakt årstall. Panelovn på vegg

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Overflate gulv | Synlige deler av gulvets overflatemateriale tegn av slitasje, med blant annet synlige skjøter. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. |
| | Innredning | Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser. |
| TG 2 | Vannrør | Deler av vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
| | Avløpsrør | Deler av avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |



Innredning - -



Innredning - Kun tegn til mindre slitasje

## Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vanninntaksrør i metall. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Synlige avløpsrør i plast fra 1978, 2012 og 2023 samt støpejern fra byggeår. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken og grovkjøkken i 1. etasje. Stakeluke er plassert i kjeller. Varmtvannsbereder på 194 L fra 2020 plassert i kjeller. Det er er etablert nye bunnledninger fra kjeller og ut i 2023, men det er fortsatt enkelte rør som er av støpjern som benyttes til gråvann fra gammel vaskekjeller. I kjeller er det en gammel brønn, denne blir ikke benyttet daglig, men det er ei flotørpumpe i brønnen.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Varmtvannsbereder

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Fordelerskap og fordelerstammer | Det er fordeling fra kobber til rør i rør system flere steder i kjeller. |
| TG 2 | Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) | Deler av boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |

| | |
|---|---|
| Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) | Boligens avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) som fortsatt er i bruk, samt eldre rør av plast, har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
| Annet | Ukjent tilstand på flotørpumpe i brønn, nærmere undersøkelser omkring denne må påregnes. |



Innvendig stakeluke - Stakeluke på nye avløpsrør



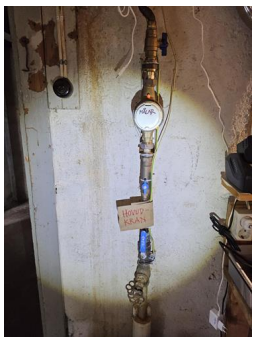
Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Det er gjort utbedringer av avløpsrør



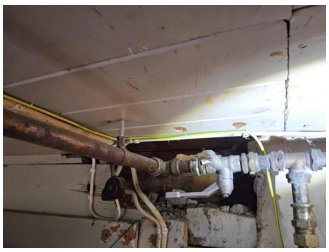
Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - nytt sluki gulv



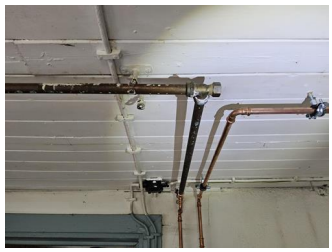
Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Eldre sluk og rør av støptjern



Innvendig stoppekran - Stoppekran



Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Stedvis eldre kobberør



Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Stedvis eldre kobberør



Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Stedvis fornyet rør



Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Overgang gamle kobberrør til rør i rør



Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelinger



Varmtvannsbereder - Info VVB



Varmtvannsbereder - VVB

# Andre rom - 1. etasje

Gulvflater belagt med heltre gulvbord. Vegger med malt trepanel. Himlinger med både malt og umalt trepanel. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Overflate gulv | Synlige deler av gulvets overflatemateriale har tegn av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.<br><br>Det er registrert knirk i deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig. |
| | Innerdører | Dørbladet på enkelte innerdører kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov. |
| | Ventilasjon | Ventilasjonen vurderes som noe mangelfull. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. |



Overflate gulv - Stedvis eldre gulv



Overflate vegg - Stedvis slitasje på eldre overflater



Overflate vegg - -

## Andre rom - 2. etasje

Gulvflater belagt med, heltre gulv, belegg og malte flater. Vegger med trepanel, tapet og malte slette flater. Himlinger med trepanel. Profilerte og slette innerdører. Naturlig ventilasjon.

