Verditakst landbrukseiendom
Vreimsida 467
Jord og skog



Adresse	Vreimsida 467, 463,465
Matrikkelnummer	gnr 26 bnr 6 « 25 « 23 « 29 « 3
Kommune	Midt-Telemark
Dato for befaring	02.10.2025
Hjemmelshaver	Kjell Øystein Haugen
Vår ref	2922

Aarnes
Bygg og Takst

Verditakst
landbrukseiendom
Vreimsida 467
Jord og skog

Aarnes Bygg og Takst

EIENDOMSBETEGNELSE, HJEMMELSHAVER M. M.			
Adresse / eiendommens navn Vreimsida 467	Gnr. 26 25 29	Bnr. 6 23 3	Fnr. / Snr.
Kommune Midt-Telemark	Bydel / område Vreimsida		
Postnr 3803 / Poststed Bø	Rekvirent Kjell Øystein Haugen		
Hjemmelshaver Kjell Øystein Haugen	Besiktigelsesdato 02.10.2025	☐ Ikke besiktiget	
Opplysninger gitt av Kjell Øystein Haugen og Kjellaug Sanda	Tilstede ved besiktigelsen. Kjell Øystein Haugen, Kjellaug Sanda og takstingeniør Oddvard Aarnes	☐ Ingen tilstede	

KONSESJONSTAKST - PRINSIPPER, PREMISSER OG FORUTSETNINGER

Innledende opplysninger
Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig.
En verditakst av landbrukseiendom baseres på en lettere teknisk gjennomgang og må ikke forveksles med en tilstandsrapport som er mer inngående på bygningens tekniske tilstand. Ingen konstruksjoner er åpnet.

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Prinsipper
Verditaksten gir en samlet vurdering, men en enkel beskrivelse og en verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konsesjonsloven jf. § 9 og Rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet og da spesielt M-3/2002, M-1/2021 og M-2/2021
Eiendommens arealklassifisering på skog og landskap oppfyller dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2. Eiendommen er konsesjonspliktig med lovpålagt boplikt jfr. 5 2.ledd ved et konsesjonsfritt salg (innen definert familie), og kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg. Ved et fritt salg vil det være priskontroll. Eiendommen er underlagt Jord (driveplikt) - og Skoglov. Konsesjonsplikten medfører at kjøper må søke kommunen der eiendommer ligger om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen.

Taksten bygger på :
- befaring av eiendommen, skogen er ikke fysisk befart
- innhentet informasjon fra og i samtale med Kjell Øystein Haugen
- kart/databaser
- skogbruksplan 2005-2015

Oppdraget er utført av en uavhengig og landbrukssertifisert Norsk Takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

Fremlagte dokumenter

1. «Meglerpakken», informasjon innhentet fra kommunen
2. Skogbruksplan for perioden 2005-2015
3. Eposter fra Kjell Øystein Haugen med informasjon om :
    - Årlig erstatning og jordleier
    - Jakt
    - Kapasiteter i uthuset mtp utleiemuligheter til biler, båter, campingvogner o.l.

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til Skole	veikvalitet
7,5 km	70 m	70 m	7,5 km	Gruset veg opp til tunet

HEFTELSE OG RETTIGHETER KNYTTET TIL EIENDOMMEN

Grunnboken sett på skjerm :
Det ble ikke registrert noe i grunnboken som vurderes til å ha innvirkning på verdisettelsen.
Det understrekes imidlertid at grunnboken må gjennomgås før et eierskifte for evt. justeringer i denne.

- Fredningsvedtak : nei
- Sefrak bygninger : ja
- Forkjøpsrett : nei
- Borett : nei

ANDRE EIENDOMSOPPLYSNING - BELIGGENHET

- Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og har mer enn 35 dekar full-/overflatedyrka jord. Eiendommen er også samlet større enn 100 dekar.. Boplikt kan oppstå ved erverv av eiendommen.
- Boplikt : Eiendommen er konsesjonspliktig og dette medfører i utgangspunktet personlig boplikt. Jfr konsesjonsloven 11
- Odel : Det vurderes som en odelseiendom med henvisning til odelslovens arealkrav jfr. § 2.
- Ved salg i det åpne markedet vil denne eiendommen være underlagt priskontroll.
- Leieavtaler : ja, jorda leies ut til 2 leietaker (2 jordsteiger).
    - Hovedteigen for kr. 28.166,95,- pr.2025, indeksreguleres hvert år.
    - Liten teig for kr. 3.870,25 pr.2025, indeksreguleres hvert år.
- Grensetvist : nei.
- Pålegg fra brann/feievesen : ikke opplyst.
- Pålegg fra el-tilsyn : nei.
- Vann og avløp: kommunalt tilkobler
- Veg : privat veg, ca 70 m til offentlig veg.
- Søppelfylling : nei.
- Andre avtaler som har eller kan ha betydning for gården : eier kjenner ikke til andre avtaler.

BELIGGENHET
Eiendommen ligger 7,5 km fra Bø sentrum.
Det er privat veg ca. 70 m opp fra RV-36 til tunet. Bolig / tunområdet ligger i et sør-østvendt skrånende terreng med den lille jordteigen rett på andre siden av vegen, hovedteigen ligger 500m lenger ned mot Bøelva og strekker seg ned mot denne.
Tunet ligger inn mot foten av Steingardsnuten med utsyn retning sydøst, ca. 113m.o.h. Området er dominert av landbruksarealer med spredt boligbygging. Bø sentrum er det naturlige handelssenter



BEBYGGELSE
- Eiendommen/tunet er bebygget med : våningshus, kårbolig, eldhus, uthus.
- I tillegg er det en stålhall/lagerbygg nede ved elva.

TEIGER
- Jordteiger 2 stk
- Skogsteiger 1 stk

REGULERING – KART OVER EIENDOMMEN

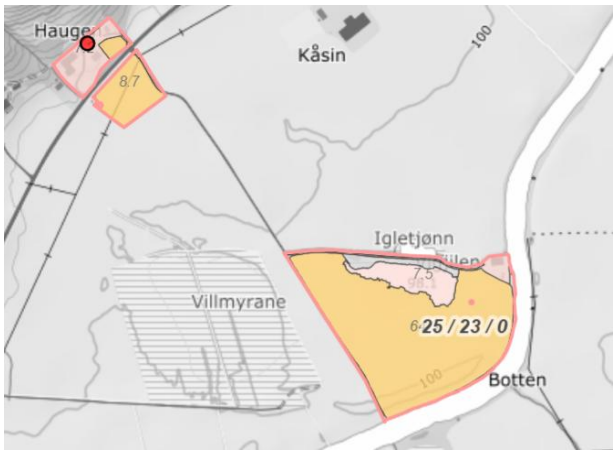
KOMMUNEPLAN
Id 202001
Navn Kommuneplanens arealdel for Midt-Telemark kommune 2021-2033
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2021

DELAREALER

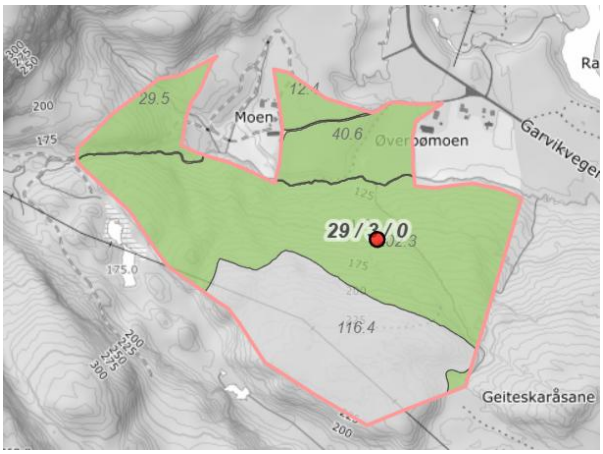
- **Delareal** 8 852 m
- Arealbruk LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,

Områdenavn

- BN11
- **Delareal** 9 205 m
- Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- **Delareal** 3 666 m
- KPHensynsonenavnH320
- KPFare Flomfare



Vreimsida 467 med tunområdet og jordteiger, 25/23 nede ved elva.



Skogsteigen 29/3 litt over 7 km unna tunet i Øvrebø



29/3 Vreimsida 467

AREALGRUNNLAG PÅ EIENDOMMEN – fra gårdskart

Type areal	dekar	sum type areal
Fulldyrka jord	74,4	
Overflatedyrket jord	0	
Innmarksbeite	0	**74,4**
Skog av særs høg bonitet	0	
Skog av høg bonitet	68,1	
Skog av middels bonitet 3,5 + 0,1	3,5	
Skog av lav bonitet	215,2	286,8
Uproduktiv skog 116,4+1,3	116,4	116,4
Samlet areal skog		**403,2**
Myr		
Åpen jordekt fastmark		
Åpen grunnlendt fastmark 26/6	5,5	5,5
Bebygd. samf.,vann, bre (18,4+1,9)	20,3	20,3
ikke klassifisert	0	
Samlet areal : 26/6, 25/23,29/3		
Sum areal iflg. Gårdskart		**503,4**
DATO NÅR HENTET FRA GÅRDSKART	02.10.2025	

JORD OG BEITE

beskrivelse av jord og beiter, kvalitet på jorda, jordleie evt. annet

Område og beliggenhet	Areal dekar	vanning ja /nei	Driftsvei avst. I mtr	avkastning pr. dekar	Total avkastning pr. år
Fulldyrka jord	74,4	nei	O	300,00	22 320,00
Verdi jordbruksareal	74,4	kapitaliseringsrente		4 %	558 000,00

Kapitaliseringsrenten 4% på jord er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente
I rundskriv M4-2004 fra Landbruks og matdepartementet datert 21.6.2004 ble kapitaliseringsrenten fastsatt til 4 %. Årsaken til endringen var utviklingen i den generelle renteutviklingen samt et ønske om at flere kunne ønske seg å selge jordbruksarealer i stedet for å drive med usikre utleieforhold.