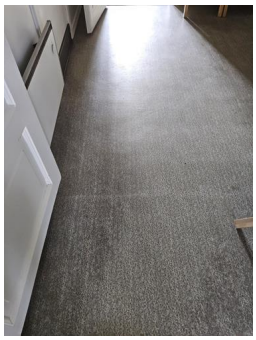
TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Innerdører | Boligen har eldre innerdører, som kan ha behov for justeringer for å fungere optimalt. |
| TG 2 | Overflate gulv | Det er registrert knirk i deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.<br><br>Synlige deler av gulvets overflatemateriale har tegn av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov. |
| | Ventilasjon | Ventilasjonen vurderes som noe mangelfull. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. |



Overflate gulv - Eldre gulv av plater



Overflate gulv - Stedvis eldre belegg



Innerdører - Eldre innerdører



Innerdører - -

## Rom under terreng - Kjeller

Kjelleren er uinnredet og består av kjellerrom og boder.
Synlige støpte murgulv. Synlige murvegger. Himlinger med trepanel og synlige bjelker m/stubbloft av tre.

| | | |
|---|---|---|
| TG 3 | Helhetsvurdering | Det er valgt å vurdere boligens rom under terreng (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:<br><br>Synlige symptomer på fuktproblematikk i kjeller er registrert.<br>Det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilgjengelig treverk i bunnsviller og bjelker.<br>Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til mellom 18 og 29 vektprosent.<br>Det ble enkelte steder registrert kritiske fuktverdier i konstruksjonen, noe som tyder på pågående fuktskade, enkelte steder registreres det råteskader.<br>Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes.<br>Eksakt årsak er ikke kjent, men kapillærsug (materialet trekker til seg vann) fra nærliggende overflater vurderes til å være en sannsynlig årsak, men fuktproblematikk er som regel sammensatte.<br>Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep. Tilstanden merkes som bedre i området av kjeller som er mot hage, og utfordringene er størst ut mot gate. Det vurderes at utvendige trapper kan være en medvirkende årsak til fuktighet og råte enkelte steder, da det kommer fuktighet og vann bak murkonstruksjonene inn mot treverket.<br><br>Det er en brønn i kjeller, denne er også med på å holde fuktnivået i rommene, og det vurderes at det ikke er tilstrekkelig ventilering i kjeller. |

Oppsummert

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner, men det kan være sannsynelig. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige tiltak og omfanget av skadene avklares. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for nødvendige utbedringer

Sjablongmessig prisanslag Kr 50 000 - 100 000



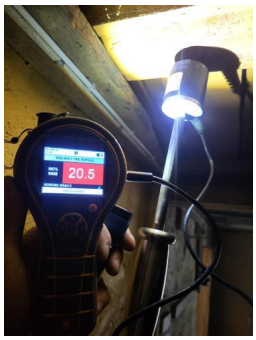
Helhetsvurdering - Fuktmålinger i kjeller



Helhetsvurdering - Fuktmålinger i kjeller



Helhetsvurdering - Fuktmålinger i kjeller



Helhetsvurdering - Fuktmålinger i kjeller



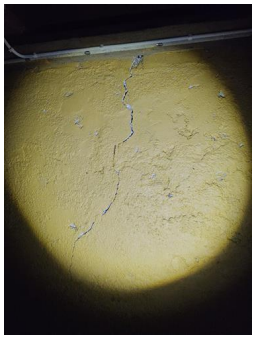
Helhetsvurdering - Fuktmålinger i kjeller



Helhetsvurdering - Fuktmålinger i kjeller


Overflate vegg - fukt og saltutslag


Overflate vegg - Råte i dele vegger av tre


Overflate vegg - Sprekker mur (vurdert unnder punkt grunnmur)


Annet - brønn i kjeller

# Loft - innredet - 3. etasje/loft

Deler av loftsetasjen er innredet.
Gulvflater belagt med heltre gulvbord. Vegger med malt trepanel. Himlinger med mal trepanel

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Statikk og bærekonstruksjon

TG 2

| | |
|---|---|
| Overflate vegg | Flater har stedvis tegn av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov. |
| Overflate gulv | Synlige deler av gulvets overflatemateriale har tegn av elde og slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov. |
| Innerdører | Eldre innerdører som kan ha behov for justeringer. |
| Ventilasjon | Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. |
| Konstruksjonsoppbygging | Etasjens skråtak er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer. |

.