Opplysningskilder, beskrivelse av jord og beiter, kvalitet av gjerder, jordleie osv.
Vurdering av jordkvalitet
I denne takst har vi også brukt NIBIO (Norsk institutt for bioøkonomi) sine kartdatabaser over jordkvaliteten på gården.

Nibio deler jordkvaliteten inn i 3 klasser.

Svært god jordkvalitet
Jordbruksareal som er lettdrevne og som normalt sett gir gode og årvisse avlinger av kulturvekster tilpasset det lokale klimaet. Det forutsettes at arealer med grøftebehov har fungerende grøftesystem og at områder som er noe tørkeutsatt blir kunstig vannet. Jordbruksareal i denne klassen har mindre enn 20 prosent helling.

God jordkvalitet
Jordbruksareal med egenskaper som kan begrense vekstvalg og påvirke den agronomiske praksisen. Det kan dreie seg om jordegenskaper som er ugunstige for enkelte kulturvekster, eller areal med hellingsgrad mellom 20 og 33 prosent som kan begrense bruken av enkelte jordbruksmaskiner. Svært tørkeutsatt jord hører hjemme i denne klassen, men med gunstige klimaforhold og tilgang til vanningsanlegg kan jorda likevel være svært godt egnet til grønnsaksdyrking og andre tidligproduksjoner.

Mindre god jordkalitet
Jordbruksareal med store begrensninger, enten i form av jordegenskaper som i stor grad påvirker valg av vekster og agronomisk praksis, eller
grunnet bratt terreng (over 33 prosent helling). En stor del av arealene i denne klassen brukes som beite, noe de ofte er svært godt egnet til.

Resultat for denne eiendom
Svært god jord
Det minste jordstykket er i det vesentlige i denne gruppen.
Samlet ca. 7,5 dekar.
Hovedteigen ned mot elva har et areal på om lag 20 dekar, helt ut mot elva, som er i denne gruppen.

God jordkvalitet
Det resterende arealet ligger i denne gruppen.

Arealene oppgitt ifbm jordkvaliteter er målt i kartet av undertegnede og vil være ca. tall, der summen av tallene nødvendigvis ikke stemmer helt med gårdskart sitt samlede areal.

Det er et område langsetter adkomstvegen ned til stålhallen som er avmerket med 7,5 dekar, dette er et sumpområde, men det er lagt ned en pumpe som kan igangsettes for å senke vannnivået i dette området, for evt. å kunne utnytte arealet.

Opplysninger om den dyrkbare jorda : Informasjon fra eier, og fra nabo som leier jordet nede mot elva med 64,3 dekar fulldyrka jord. Jorda er svært god fra elva og innover, der den er litt sandholdig, lenger innover blir den litt mer utsatt for fukt. Naboen som driver med korn på jorda og får i snitt 500 kg pr. dekar. Den ytterste delen mot elva blir også brukt til potetdyrking innimellom. Teigen på 8,7 dekar oppe ved vegen har blitt forsøkt dyrket med økologisk korn.

Utleie av jorda :

- Leieavtaler : jorda leies ut til 2 leietaker (2 jordteiger)
  - Hovedteigen for kr. 28.166,95,- pr.2025, indeksreguleres hvert år.
  - Liten teig 8,7 dekar for kr. 3.870,25 pr.2025, indeksreguleres hvert år.

SKOG - UTMARK

		dekar	verdi pr dekar		sum verdi
Uproduktiv skog og utmark		184,70	200,00		36 940,00
Hogstklasse	1	2	3	4	5	sum dekar
areal i dekar	0	0	54,3	107,7	60,2	222,2
						kr
Årlig avkastning pr dekar		144,00	kap.rente	4 %	skogverdi	799 920,00
Gj.sn. Tilvekst/dekar	0,48m3					
Stående skog iflg fremskrevet plan						dato
814	gran m3 u.b.	årstall for gammel skogbruksplan				2005
3236	furu m3 u.b.	Ny plan fremskrevet til				2025
113	lauv m3 u.b.					Beløp
107	tilvekst m3 u.b.	Innestående skogfondkonto pr. 14.10.2025				31 279,00
84,6	prod.evne m3 u.b.					

Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.
Skogsteigen består av et plant område i teigene på hver side av den private adkomstvegen inn fra Garvikvegen. Det ble i 2015 foretatt en snauhogst her med en samlet innlevering av 1778m3 tømmer, det meste i furu (1283m3), på et areal i størrelse rundt 38 dekar. Det står igjen en teig i området på om lag 12 dekar med skog på.

I nordvestre side går det en traktorveg innover i terrenget som gir noe tilgang i denne delen. Terrenget ligger i det vesentlige i et nordvendt skrånende og kupert terreng.

FREMSKRIVING AV SKOGVERDIENE
Ved befaring ble det forelagt en skogbruksplan fra 2005, for perioden 2005-2015.
Undertegnede har tatt kontakt med rådgiver skogbruk som fremskaffet en Hovedtallsrapport for skogsteigen, dvs. en fremskriving av opprinnelig skogbruksplan og frem til dags dato.

Hovedtallsrapport med fremskriving for perioden 2005 til 2025 vedlegges denne takst.

Med bakrunn i dagens tømmermarked og forventinger fremover har vi lagt følgende til grunn for beregning av skogverdien :

- gjennomsnittlig pris pr. m3. kr. 750,-
- Kostnader skogsdrift/opprydding / skogfond/ veier kr. 450,- pr. m3
- Rotnetto kr. 300,-
- Gjennomsnittlig tilvekst pr. dekar : 0,48m3
- Netto virkesinntekter på dekar utgjør da kr. 144,-
- Avkastningsverdi for skogen utgjør da kr. 32.000,- kalkulert ut fra det produktive og drivbare arealet på 222,2 dekar

Kommentarer
Interessen for skog og utmark har hatt en særskilt økning i senere tid, der verdien utover ren avkastning utgjør en større del også for de mindre skogeiendommer. Det å eie skog og utmark gir populære muligheter som i dette tilfelle vil være storvilt og småviltjakt, hente ut egen ved, men i tillegg for denne eiendom levering/salg av tømmer.

JAKT OG FISKE

	kr		kr
Verdi av jakt og fiske pr. år	3 000,00	Samlet verdi av jakt og fiske	75 000,00

Kapitaliseringsrenten på jakt og fiske er med bakgrunn i en skjønnsmessig vurdering satt til 4 %

Opplysningskilder, beskrivelse
Informasjon mottatt fra Kjell Øystein Haugen.
Eiendommens areal er med i storviltjakten på elg og hjort.
- Eiendommen er med i Sandstul jaktlag, med et jaktområde på 17500 dekar.
- Antall parter 10
- Kvote 2025
  - Elg : 2 kalver og 2 voksne dyr.
  - Hjort: 4-5 stk. (evt. fangst må deles med alle parter).

Denne skogen (29/3) med 405 dekar er sammen med 30/4 (1570 dekar) 1 part i Sandstul jaktlag.
Det er bror til eier som har 30/4.
29/3 ca. 20.54% av 1 part i Sandstul jaktlag og ca. 2,05% i Sandstul jaktlag.
Det til enhver tid gjeldende regler for jaktlaget gjelder for eiendommen.
Bl.a. elg og hjort er felles, og det er ikke anledning å leie bort, eller ta med utenforstående på jakt i Sandstul jaktlag.

Eier av eiendommen kan en drive småviltjakt på egen eiendom.

Generell informasjon :
Bestandstetthet og avskyting varierer fra år til år, og kan over et lengre tidsrom ha relativt store variasjoner. Det er derfor viktig å understreke at utbytte og kvote kan ha store forskjeller i perioder.

Kommentarer
I denne takst er verdien lagt inn skjønnsmessig med kr. 3.000,- pr. år som er kapitalisert med 4%.

ANDRE VERDIER / RETTIGHETER TILKNYTTET EIENDOMMEN

Opplysningskilder, beskrivelser, merknader
Iflg informasjon fra eier så er årlig erstatning fra Sundsbarm Kraftverk DA på kr. 13.214,- pr år.
Beløpet indeksreguleres hvert 5 år.

Verdi : den årlige utbetalingen kapitaliseres med 4% og utgjør således en verdi på kr. 330.350,-

DRIFTSBYGNINGER

Bygning	byggeår	reh./utv	bta m2	teknisk nyverdi	teknisk tilstand	drift relevans	nedskrevet gjenskaff. Verdi
Uthuset	1980	2010	1545	18 350 000,00	6	2	2 202 000,00
Stålhallen	2014		242	950 000,00	6	6	342 000,00
							2 544 000,00

BTA er stedvis beregnet med grunnlag i BRA. Arealet på 153m2 under tilbygget er ikke medregnet i BTA eller BRA i tabellen over.

BESKRIVELSE DRIFTSBYGNINGER

UTHUSET

Bygget ble oppført rundt 1980 bl.a. i forbindelse med kyllingproduksjon som ble drevet på gården i rundt 10 år. Det ble også innredet en stall, store rom til lagring av redskap, en korntørke, i tillegg er det også store og solide (tidligere) gjødselkjellere.
Rundt 2010 ble det oppført et tilbygg på vestre fløy av bygget med kjeller under det hele.