Innerdører - -



Overflate vegg - Enkel stndard på ett rom



Overflate vegg - -



Konstruksjonsoppbygging - Luftespalte mot skråhimling



Overflate gulv - Gulv i gang

# Loft - uinnredet / kaldt loft - Uinnredet del av loft.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler

TG 2

| | |
|---|---|
| Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) | Misfarging, sopp og muggdanelser, samt tegn på råte observeres stedvis på undertaket, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble likevel ikke målt høye fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fuktinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til 12-14 vektprosent, som er under grensen for kritisk fuktinnhold (på materialer plassert i et åpent rom ligger denne grensen rundt 20 vektprosent). Det er vurdert at dette trolig stammer fra tiden før taket ble lagt om, undertak og sperrer er noe svekket av dette. Videre undersøkelser anbefales, slik at lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å være nødvendig. |
| Kontroll av diffusjonssperre | Det er ikke dampsperre. Konsekvensen av utett dampsperresjikt er risiko for fuktskader (kondensskader). De deler av konstruksjonen som er undersøkt viser likevel ikke synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Foreslått tiltak er lokal utbedring, samt andre tiltak dersom videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Eldre oppbygning og bør ses i den sammenheng. |
| Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) | Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter og svanker. Observasjoner er gjort i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.<br>Det er også tegn av skader fra treskadeinnsekter med blant annet boremel, taksperrer og bjelker er noe svekket av av dette, omfanget er ikke kjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. |
| Ventilasjon, oppbygning og materialbruk | Ventilasjonen av konstruksjonen vurderes til å være utilstrekkelig. Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon medfører risiko for fuktskader grunnet kondens, snøsmelting og lignende forhold. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avdekke hvilke tiltak som er nødvendige for å sikre god og korrekt ventilering av konstruksjonen. |
| Skadedyr og fuktkrevende insekter | Symptomer på borebille e.l registreres. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i. |



Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - -



Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - -



Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Fuktmerker i undertaket fra tidligere lekkesje



Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Ikke forhøyet på befaringen, men det er tegn på sopp og muggdannelser, samt råte



Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - -



Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - kott



Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - -



Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - -



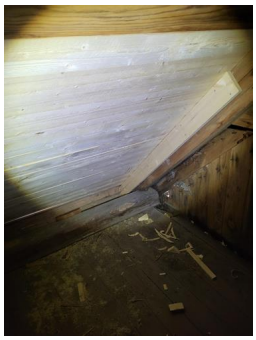
Annet - piper



Skadedyr og fuktkrevende insekter - Tegn etter treskadeinnsekter



Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Tegn av treskadeinnsekter, sperrer er noe svekket av dette.



Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Det er byttet rupanel enkelte steder

## Loft - uinnredet / kaldt loft - Loft uten tilkomst over innganger

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Helhetsvurdering | Det er små kaldtloft uten tilkomst over entre ved innganger, området er vurdert som en helhetsvurdering. |
| | Oppsummert | Det var ikke tilkomstmulighet til boligens uinnredede loft på befaringsdagen. Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at uinnredede loft er bygningsdeler som krever jevnlig ettersyn, siden skader, feil og mangler som kun er synlige fra loftet er ikke uvanlig. TG2 er valgt for å belyse risikoen dette innebærer for forhold som ikke er avdekket. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges. |

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Tre skorsteiner fra byggeår. Totalt seks ildsteder.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Ildsteder | |
| TG 2 | Skorsteiner inne i boligen | Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). Innvendig fornying av piper kan på sikt ikke utelukkes. |
| HMS | Fremlagt tilsynsrapport | Det foreligger tilsynsrapport fra kommunen som er nyere enn fem år og uten merknader som indikerer svekket funksjon eller tilstand. Det vurderes også at det ikke er gjort endringer i bruk, installasjoner eller pipe siden tilsynet. Tilstanden for ildsted og skorstein bygger utelukkende på konklusjonen i rapporten, og det er ikke gjennomført ytterligere undersøkelser utover kontroll av denne. |



Ildsteder - Eksempel på ildsted, det er ikke alle ildsteder som blir benyttet



Ildsteder - vedovn 1. etsasje



Ildsteder - peis stue 1. etasje

## Innvendige trapper

Innvendig trapper med konstruksjoner av tre.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Tilstand | Trappene bærer samlet sett preg av aldersrelatert slitasje og enkelte skader. Konsekvens/foreslått er lokale tiltak eller komplett utskiftning hvis dette vurderes som nødvendig.<br>Det merkes særlige løsetrinn mellom 1. og 2. etasje ved vestre inngang. |
| HMS | Rekkverk og håndløper | Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br>Det registreres følgende:<br><br>Trappene har ikke håndløper på begge sider.<br>Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter.<br>Trappene har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.<br>Inntrinn er mindre enn 0,25 meter.<br>Trappenene vurderes som bratte, og oppfyller ikke dagens krav til en sikker trapp.<br><br>Trappene er ikke vurdert etter dagens krav til trapp, da den leder til hems/kaldt loft. For slike bruksområder aksepteres avvikende utforming uten krav om fullverdig trapp.<br>Trappens rekkverk er stedvis er lavere enn 0,8 meter.<br>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |



Tilstand - Trapp fra kjøkken

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn i kjeller. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | 1. etasje | På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 16-18 mm. I stue måles dette til 10-12 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. |
| | 2. etasje | På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 16-17, gang ved bad måles til 22 mm. Soverom ved bad måles til 15 mm, i stue måles dette til omkring 30-35 mm. |
| | Loft/3. etasje | På et rom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15-17 mm.<br><br>Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter i boligen, samt at det er registrert tegn på redusert stivhet, og merkbare rystelser i bjelkelaget ved hard gange. Det er en eldre bygning og bør ses i sammenheng med dette. Skader/fukt i kjeller for også konsekvenser for bjelkelaget.<br><br>Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares. |
| TGIU | Kjeller | Det er ikke foretatt målinger i kjeller, da det er sluk i flere rom, og overflater på gulv fremstår med grovstøp flere steder. |

## Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 2 | Borebiller

Det observeres spor etter borebiller på loft.
Observasjonene bør ses i sammenheng med at det tidligere har vært lekkasje fra gammel taktekking (før 2017), siden forhøyet fuktighet er et nødvendig vilkår for at borebiller skal trives.
Det er ikke kjent om forholdet er aktivt, eller om sporene stammer fra kun fra tidligere aktivitet.
Konsekvens er at under gunstige forhold kan borebille føre til svekkelser i treverk. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og hvilke tiltak som eventuelle er nødvendige.

## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Ytterkledning av stående trekledning.

TG 3 | Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere yttervegger og fasader (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Ytterkledningens materialer viser tydelige tegn til elde, med stedvise symptomer på begynnende råteskader. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensing dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige.

Det er stedvis liten avstand mellom kledningens underkant og terrenget, samt at murkonstruksjonene ved trapper ligger tett på konstruksjonene, det er i disse områdene på innsiden observert skader i kjeller.

Det er liten/ingen klaring mellom utvendig kledning og beslag ved avsluting kledning. Konsekvens er økt risiko for fuktopptak i trevirket, redusert levetid og utfordringer med overflatebehandling/vedlikehold.