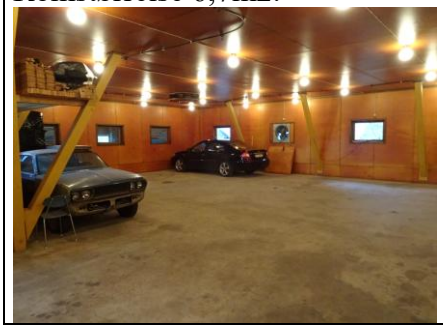


Nytt tilbygg på venstre side (vestre fløy) i 2010



Uthuset sett fra oversiden (nordre side)

Uthuset har store rom/arealer med gode romhøyder og brukes i dag til lagring.
Bygget har solide betongkonstruksjoner i hovedplanet og i planet under. Tilbygget er i hovedplanet oppført i bindingsverk, det samme gjelder 2 etg. og et loftplan.
Kjellerplanet under tilbygget er i solid betong. Hele etasjeskillet i hovedplanet (mot u-etg/kjeller) er i betong/elementer. Hoveddelen av etasjeskillet i 2 etg. er også i betong/elementer (tidligere kyllingrom), areal ca. 260m2, der det er lagt ned rør for vannbåren varme, anlegget ble tømt i 2017.
Resterende del av 2 etg. har bjelkelag (ca. 116m2). I forbindelse med kyllingproduksjonen ble det laget til et kontor/kontrollrom (isolert), belegg på gulvet, naturpanel på vegger og platet himling.
Romstørrelse 6,7m2.



Bildet viser del av lagerplass (samlet 260m2) med betong i etg. skillet. Romhøyde målt til 3,07m.

Det er også et loftsplan beregnet til BTA 114m2., men dette arealet er lite anvendelig med en del konstruktive hindringer samt vanskelig adkomst. I dette planet er det for øvrig korntørker. Korntørkene har ikke vært i bruk på flere år. Gulvet på loftet er med plater og gulvbord.



Kornttørke på loftet



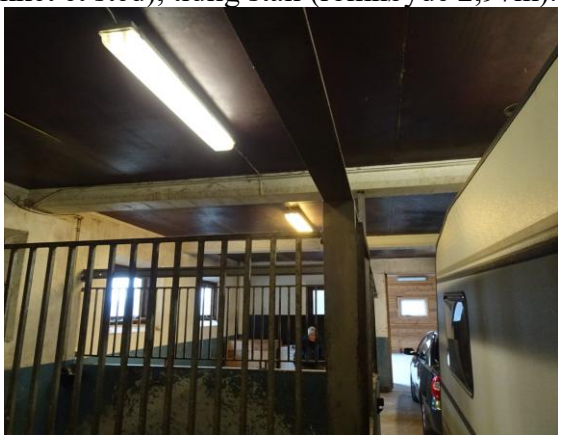
Område loft med plategulv.

1980 delen i hovedplanet

Hovedplanet er i mur/betong med pussede yttervegger. I dette planet er det et verksted under låvebrua, div lagerrom (romhøyde 3,79m sjekket et sted), tidlig stall (romhøyde 2,97m).



Lagerrom i hovedplanet



Fra stallområdet, 8 båser med betong i skillevegger. Rør for vannbåren varme i gulvet.

2010 tilbygg

Stort tilbygg med stålglattet betonggulv, for øvrig ført opp i bindingsverk på tre av veggene, den fjerde vegg er eksisterende uthusvegg. Stor romhøyde med muligheter for ytterligere plan. Nedre del av gavl-vegg og kortvegger er isolert og med panel, taket og øvre del av gavlvegg er vindtettet men ikke isolert. En del av kortvegg mot øst er ikke ferdigstilt, men provisorisk tildekket mot værpåkjenninger.



Takkonstruksjon, yttertak tekket med stålplater



Sett mot eksisterende uthus, stallen er på innsiden

Det er montert 2 stk. Hørman alu leddporter, elektriske.

- Hovedport : B-4,50m H-4,48m
- Port nordre side : B-3,48m H-3,40m

U-etg. - kjellerplan.
Planet her består av solide betongkonstruksjoner, betonggulv og vegger, betong/element dekke. Gode romhøyder.
Det er to adkomster til dette plan:

- Innkjøring fra vestre side under tilbygget
- via en luke i gulvet i østre side

Det er ikke adkomst mellom vestre og østre side.
I østre side er det en åpning i gulvet der en trapp fører ned til kjellerplanet. I denne side av bygget er det 5 rom,

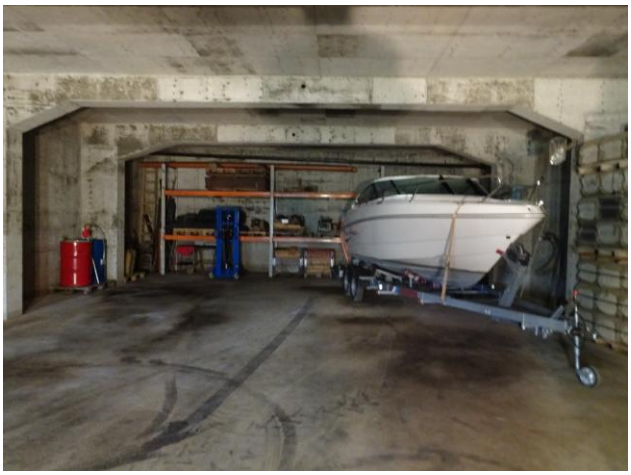
- målt høyde i et av rommene 3,43m.
- Samlet areal 14,23m x 10,68m = 152m2 (BRA / bruksareal er innvendig målt).

Vestre side – u-etg./kjeller.
Adkomsten er her via stor åpning (b-7,25m., h-3,11m) i tilbyggets murvegg, en kommer da inn i et stort åpent rom med gruset gulv, med innvendig areal på 9,76m x 14,45m = 141m2 romhøyde 3,60m, 3,14m til underkant bjelke. Det er et mindre rom på siden på rundt 12m2.,også med gruset gulv. **Disse arealer 153m2 er ikke med i oversikten over da det ikke er dør som kan lukkes i åpningen.**
Herfra og videre innover i opprinnelig uthus er det et stort lagerrom, her med betonggulv.

- Areal : 16,88m x 9,91m = 167m2 (disse arealer er med i beregningen)
- Romhøyde 3,62m, 3,22m til underkant betongbjelke.
- Adkomst fra det åpne rommet og inn er via plassbyggede sidehengslede dører.



Åpning i vestre side for adkomst til lager



Lagerplass innenfor bygget i solide betong-konstruksjoner

Elektrisitet
Hovedinntaktet til garden kommer inn i uthuset og spres derfra, med div underskap. El-anlegget er i det vesentlig fra byggeår, dvs. ca.1980 og ca 2010, men enkelte fornyelser ifbm endringer. Utleiebyggene har egne abonnement. Våningshuset har i dag 3 boenheter med hvert sitt abonnement, ny el-kabel er lagt inn til våningshuset.

Vann
Hovedvannledningen kommer også inn i uthuset (kjeller) og spres til de andre byggene.



Dronebilde av uthuset.

STÅHALLEN

Det ble informert om at stålhallen ble oppført i ca. 2014, 1 km kjøreveg sørøst for tunet nede ved Bøelva.

Hallen er oppført på en ringmur i betong med stålbuer og utfyllende bindingsverk mellom, utvendig kledd med stålplater. Taket har åsbjelker mellom stålbuene, bordet undertak, utvendig kledd med stålplater.

Det er ikke fast gulv, men gruset.

Strøm innlagt med eget skap, hovedsikring 35 A.

- Hallen ble arealmålt til 241m2
- Høyde ute ved langvegg : 3,50m
- Høyde i mønet : 6,58m.
- Port : h-3,77m b-4,20m plassbyggede skyvedører.







Stålhallens plassering, ca. 1 km kjøreveg

Tunet

Stålhallen

Teknisk verdiberegning, våningshus – bolighus

Beregnede byggekostnader		kr	9 300 000,00
Verdireduksjon	-45 %	kr -	4 185 000,00
Beregnede byggekostnader etter fradrag		kr	5 115 000,00
sum beregnet teknisk verdi		kr	5 115 000,00

Boligverdi våningshus

Våningshuset byggeår 1978 rehab over tid

Boligverdi av våningshuset som bolighus / våningshus på eiendommen **3 100 000,00**

Verdi av øvrige bolighus på eiendommen

Verdi av øvrig bolighus på eiendommen					kostnadsverdi
«Eldhuset»	byggeår	1940	vedl./rehab	1980, 2018	750 000,00
«Gamle stugo»	byggeår	gammel	vedl./rehab	1980-85	200 000,00
					950 000,00

Opplysninger, beskrivelser av øvrige bolighus inkl. arealopplysning.

«ELDHUSET» Vreimsida 463

«Eldhuset» brukes som benevnelse selv om eldhusets funksjon ikke er aktuelt lenger. Eldhuset brukes som er **vanlig bolighus** og leies ut for kr. 6.000,- pr. mnd.
Deler av bygget består nok av tømre (ser ikke noe til den nå) som er kledd inn utvendig og innvendig.
Bygget har kjeller under deler av seg og for øvrig ført opp i tømre og bindingsverk (tilbygg).
Utvendig er det kledd med tømmermannskledning, litt råte sees i kledningen.
Taket har saltaksform og er tekket med dobbeltkrum betongtakstein, denne ble lagt ny i 2018.
Hovedinngangsdøren er fra 2012. Vinduene i 1 etg er med doble rammer, i 2 etg. er det et vindu fra 2014 med 2 lag isolerglass, i det andre rommet er det vindu med kun et enkelt glass.