Det er begrenset spalte for lufting og drenering bak trekledningen. Konsekvens er at forholdet kan redusere veggkonstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet. Løsningen er ikke uvanlig for bygninger fra denne perioden, men erfaring viser likevel at den gir økt risiko for skjulte skader.

Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Skader/fuktproblematikk i kjeller vil også få konsekvenser for ytterveggkonstruksjonene, se også punkt for kjeller.

Det vokser villvin opp etter veggene på huset. Konsekvens er slitasje og manglende opptørking av fasader, og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt.

Oppsummert

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige tiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for nødvendige utbedringer.

Sjablongmessig prisanslag Kr 50 000 - 100 000



Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Tegn på råteskader



Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Tegn på råtedannelse



Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Tett ned mot blikk



Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - -



Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Tegn på råte



Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Tegn på at det har trukket fuktighet igjennom til kjeller

## Vinduer og ytterdører

Boligen har inngangsdører med glassfelter fra omkring 2013 og 2025, samt kjellerdør av treverk.
Vinduer med karmer/ramme av tre fra byggeår, samt vinduer i 2-glass fra 2014, 2018 og 2020. Takvindu fra 2017.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Takvinduer | |
| TG 2 | Ytterdører og omramming | Det registreres følgende avvik på kjellerdør:<br>Døren viser symptomer på slitasje. Det er ikke registrert tegn på større skader, men konsekvens er usikker fremtidig funksjon, og forholdet peker på behov for tiltak. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning. |
| TG 3 | Vinduer og omramming | Vinduer viser tegn til slitasje, elde, stedvise råteskader og andre aldersrelaterte skader. Vinduene har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.<br>Det gjøres oppmerksom på at enkelte vinduer i boligen er skiftet i nyere tid, og at ovennevnte forhold derfor ikke gjelder alle vinduer.<br>Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000 |



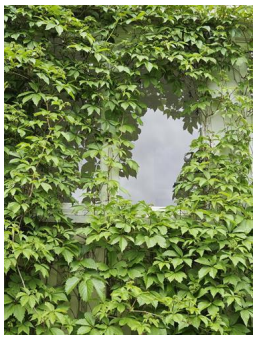
Vinduer og omramming - Eldre vinduer med behov for vedlikehold



Vinduer og omramming - Tegn på råte i vinduer i glassveranda 1. etasje



Vinduer og omramming - Eldre vinduer



Vinduer og omramming - Tegn på råte i vindu på glassveranda



Ytterdører og omramming - kjellerdør



Vinduer og omramming - Eldre vinduer med tegn av skader/råte

# Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra 2017. Undertak fra 2017, av asfaltpapp. Renner og nedløp i metall. Synlige teglsteinspiper med fotbeslag og toppbeslag. Stedvis snøfanger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tekking (med tilhørende beslag) - Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)

TG 2

| | |
|---|---|
| Inspeksjonsmulighet | Vurderingene av yttertaket er kun gjort fra bakkeplan. med den begrensningen dette innebærer. Konsekvens er at deler av taket kan ha avvik som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette for å avklare om det finnes avvik som ikke lot seg registrere på befaringsdagen. |
| Takkonstruksjon | Se punkt inne for uinnredet loft. |
| Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende | Vindskier viser tydelige tegn til slitasje og elde. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget og hvilke tiltak som er nødvendig. |
| Snøfangere | Snøfangerutstyr er stedvis ikke etablert, noe som strider imot gjeldende krav for bygningsdelen. Konsekvens er at forholdet påvirker sikkerheten. TG2 er valgt på bakgrunn av en skjønnsvurdering av det samlede risikobildet forholdet vurderes å utgjøre i dette enkelte tilfellet, og fraviker fra bestemmelsene i NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering der det er hensiksssig. |
| Skorsteiner (over tak) | På bakgrunn av begrensningene i inspeksjonsmuligheten av taket, lot ikke skorsteinen seg undersøke. Tilstand og utførelse er derfor ukjent, og forholdet bør derfor undersøkes nærmere. |



Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Tegn på sitasje av vindskier



Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - -



Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Slitasje og tegn på elde av vindsker



Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - -



Tekking (med tilhørende beslag) - -



Tekking (med tilhørende beslag) - -

## Utvendig trapp

Utvendig trapp i betong og murkonstrukjoner, to trapper er belagt med skiferheller. Det opplyses om at det er vamekabel i hovedtrapp.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Utvendig trapp | Trappene viser begynnende tegn til generell slitasje og elde. Konsekvens er at forverring om det ikke utbedres. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og/eller lokal reperasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Se også punkt for yttervegger, da konstruksjonene til trapper ermurt inn mot treveggen. |
| HMS | Rekkerkshøyde og lysåpninger | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br><br>Det registreres følgende:<br>Trappen mangler fullverdig rekkverk.<br>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |



Utvendig trapp - Tegn på løse skifer



Utvendig trapp - Tegn på slitasje av skiferheller

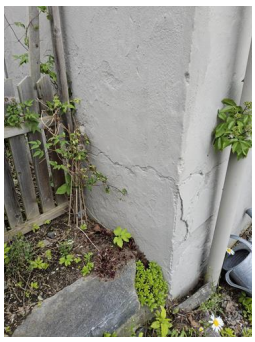


Utvendig trapp - Slitasje og avskallinger.

## Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong med sparestein.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Grunnmur og fundament | Sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren, både innvendig og utvendig. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen.<br>Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt årsak, omfang, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendig.<br><br>Avskalling av murpuss observeres stedvis på grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning på bakenforliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring. |



Grunnmur og fundament - -



Grunnmur og fundament - sprekk

## Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Helhetsvurdering | Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:<br><br>Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert.<br><br>Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.<br><br>Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov. |
| | Oppsummert | Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken.<br><br>Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig, fuktpåkjenning og skader i kjeller må også ses i sammenheng på tilstand på dreneringen. Innvendig brønn i kjeller må også tas med i vurderingene. |



Fuktsikring av grunnmur - ikke fuktsikring av grunnmur



Terrengfall fra grunnmur - Lite terrengfall fra grunnmur

## Stikkledninger og tanker

Utvendig vannledning av metall fra ukjent årstall. (Det lagt inn ny plastledning i kjeller, men er ikke koblet til)
Utvendig avløpsledning er fra 2023, samt enkelte eldre rør av støpjern fra byggeår.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Utvendige vannledninger | Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
| | Utvendige avløpsledninger | Deler av utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
| | Oljetank | Boligen har en oljetank, men det foreligger ingen dokumentasjon eller kontrollrapporter. Konsekvens er at tankens alder, funksjon, materiale og tilstand derfor er ukjent. Siden disse forholdene ikke er kjent, kan det heller ikke fastslås hvilke krav og saneringstiltak som gjelder for tanken. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av en person med spesialkompetanse for å kartlegge tilstanden og andre relevante forhold for tanken og det tilhørende systemet. |

# Andre byggverk

Frittstående garasje. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Konstruksjonen er uisolert.

TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Fasademateriale viser tydelige tegn til elde, og det er registrert enkelte tegn til råteskader. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for .

Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) har høy alder, betydelig slitasje, og det er registrert punktvise skader. Konsekvens er at levetiden anses som overskredet, og bygningsdelen har nådd en alder og tilstand der utskifting må påregnes. Ved en eventuell utskifting vil det erfaringsmessig kunne bli oppdaget ytterligere forhold som følge av de avvikene som her registreres.

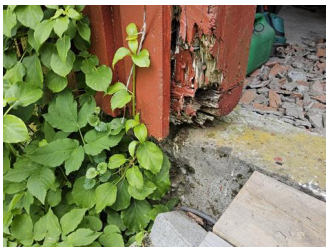
Oppsummert

Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.
Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for nødvendige utbedringer.