Rominndeling

- 1 etg. : vf./trapperom, kjøkken, trapperom kjeller, stue
- 2 etg. : trapperom/gang, soverom, kontor/soverom
- Kjeller: trapperom, gang, vaskerom/dusj, wc.,

Kjøkken
Gammel innredning med malte fronter




Vaskerom / bad i kjeller.
Dusj mulig i samme rom, enkel servant til vegg.

El-anlegg eget abonnement. Nytt innhold/automatsikringer i 2025.

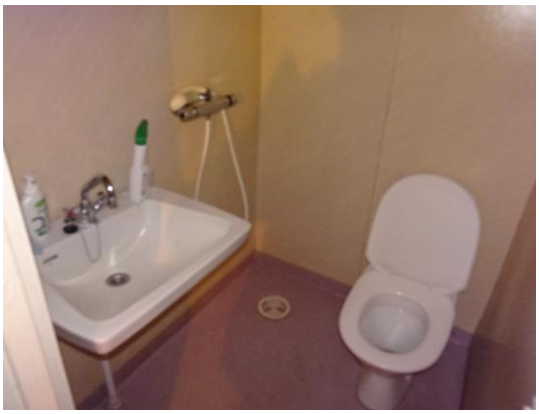
GAMLE STUGO Vreimsida 465

Gamlestugo i laftet tømmer skal være svært gammel, det nevnes rundt 400 år gammel. Tømra ble flyttet til stedet av nåværende eier sin far. Det ble gravd ut og tømra ble satt på en ringmur, kjeller under (ikke sett), dette skal være utført rundt 1980-85.
Innvendig er tømra i dagen.


Taket er tekket med gammel enkelkrummet teglstein.


Stue med peis (peis på høyre side)

Rominndeling : vf., peisestue med en enkel liten plassbygget innredning (enkel tilberedning av mat) soverom, bad/wc.



Enkelt opplegg med servant, dusj og wc.



Enkel kjøkkensone

Vinduer : koblede rammer
Varmtvannsbereder 120ltr., forholdsvis ny.
El-skap med automatsikringer (eget abonnement).
Ildsted : peis, Ulefoss vedovn.

ARELALER «ELDHUS» OG GAMLE STUGO

Areal øvrige bolighus			BTA	BRA = bruksareal P-ROM	S-ROM	SUM
Eldhuset	463	1 etg	46	41	0	41
Eldhuset	463	2 etg	32	29	0	29
Eldhuset	463	kjeller etg	18	16	0	16
Eldhuset	**sum areal**		**96**	**86**	**0**	**86**
Gamle stugo			**41**	**32**	**0**	**32**

Andre areal bolighus-Eldhuset	TBA	ALH	GUA	
1 etg				
2 etg		12	41	
U-ETG. / KJELLER		4	20	
sum areal	0	16	61	0

AREALER VÅNINGSHUSET

		BRA = bruksareal		
VÅNINGSHUSET AREAL	**BTA**	**P-ROM**	**S-ROM**	**SUM**
1 ETG	131	120	2	122
2 ETG	95	93	0	93
U-ETG. / KJELLER	130	87	31	118
Gamle huset sum areal	**356**	**300**	**33**	**333**

Andre areal Våningshuset	TBA	ALH	GUA
1 etg	34	0	122
2 etg	7	5	98
U-ETG. / KJELLER	0	0	118
Samlet areal	41	5	338

Kort beskrivelse av våningshusets tilstand og bruksområder.

VÅNINGSHUS

Boligen ble oppført i 1978 med u-etg/kjeller og 1 ½ etasje over grunnmuren. I dag er det 3 boenheter i bygningen, en i hvert plan.

- Hovedplanet i 1 etg. og litt bodareal i kjeller leies ut for kr. 7.000,- pr. mnd
- 2 etg. leies ut for kr. 5.000,- pr. mnd.
- U-etg./kjeller kr. 5.500,- pr. mnd. Romhøyde i u-etg./kjeller : 2,17m.

Grunnmuren er ført opp i lettklinker, utvendig pusset, over grunnmuren er bygget ført opp i lett bindingsverk utvendig kledd med tømmermannskledning. Taket har ett arkutbygg på hver side av hovedtaket og er tekket med dobbeltkrum betongtakstein.
Bygget har blitt noe oppgradert over tid :

- 1 etg. nytt bad i 2020
- Taksteinen vasket og malt i 2025
- Nye verandaer er bygget
- El-anlegget er oppgradert, ny inntakskabel
- Drenering :
  - 2017 ny drenering sørøstre side
  - 2023 ny drenering langs nordøstre og nordvestre side
- Ny ytterkledning sørøstre side rundt 2012
- En del av vinduene har blitt fornyet
- Nye WC i alle boenhetene.
- 2019 nytt ildsted i u-etg.

Det er montert radiatorer i 1 etg. da det tidligere var vannbåren varme, det er imidlertid ikke i drift lenger.
Oppvarming av boligen skjer ved bruk av **varmepumper,** ildsteder og elektrisitet.

Ytterdører :

- **1 etg :**
- fra byggeår med enkelt glass
- Verandadører 2 stk, fra byggeåret 1978 med 2 lag isolerglass
- **U-etg. f**ra byggeåret 1978
- **2 etg.** fornyet siden byggeåret

Vinduer
En del av vinduene har blitt fornyet, de fleste er med 2 lag isolerglass, enkelte med 3 lag, vindu i bod kjeller er med koblet ramme.
Vinduer har dato fra 1978 (byggeår), 1981, 1994, 2014, 2019.

Pipe. Det er 2 piper i bygget, med 2 ildsteder i 1 etg., 1 ildsted i 2 etg., og et i u-etg.

Bad/vaskerom.

1 etg.
Badet er fra 2020 og har belegg på gulvet, våtromsplater på veggene og malt panel i himlingen.
Vegghengt innredning med hel servantplate, overskap med speil. Dusjkabinett

Vaskerom i eget rom, belegg på gulv, våtromstapet på vegg, malt plate i himlingen. 200 l nyere varmtvannsbereder står i dette rommet. Stålkum festet til vegg. Rommet er ikke ventilert.

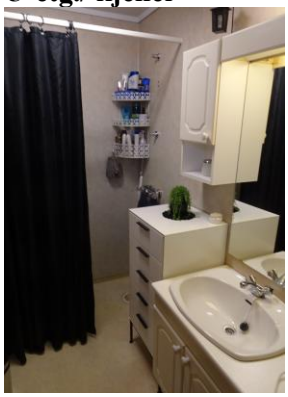


Badet



Vaskerommet.

U-etg./ kjeller



Badet i u-etg. kjeller har belegg på gulvet, våtromsbelegg på vegger, malt plate i himlingen.
Foliert innredning med nedfelt servant
Dusjsone er avskjermet med et forheng.

Vaskerom (eget rom)
Belegg på gulvet, murvegger, malt plate i himlingen.
Vaskekum i plast montert til vegg.

2 etg.
Bad/vaskerom/wc. Alle funksjoner i samme rom.
Gulvbelegg, malt plate på vegger, malt panel i himlingen.
Enkel servant til vegg, gulvmontert wc., opplegg for vaskemaskin.
Dusjnisje avskjermet med et forheng.

Kjøkken
1 etg.



Gulv med belegg, malt plate på vegger og i himlingen.
Innredning med malte fronter, foliert benkeplate.
1.5m stål oppvaskbenk med utslagsvask.
Oppvaskmaskin montert.
Stekeovn og platetopp splittet.

U-etg./kjeller



Belegg på gulv, malt plate på vegger og himling.
Innredning med furu fronter, folierte skap og benkeplate.
Stål oppvaskbenk med utslagsvask.

Komfyr tilpasset innredning med ventilator (kullfilter).

2 etg.



Laminatgulv, malt plate på vegger og i himlingen. Innredning med folierte fronter, skap og benkeplate (frontene er malte). Oppvaskmaskin tilpasset under benkeplate. Stålkum med 2 vaskekummer. Frittstående komfyr med ventilator montert over.

Overflater- alle plan i boligen.
Overflatene er i det vesentlige i normal stand hensyntatt alder og bruk.

Vann og avløpsrør
Vann og avløp er tilkoblet kommunalt nett.
Det er vannmåler som leses av en gang i året.
Forbruk vann i 2024 : 524m3.
Varmtvannsberedere : 1 stk. 300 ltr, 2 stk. 200ltr, 1 stk. 120ltr., alle av noe nyere dato.
Hovedvanninntak er i uthusets kjeller med stikkledninger derfra til boliger.
Vannrørene er i kobber, mye fra byggeåret, men enkelt fornyelser ved oppgraderinger i bygningen.
Avløpsrørene er i plast, med noe varierende alder.

Elektrisk anlegg.
Alle 3 boenheter har hvert sitt strømabonnement.
Det elektriske anlegget har blitt vesentlig oppgradert med blant annet nytt sikringskap, nytt inhold i sikringsskap med automatsikringer.
Ledningsopplegget er i det vesentlig åpent anlegg, med varierende alder fra byggeår og med fornyelser ifbm oppgraderinger.

Hovedsikring inn til boligen : 63 A

Rominndeling :
1 etg. : vf,, gang, wc., vaskerom, bad, 2 soverom, kjøkken, spisestue, stue, peisestue, trapperom kjeller.
2 etg. : forstue, TV-stue, kjøkken, gangsone/trapperom, bad/wc/vaskerom, 2 soverom
U-etg.- kjeller vf., gangsone, kjøkken, stue, gang, wc., vaskerom, bad, 2 soverom, bod.

Trapperom/bod tilhørende 1 etg. ligger i kjeller.

Hovedbolig – våningshus med 3 boenheter adresse : Vreimsida 467.



Bygning sette fra nordre side



Vestre side



Østre side



Sørvestre side

SAMLET VERDI

	ant. dekar	verdi pr. dekar	Verditotal
Jord og beite	74,4	11 696,91	870 250,00
Skog	222,2	3 600,00	799 920,00
Uproduktiv skog/utmark	184,7	200,00	36 940,00
Jakt og fiske			75 000,00
Årlig erstatning fra Sundsbarm Kraftverk DA			330 350,00
Driftsbygninger			2 544 000,00
Boligverdi av våningshuset			3 100 000,00
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi "Eldhuset"			800 000,00
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi Gamle stugo			200 000,00
Boverditillegg i henhold til beliggenhet			
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			8 756 460,00

MARKEDSVURDERING

Noen momenter i verdivurderingen :

- Flere boenheter, mulighet for utleie.
- Stor driftsbygning, mulighet for lagring av biler, bobiler, båter etc.
- 74,4 dekar fulldyrka jord som er lettdrevet og gir gode avlinger
- Salg av landbrukseiendommer – sammenlignbare salg.

Inntekter ved å tilby lagring (biler, bobiler, båter o.l.)
Eier har over tid klargjort store deler av uthusets arealer for å kunne tilby lagring, men har iflg. han selv ikke vært særlig aktiv frem til nå når det gjelder promotering, men har oversendt følgende :
Vedr. inntektsmuligheter på lagring av biler, båter, campingvogner ol. anslår jeg at man lett kan vinterlagre 44, kanskje flere objekter per år.
Regner vi da en snittpris på 4500,- per objekt, gir dette en inntekt på 198.000,- per år, før skatt.

Dette gjelder vinterlagring, men ved f.eks. å tilby helårslagering, f.eks. sommerlagring av snøskutere og annet, vil inntektene kunne økes vesentlig, men vil samtidig kreve mer innsats enn vinterlagring.

Sammenlignbare salg.

SALG AV JORDBRUKSEIENDOMMER

dato solgt	Adresse	våningshus byggeår	areal jord	areal skog	annet areal	samlet areal	andre bygg	pris oppnådd
21.07.2023	Vreimsida 395	gammelt	86,3	367	280	733,3	uthus	4 500 000,00
01.10.2024	Vreimsida 426	to bolighus	102	98	128	328	stort uth	13 000 000,00
13.06.2022	Vreimsida 309		85	125	70	280	bolig, uthus	6 500 000,00
15.06.2023	Vreimsida 182	1957	92	763	169	1024	uthus	7 500 000,00

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte eiendommen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konsesjonsloven

Kr. 8.750.000,-

VERDIVURDERINGSKONKLUSJON

Oppdragsgiver/hjemmelshaver må kontrollere dette dokument for eventuelle feil og mangler før det benyttes. Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og eller mangler. Ut fra en overfladisk visuell befaring og opplysninger gitt under befaringen settes:

Dagens antatt normale markedsverdi : Kr 8.750.000,-

Denne verdivurderingen er basert på undertegnede takstmann sin kjennskap til markedet og lokale forhold, takstobjektet med dets bygninger, besiktigelse/ befaringen, samt opplysninger gitt under befaringen og i skriftlig kommunikasjon.

UNDERSKRIFT

Sted / Dato	Takstingeniør	Takstingeniør
Årnes, 26.11.2025	Oddvard Aarnes	



Tilstandsrapport

Landbruk

Vreimsida 463
3803 BØ I TELEMARK
Gnr./Bnr.: 25/23
Midt-Telemark kommune

Rapportdato: 01.10.2026
Befaringsdato: 29.09.2026
Referansenummer: 15086122

Areal

Enebolig
Bruksareal: 80 m² (BRA-i: 80 m²)

Totalt bruksareal: 80 m² (BRA-i: 80 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+AC (heretter kun omtalt som 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	29.09.2026
Referansenummer	15086122
Meglerforetakets oppdragsnummer	330-26-00
Hjemmelshaver/selger	Kjell Øystein Haugen
Bygningssakkyndig inspektør	Jostein Jacobsen
Tilstede på befaringen	Kjell Øystein Haugen/ Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	9 °C
Rapportdato	01.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Landbruk
Gate/vei adresse	Vreimsida 463
Postnummer/sted	3803 BØ I TELEMARK
Kommune	4020 - Midt-Telemark
Gnr./Bnr.:	25/23
Tomt	Eiet tomt: 80400 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	Omkring 1940 tallet		

Tomtebeskrivelse
Bolighus beliggene på gårdstun tilhørende Haugen gård på Vreimsida i Bø, Midt-Telemark kommune. Skrånet tomt med opparbeidet gårdsplass ved boligen. Carport bygget inntil boligen. Overbygget inngang.

Byggemåte
Bolig oppført omkring 1940. Grunnmur av betong/sementblokker og lettklinkerblokker. Bygget er oppført med kjeller og krypkjeller. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt mec takstein. Entrédør og kjellerdør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisk oppvarming og vedfyring.

Boligen inneholder
1. etasje med entre, kjøkken og stue
2. etasje/loftsetasje med to rom.
Underetasje/kjeller med gang, bad og toalett.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad i underetasje		Helhetsvurdering	9	Kr 100 000 - 200 000
Kjøkken		Helhetsvurdering	10	
Toalettrom - Toalett i underetasje		Helhetsvurdering	11	Kr 60 000 - 200 000
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	12	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	12	
Andre rom - 1. etasje		Overflate gulv	13	
		Innerdører	13	
Rom under terreng - Kjeller		Helhetsvurdering	14	Kr 50 000 - 150 000
Loft - innredet		Overflate gulv	15	
		Innerdører	15	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Helhetsvurdering	16	
Innvendige trapper		Tilstand	17	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		Kjeller	17	
		1. etasje	17	
		2. etasje	17	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon) - Krypkjeller på innsiden av kjeller		Helhetsvurdering	18	Kr 40 000 - 80 000
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	19	
		Borebiller	19	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	20	
		Lufting av ytterkledning	20	
		Annet	20	
		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	20	Kr 50 000 - 100 000
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	21	
		Vinduer og omramming	21	Kr 50 000 - 100 000
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	22	
		Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	22	
		Takrenner og utvendige nedløp	22	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	22	
Drenering		Helhetsvurdering	23	Kr 50 000 - 100 000
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	24	
		Utvendige avløpsledninger	24	

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, soverom, 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	18			18	
	Gang/stue, bad og toalett.				
1. etasje	41			41	
	Entre, kjøkken og stue.				
2. etasje/loftsetasje	21			21	
	To soverom og gang (ikke målbart i gang)				
SUM	80			80	
	Total bruksareal: 80 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder:

Gang i underetasje: 2,17 meter

1. etasje:
Kjøkken: 2,11 meter
Stue: 2,13 meter

Loftetasjen har skråtak og takhøyder måles fra 1,19 meter til 1,95 meter.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 43 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 21 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 22 m2.

Carport har åpent areal, og er derfor ikke medtatt i arealmålingene.

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. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. 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: 16.09.2026
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle 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 i underetasje

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Gulv med belegg og gulvvarme. Vegger med våtromstapet og strietapet. Himling med takessplater. Dusj på vegg med vegghengt dusjarmatur. Opplegg for vaskemaskin. Servant på vegg. Vannrør av kobber, avløpsrør avplast og metall fra ukjent eksakt årstall. Naturlig ventilasjon.

TG 3 Helhetsvurdering

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

Veggoverflater er aldringspreget og har tegn til slitasje.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

Vann og 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.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (fra toalettrom). 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 12,1 vektprosent.
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå, men det ses tegn på tidligere fuktskader i området.

Det er tegn på at det har vær fuktskader i kjeller, dette vil også kunne påvirke tilstand på vegger/konstruksjoner tilknyttet badet, skjulte skader kan ikke utelukkes.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse.
Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader.
Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 200 000



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Målinger mot bad



Avløp (inkl. sluk) - Sluk i dusj



Sanitærutstyr og innredning - Dusj på vegg

Kjøkken

Innredning fra ukjent årstall. Gulv med gulvbelegg. Vegger med malt trepanel. Himling med malt trepanel. Slette fronter. Benkeplate med laminert overflate. Benkeplate av rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum. Frittstående komfyr og vegghengt ventilator. Kjøl/frys. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra ukjent eksakt årstall.

TG 2

Helhetsvurdering

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

Vann og 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.

Innredningen har tegn av slitasje og aldersrelatert preg. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Oppsummert

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.