Sjablongmessig prisanslag Kr 50 000 - 100 000



Veggkonstruksjon og fasademateriale - råte



Veggkonstruksjon og fasademateriale - -



Yttertak og takkonstruksjon - slitasje og elde



Yttertak og takkonstruksjon - råteskade

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

**Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn**

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

**Forenklet vurdering av det elektriske anlegget**

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

**Spørsmål stilt til eier**

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

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

El-anlegget er fra ukjent eksakt årstall, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

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.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei, men det er utført elarbeider i boligen av bekjent av selger, vedkommende oppgis til å være elektrikker, men det mangler dokumentasjon på arbeidene.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdene bør kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

**Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige**

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i 1. etasje og 2. etasje.
Anlegget er sikret med automatsikringer og skrusikringer. Det finnes ikke et direkte krav om at man må skifte ut gamle skrusikringer i boliger, men likevel gjøres det oppmerksom på at det elektriske anlegget har høy alder. Konsekvens er at eldre anlegg ikke alltid er tilpasset dagens bruk, og den generelle anbefalingen er oppgradering av anlegget.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

**Avklaring av behov for videre kontroll**

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

**Forenklet vurdering av lovlighetsforhold**

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. 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. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Det er registrert avvik mellom fremlagte byggetegninger og dagens bruk av arealer. Dette gjelder særlig romløsninger og bruk i 1. etasje. Det er gjort bruksendringer av deler av boligens arealer. Slike bruksendringer er i mange tilfeller søknadspliktig. Det er ikke dokumentert at bruksendringer har nødvendig godkjenning hos kommunen, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Forholdet anbefales undersøkt videre.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Se punkt over.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Se punkt lenger opp.

**Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Det er registrert avvik mellom fremlagte byggetegninger og dagens bruk av arealer. Det er gjort bruksendringer av deler av boligens arealer.

Slike bruksendringer er i mange tilfeller søknadspliktig. Det er ikke dokumentert at bruksendringer har nødvendig godkjenning hos kommunen, eller at endringer er meldt inn på andre måter. Forholdet anbefales undersøkt videre.

**Branntekniske forhold**

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Det vurderes at deler av boligen mangler tilstrekkelig antall godkjente rømningsveier. Rømningsveiene i 2. og 3. etasje vurderes til å ikke oppfylle funksjonskravene i teknisk forskrift. Det er blant annet registrert mindre åpninger på vinduer, enn hva forskriftens preaksepterte ytelser anbefaler. Selger har gjort tiltak som å montere brannstige og byttet vinduer på loft, som kompenserende tiltak, men åpninger på vinduer og brannstige oppfyller ikke dagenes krav, det gjøres oppmerksom på at vurderingene er gjort opp mot dagens krav. Forholdet påvirker sikkerheten ved bruk, og er en opplysning en kjøper må ta spesielt hensyn til, nærmere undersøkelser omkring dette anbefales.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

**Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som kan kreve tiltak. Se punkt for rømningsveier.





# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

**Radon**

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Det finnes ingen dokumentasjon på radonmåling. Gjeldende regelverk krever at radonnivået i utleieboliger kartlegges slik at man kan sørge for at nivået er innenfor anbefalte grenseverdier. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, også leiligheter og hybler som er del av egen bolig. Dagens radonverdier er ikke kjent.

**Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

**Geologiske forhold**

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann og flom.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

**Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

**Kjøkken:**
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

**Toalettrom:**
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Andre rom (eksklusive spesialrom):**
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):**
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Loft (innredet loftetasjerom):**
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Plassbygde spesialrom:**
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
**Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:**
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

**Innvendige trapper:**
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
**Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:**
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

**Krypkjeller:**
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
**Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:**
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
**Radon:**
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

**Yttervegg:**
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
**Yttertak:**
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
**Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:**
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

**Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:**
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

**Frittstående bygninger:**
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

# 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.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 91685518