Innredning - Røropplegg i kjøkkenbenk



Innredning - -

Toalettrom - Toalett i underetasje

Toalett i kjeller. Gulv med flis. Vegger med tapet/slette flater. Himling med takessplater. Servant på vegg, speil med overslys. Gulvstående toalett. Varmeovn på vegg. Naturlig ventilasjon. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast og metall fra ukjent eksakt årstall.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere toalettrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Veggflater har betydelig slitasje og enkelte skader. Årsak er vurdert til å være fuktskader over tid. Selger opplyser om at forholdene har vært verre før, og det har vært tegn på bedring. Det ble gjort målinger med pigg i treverk, målingene viste resultat på rundt 19 i vektprosent. Det er registrert tegn til løse gulvfliser, samt sprekker i fliser. Konsekvens er at forholdet vurderes å skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Vann og 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.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregne tiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for fornying av toalettrommet. Sjablongmessig prisanslag Kr 60 000 - 200 000



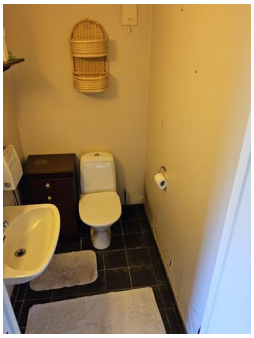
Overflate vegg - Fuktmålinger på listverk



Overflate vegg - Slitasje vegger og fuktmerker



Overflate vegg - Slitasje på vegger



Sanitærutstyr og innredning - -

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber fra ukjent årstall. Synlige avløpsrør i plast fra ukjent eksakt årstall. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør, samt i driftsbygning. VVB på 194 L fra 2018 plassert i krypkjeller.

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 2

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	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 (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. Luftingen til avløpssystemet er ikke ført over tak, men ser ut til å være løst med bruk av en vakuumventil i krypkjeller. Konsekvens er at luftefunksjonen til avløpssystemet er derfor avhengig av en mekanisk komponent, som tidvis trenger vedlikehold, og kan slutte å fungere. Selv om løsningen tilsynelatende fungerer fint i dag, er løsningen ikke anbefalt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold eller andre tiltak kan iverksettes når dette blir nødvendig.



Varmtvannsbereder - VVB



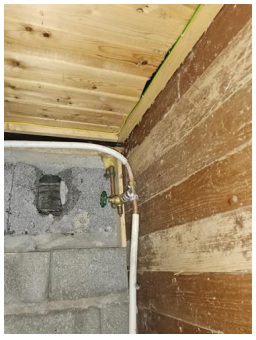
Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Lufting



Innvendig stakeluke - -



Innvendig stoppekran - -



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

Andre rom - 1. etasje

Gulv med helttregulv og belegg. Vegger med trepanel og plater. Slette innerdører. Naturlig ventilasjon.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon

TG 1	Overflate himling	Himlingsflater bærer preg 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.
TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov. Dører går noe tregt, subber i karm. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.



Overflate gulv - Tegn på slitasje av gulvbelegg



Overflate gulv - -

Rom under terreng - Kjeller

Underetasjen er innredet og har utlektede vegger. Gulv med belegg. Vegger med trepanel. Himling med takessplater.

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:

Det er høy slitasje av gulvbelegg.

Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon (i påforet vegg undr trapp).
Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 17 vektprosent.
Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert forhøyet fuktnivå.
Det er observert dampsperre i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørking.
Det er observert vindsperrepapp inne i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir risiko for tilvekst av mikroorganismer.

Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt.

Det observeres råte og fuktskader på delevegg ved toalett og krypkjeller. Årsak er trolig tidligere høy fukt press på krypkjeller.

Oppsummert

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Sjablongmessig prisanslag Kr 50 000 - 150 000



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Målinger under trapp



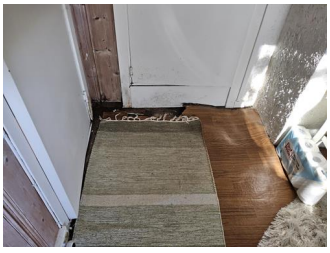
Kontroll i lukkede konstruksjoner - -



Annet - Fukt og råte skader på delevegg mot krypkjeller og toalett. Ikke målt forhøyet



Overflate gulv - Høy slitasje av gulvbelegg



Overflate gulv - Høy slitasje av gulvoverflater

Loft - innredet

Loftsetasjen er innredet.
Gulv med heltre gulvbord og belegg. Vegger med trepanel og tapet. Himlinger med trepanel. Profilert og slett innerdør. Naturlig ventilasjon med ventil i vindu.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon

TG 2

Overflate gulv	Det er registrert knirk i deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig. Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje og enkelte skader, det er tegn til svikt av gulvbord i gang. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
Innerdører	Dørbladet på innerdør 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. Enkelte innerdører har tegn av slitasje/elde. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.



Overflate gulv - -

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft.

TG 2 Helhetsvurdering

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

Kaldtloftet lot seg ikke undersøke grunnet redusert tilkomstmulighet, det var isolert og plastet over luke. Konsekvens er at tilstanden i disse delene av loftet ikke er kartlagt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand hvis tilkomstmuligheten forbedres.

Spor etter gnagere er observert ved luke, det var muselort og gnagehull på plast. 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.

Oppsummert

Det var ikke tilkomstmulighet til boligens uinnredede loft på befaringsdagen, det var isolert og plastet over luke. 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.



Inspeksjonsmulighet - I ikke tilrettelagt fpr inspeksjon

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra ukjent årstall. Selger opplyser om at innvendig pipeløp er fornyet.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

TG 1 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).

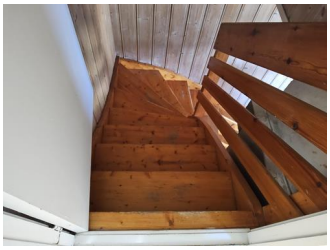


Ildsteder - -

Innvendige trapper

Innvendig trapper med konstruksjoner av tre.

TG 2	Tilstand	Trappene har tegn av aldersrelatert slitasje og enkelte skader. Konsekvens/foreslått er lokale tiltak hvis dette vurderes som nødvendig.
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. Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. Trappen til 2. etasje vurderes som bratt og det er ikke komplett rekkverksløsning. 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.



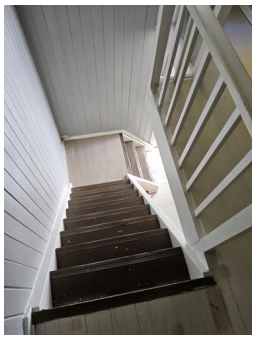
Rekkverk og håndløper - -



Tilstand - -



Rekkverk og håndløper - -



Rekkverk og håndløper - Ikke rekkverksløsning på trapp til 2. etasje

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn.
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.
Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.
Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 2	Kjeller	I stue/gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 27 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. 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.
	1. etasje	I stue og kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20 mm og 18 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. 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.
	2. etasje	I gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 50 mm, på soverom måles dette til 26 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket store og merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. 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. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg, og må ses noe i den sammenheng

Krypkjeller (innvendig inspeksjon) - Krypkjeller på innsiden av kjeller

Boligen har krypkjeller under deler av boligen. Synlig fjell og grunnmur av lettklinkerblokker og sementblokker. Panel i himling og på deler av vegger.

TG 3

Helhetsvurdering

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

Det observeres tegn på tilsig av fukt på grunnen. Forholdet tyder på at fukt transporteres inn i krypkjelleren fra utsiden. Konsekvens er økt risiko for fuktrelaterte skader.

Det er begrenset ventilasjon i krypkjelleren. Konsekvens er at begrenset luftutskifting kan føre til økt fuktbelastning og risiko for utvikling av skader.

Synlige fuktmerker i himling er registrert.
Det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilgjengelig treverk (i himling).
Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til mellom 19 og 21 i vektprosent.
Det ble registrert forhøyet fuktnivå.
Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.
Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes.
Komplett tilstand i konstruksjonen er ikke kjent.
Tilførsel av fuktighet fra utsiden kombinert med mangelfull/ufullstendig ventilering vurderes som sannsynlige årsaker
Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep.

Spor etter gnagere er observert, og det er tegn til aktivitet fra borebiller.
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.

Oppsummert

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak i krypkjeller som lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig.

Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet.

Sjablongmessig prisanslag Kr 40 000 - 80 000



Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger - Fuktmålinger



Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger - Fuktmerker i himling



Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger - Målinger i himling



Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger - Tegn til stripet borebille



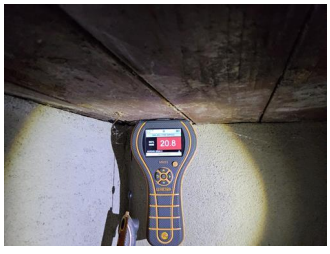
Skadedyr - Tegn til stripet borebille



Skadedyr - -



Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn - Fukt på fjellet



Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger - Målinger med pigg

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert:

TG 2	Gnagere	Det observeres spor etter gnagere i kjeller/krypkjeller med blant annet muselort. Over loftsluke ble det observert muselort og gnagehull på plast. Nøyaktig hvor eller hvordan gnagere kommer seg inn i bygningen, har ikke latt seg påvise. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntrekksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Borebiller	Det observeres spor etter borebiller i himling i krypkjeller og på terskel til dør ved inngang til krypkjeller. Det er ikke kjent om forholdet er aktivt, eller om sporene stammer fra et tidligere angrep som ikke lenger er aktivt. Forholdet tyder på forhøyet fuktighet i treverket og i rommet generelt, siden dette er et nødvendig vilkår for at borebiller skal trives. 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.

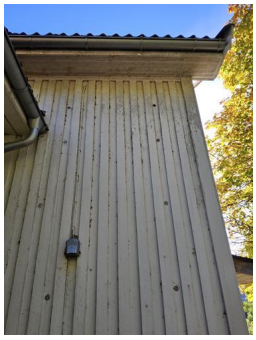
TG 2	Overflatebehandling	Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Lufting av ytterkledning	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. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Annet	Carport: Konstruksjonene står tett på terrenget. Det er registrert tegn på at forholdet har ført til stedvise fuktskader. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
TG 3	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	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. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Det er stedvis liten avstand mellom kledningens underkant og terrenget. Det er registrert tegn på at forholdet har ført til stedvise fuktskader. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. På bakgrunn av stedvise råtedannelser, blant på vannbrett ved vindu, kan skjulte skader ikke utelukkes. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
TGIU	Gnagersikring	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.



Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Tegn til råteskade på kledning her ved inngang



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



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



Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Slitasje vegg og tegn på råtedannelse



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



Annet - Carport



Annet - -



Annet - -

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter. Eldre vinduer med karmer av tre fra ukjent årstall, og vindu i 2-lags glass fra 2014.

TG 2	Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på kjellerdør: Døren viser tegn til slitasje og elde. Konsekvens er at døren har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. 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. Enkelte vinduer er montert langt inne i ytterveggen. Konsekvens er at løsningen vurderes som uheldig med tanke på fuktsikkerhet, det er råte i vannbrett og skjulte skader kan ikke utelukkes. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000



Vinduer og omramming - Vindu er plassert lang inne i veggen. Råte i vannbrett. Kan være skjulte skader



Vinduer og omramming - Slitasje vinduer



Vinduer og omramming - -



Vinduer og omramming - -



Vinduer og omramming - -



Ytterdører og omramming - Kjellerdør



Ytterdører og omramming - Inngangsdør

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takstein fra 2018.
Vindskier av treverk. Takrenner og nedløpsrør av metall.

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) - Skorsteiner (over tak)	
TG 1	Tekking (med tilhørende beslag)	Noe mose og grønske observeres på taket.
TG 2	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra bakkeplan, med de begrensningene dette innebærer. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	På bakgrunn av at ventilasjonen av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivaretatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
	Takrenner og utvendige nedløp	Rens av takrenner anbefales, da det er rusk og mose i dem.
HMS	Snøfangere, takstiger og annet utstyr	Snøfangere, takstige og annet utstyr er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift. Det registreres følgende: Det mangler snøfangerutstyr på deler av taket hvor det vurderes at taket burde være bedre sikret mot potensiell snørasfare. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke utstyret som er montert på taket dagens krav til sikkerhet eller funksjon, noe som kan medføre behov for at det igangsettes tiltak. Om dagens krav var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. Det er benyttet ru takstein som i de fleste tilfeller funger godt nok i praksis.



Tekking (med tilhørende beslag) -
-



Tekking (med tilhørende beslag) -
-

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong/sementblokker og lettklinkerblokker.

TG 2	Grunnmur og fundament	Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall.
Skrånende tomt.

TG 3

Helhetsvurdering

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

Boligen viser tegn til fukt og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen, og grunnforhold med synlig fjell under grunnmur underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken.

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.

Det kan ikke verifiseres at grunnmuren i sin helhet 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. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor.

Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskiftning hvis dette viser seg å bli nødvendig.

Sjablongmessig prisanslag Kr 50 000 - 100 000



Fuktsikring av grunnmur - -



Terrengfall fra grunnmur - -



Terrengfall fra grunnmur - -

Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av naturstein.

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

Tilstand

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.

Det registreres følgende:
Forstøtningsmuren mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse.
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



Rekkerkshøyde og lysåpninger - -

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.

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 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.

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:

Ukjent, men innmat i sikringskap er fornyet.

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 er ikke fremlagt samsvarserklæring på 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.

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.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

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 på gang i 2. etasje.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til 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, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid 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 av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne 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:

Nei.

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?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

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:

Godkjent slukkeapparat må på plass, om dette ikke er i henhold.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Godkjent røykvarslere må på plass, om dette ikke er i henhold

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller 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:

Ja, men det er carporttak foran stort vindu i 2. etasje, dette kan være et hinder ved røming. Eventuelle tiltak må undersøkes omkring rømning fra 2. etasje.

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?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

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):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

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 foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for snø/steinskred og jord-flomskred.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom og overvann.

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

Ved flom for to år siden ble det skader på bekk/elv mot naboeiendom mot vest. Dette er utbedret.

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. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

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 tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
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 tilleggsundersøkelser)
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 og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den 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



Tilstandsrapport

Landbruk

Vreimsida 465
3803 BØ I TELEMARK
Gnr./Bnr.: 25/23
Midt-Telemark kommune

Rapportdato: 01.10.2026
Befaringsdato: 29.09.2026
Referansenummer: 15086122

Areal

Bolig
Bruksareal: 32 m² (BRA-i: 32 m²)

Totalt bruksareal: 32 m² (BRA-i: 32 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+AC (heretter kun omtalt som 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	29.09.2026
Referansenummer	15086122
Meglerforetakets oppdragsnummer	330-26-00
Hjemmelshaver/selger	Kjell Øystein Haugen
Bygningssakkyndig inspektør	Jostein Jacobsen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	14 °C
Rapportdato	01.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Landbruk
Gate/vei adresse	Vreimsida 465
Postnummer/sted	3803 BØ I TELEMARK
Kommune	4020 - Midt-Telemark
Gnr./Bnr.:	25/23
Tomt	Eiet tomt: 80400 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Bolig	Ukjent		Bygget er flyttet/rehabilitert på slutten av 1970 tallet- tidlig 1980 tallet.

Tomtebeskrivelse
Liten bolig beliggende på gårdstun til Haugen gård på Vreimsida i Bø i Midt-Telemark kommune. Skrånet området med plen, hage og diverse beplantning.

Byggemåte
Eldre bygg fra ukjent årstall, men dette er et gammel bygg som er flyttet internt på tomta. Bygget er oppført med krypkjeller og det er loft (ikke tilkomst). Grunnmur av betong og sementblokker. Vegger av tømmer. Utvendig kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med teglsteinVinduer med karmer av tre. Eldre inngangsdør av gammel type.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedovn og elektrisk oppvarming.

Boligen inneholder
Entre, stue, soverom og bad.

Selger opplyser om at huset er vernet/fredet, som kan føre til visse begrensninger og føringer på hva som kan og må gjøres med bygget.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	9	Kr 100 000 - 200 000
Kjøkken		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
		Innredning	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
Andre rom - 1. etasje		Overflate gulv	12	
		Annet	12	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Helhetsvurdering	13	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Ildsteder	13	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		1. etasje	14	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Helhetsvurdering	15	Kr 20 000 - 80 000
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	16	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	16	
		Lufting av ytterkledning	16	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	17	
		Vinduer og omramming	17	Kr 10 000 - 80 000
Yttertak		Helhetsvurdering	18	Kr 80 000 - 300 000
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	19	
Drenering		Helhetsvurdering	20	Kr 20 000 - 60 000
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	20	
		Utvendige avløpsledninger	20	

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, soverom, 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)				
Bolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	32			32	
	Entre, stue, soverom og bad				
SUM	32			32	
	Total bruksareal: 32 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder:

Entre: 2,08 meter til 1,75 meter
Stue: 2,24 meter (mellom bjelker)
Soverom: 2,21 meter (mellom bjelker)

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. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. 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: 16.09.2026
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle 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

Baderom fra ukjent eksakt årstall, men omkring tidlig 1980 tallet. Gulv med belegg. Vegger med våtromstapet. Himling med takplater. Vegghengt servant, speil med overskap. Dusj på vegg. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra ukjent eksakt årstall. Stråleovn på vegg.

TG 3 Helhetsvurdering

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

Baderomsbelegg og tapet har synlig slitasje og er aldringspreget, og det er tegn til at veggtapet har løsnet i bunn ved dusj. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktrisiko i områder som utsettes for bruksvann.

Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Det er tegn til at belegget har løsnet i bunn ned mot gulvbelegg, tilstand bak er ikke kjent.

Vann og 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.

Våtrommet har 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.

Ifølge huseier er bygningen regulert av vernebestemmelser. Det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling, siden slike inngrep kan komme i strid med gjeldende vernebestemmelser. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

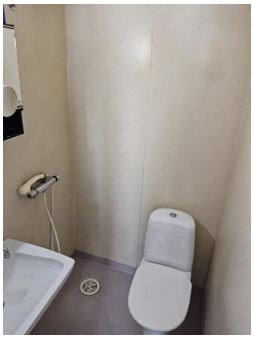
Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 200 000



Avløp (inkl. sluk) - Sluk i gulvet



Sanitærutstyr og innredning - -



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tegn på at veggtapet er løs i bunnen

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Innredning fra ukjent årstall. Innredning av treverk med slette fronter. Benkeplate av rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum. Vannrør av kobber og synlige avløpsrør av plast fra ukjent eksakt årstall.

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

Ventilasjon

TG 2

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.
Avløpsrør	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	Innredningen har tegn av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.



Innredning - -



Innredning - .

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør av kobber fra ukjent eksakt årstall. Avløpsrør av plast fra 2025, 1981 og ukjent årstall. VVB på 116 L fra 2010 plassert i krypkjeller.

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

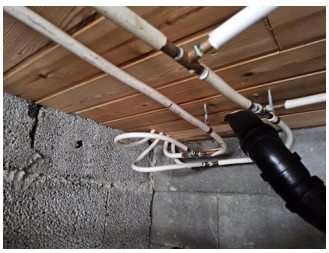
Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Varmtvannsbereder

TG 2

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	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 (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. På avløpsrør i krypkjeller ses det gnagemerker på rør, trolig fra mus eller/rotter. Foreslått tiltak er lokale utbedringer og 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.



Varmtvannsbereder - VVB



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



Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Delvis eldre avløpsrør



Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Tegn til spor av gnager på avløpsledning



Innvendig stakeluke - -



Innvendig stoppekran - -

Andre rom - 1. etasje

Gulv med heltre gulvvbord. Vegger med trepanel og synlige tømmervegger. Himlinger med takbjelker og trepanel. Profilerte innerdører av gammel type. Naturlig ventilasjon.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

TG 1	Innerdører	Innerdører av gammeltype, dørene kan trenge justering. Dette må ses i sammenheng med alder på dørerne, tiltak ved behov.
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. Dette er eldre gulv av gammel type og dette må forventes og må ses i denne sammenheng.
	Annet	Vaskemaskin står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra vaskemaskin eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Innerdører - Innerdører av gammel type



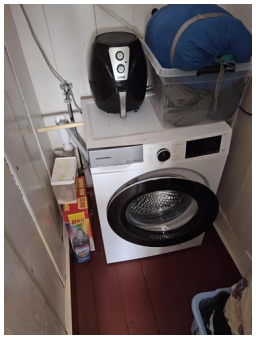
Innerdører - Innerdører av gammel type



Overflate gulv - Eldre golv med tegn av slitasje



Overflate gulv - -



Annet - Vaskemaskin plassert i rom uten sluk eller annen lekkasjesikring

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet loft. Det er ikke tilkomst til loftet.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
	Oppsummert	Det var ikke tilkomstmulighet til boligens uinnredede loft på befaringsdagen. Ikke mulig å få opp luke. 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.



Helhetsvurdering - Luke i himling, ikke tilkomst under befaringen

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra ukjent årstall. Vedovn og åpen peis i stue.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Skorsteiner inne i boligen	
TG 1	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).
TG 2	Ildsteder	Avstanden fra åpenpeis til brennbart materiale er målt til under 30 cm, noe som i utgangspunktet er i strid med forskriftskrav. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser omkring åpen peis, slik at avstandskravene og eventuelle behov for tiltak avklares.



Ildsteder - -



Ildsteder - -

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 2	1. etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 30 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Krypkjeller under boligen. Synlig fjellpartier og grus. Himlinger med trepanel. Synlig grunnmur.

TG 3

Helhetsvurdering

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

Det observeres tegn på tilsig av fukt på grunnen. Forholdet tyder på at fukt transporteres inn i krypkjelleren fra utsiden. Konsekvens er økt risiko for fuktrelaterte skader.

Det er begrenset ventilasjon i krypkjelleren. Konsekvens er at begrenset luftutskifting kan føre til økt fuktbelastning og risiko for utvikling av skader.

Det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilgjengelig treverk (himling og bjelkelaget).
Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til over 23,5 i vektprosent.
Det ble registrert forhøyet fuktnivå.
Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.
Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes.
Komplett tilstand i konstruksjonen er ikke kjent.
Tilførsel av fuktighet fra utsiden kombinert med lite/mangelfull ventilering vurderes som sannsynlige årsaker.
Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep.

Spor etter gnagere er observert, ved at det er gnagd hull på avløpsrør/lokk. 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.

Oppsummert

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner.
Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial.
Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for nødvendige utbedringer.

Sjablongmessig prisanslag Kr 20 000 - 80 000



Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger - -



Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger - -



Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger - -



Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn - Tilsig av vann



Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn - -



Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn - -



Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger - -

Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 2	Gnagere	Det observeres spor etter gnagere i krypkjeller, blant annet ved at det er gnagd på avløpsrør, om det er mus eller rotter er ikke kjent. Nøyaktig hvor eller hvordan gnagere kommer seg inn i bygningen, har ikke latt seg påvise, men det ses tegn på ganger ved avløpsrør, hvor de kan ha tatt seg opp. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntrekksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner (tømmer). Ytterkledning av stående trekledning.

TG 2	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Ytterkledningens materialer viser stedvise tegn til begynnende nedbrytning og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og behov for tiltak for å hindre videre nedbrytning. Det er råte i vannbrett på østside, skader i kledning/vegg kan ikke utelukkes. 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. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Det er stedvis liten avstand mellom kledningens underkant og terrenget. Konsekvens er at dette kan føre til økt fuktbelastning, forkortet levetid og økt vedlikeholdsbehov. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Lufting av ytterkledning	Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
TGIU	Gnagersikring	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.



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



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

Vinduer og ytterdører

Eldre inngangsdør av gammel type. Vinduer med karmer og rammer av treverk.

TG 2	Ytterdører og omramming	Eldre type inngangsdør som kan ha behov for vedlikehold/små repsrasjoner. Dette er en gammel dør og må ses i den sammenheng.
TG 3	Vinduer og omramming	Vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker, det er observert råte i vannbrett på østside. 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. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 80 000



Ytterdører og omramming - Ytterdør av svært gammel type



Vinduer og omramming - -



Vinduer og omramming - -



Vinduer og omramming - Råte i vannbrett

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med eldre teglstein. Undertak av papp fra ukjent eksakt årstall, men omkring tidlig 1980 tallet. Vindskier av treverk. Takrenner av metall.

TG 3

Helhetsvurdering

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

Boligen har en lukket takkonstruksjon. Basert på fremlagt bildedokumentasjon og opplysninger fra eier vurderes konstruksjonsoppbygningen av taket å være korrekt. Utførelsen kunne imidlertid ikke kontrolleres ved befaringen. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelig informasjon og på forhold som lot seg visuelt kontrollere.

Eldre teglstein, disse taksteinene er meget holdbare, men de ligger ofte ujevnt og det er ofte vanninndriv under takstein.

Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Det er tegn til at det er skader i undertaket og lekter/sløyfer. Blant annet er det råtedannelse bak takrenner, og det ses at takstein er sunket ned enkelte steder, som kan tyde på skader på lekter/sløyfer. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Takrenner, nedløp og beslag viser begynnende tegn til slitasje og elde. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke tiltak iverksettes.

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.

Oppsummert

Basert på bygningsdelens 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 omleggeing av yttertaket med nytt undertak og sløyfer/lekter og tilhørende dataljer. (Takstein kan brukses om igjen)

Sjablongmessig prisanslag Kr 80 000 - 300 000



Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Tegn på slitasje av undertaket



Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Fuktskader i undertak dryppbord ved inngang



Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Tegn på råteskader i bak takrenne, skjulte skader kan ikke utelukkes



Tekking (med tilhørende beslag) - -



Skorsteiner (over tak) - -



Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Råte bak takrenne på bakside

Utvendig trapp

Utvendig trapp i naturstein ved inngang.

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

Utvendig trapp



Utvendig trapp - Trapp

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong/forskalingsblokker. Det er naturstein i grunnmur ved inngangspartiet.

TG 2 Grunnmur og fundament

Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.



Grunnmur og fundament - Moderate tegn til riss/små sprekker



Grunnmur og fundament - -

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall. Skrånet tomt.

TG 3

Helhetsvurdering

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

Det ses tegn til fukt i krypkjeller. Det er synlig skrånde fjell i krypkjeller og ofte vanskelig å bli kvitt sigvann.
Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreningen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren.

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.

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. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor.

Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskiftning hvis dette viser seg å bli nødvendig.

Sjablongmessig prisanslag Kr 20 000 - 60 000



Terrengfall fra grunnmur - -



Terrengfall fra grunnmur - -

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra omkring tidlig 1980 tallet.

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

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.

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:

Ukjent, men sikringskap er fornyet.

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 er ikke fremlagt samsvarserklæring på 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.

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.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

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 entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til 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, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid 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 av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne 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:

Nei.

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?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

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:

Det må sjekkes at slukkeutstyr er på plass

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Det må sjekkes at godkjent røykvarsling er på plass

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller 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:

Ja.

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?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

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):

Nei

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 foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for snø/steinskred og jord-flomskred.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom og overvann.

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

Ved flom for to år siden ble det skader på bekk/elv mot naboeiendom mot vest.

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. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

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 tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
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 tilleggsundersøkelser)
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 og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den 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



Tilstandsrapport

Landbruk

Vreimsida 467
3803 BØ I TELEMARK
Gnr./Bnr.: 25/23
Midt-Telemark kommune

Rapportdato: 01.10.2026
Befaringsdato: 29.09.2026
Referansenummer: 15086122

Areal

Enebolig
Bruksareal: 329 m² (BRA-i: 329 m²)

Totalt bruksareal: 329 m² (BRA-i: 329 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+AC (heretter kun omtalt som 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	29.09.2026
Referansenummer	15086122
Meglerforetakets oppdragsnummer	330-26-00
Hjemmelshaver/selger	Kjell Øystein Haugen
Bygningssakkyndig inspektør	Jostein Jacobsen
Tilstede på befaringen	Leieboere og Kjell Øystein Haugen
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	17 °C
Rapportdato	01.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Landbruk
Gate/vei adresse	Vreimsida 467
Postnummer/sted	3803 BØ I TELEMARK
Kommune	4020 - Midt-Telemark
Gnr./Bnr.:	25/23
Tomt	Eiet tomt: 80400 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	Omkring 1980		

Tomtebeskrivelse

Våningshus beliggende på Haugen gård på Vreimsida i Bø i Midt-Telemark kommune. Skrånet tomt med opparbeidet gårdsplass og hage. Overbygget inngangsparti. Egen inngang til underetasje og 2. etasje/loftsetasje. Terrasse/balkonger tilknyttet 1. etasje og 2.etasje.

Byggemåte

Bolig oppført omkring 1980. Bygget er oppført med underetasje. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur av lettklinkerblokker. Etasjeskillere av trekonstruksjoner, samt noe betong. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédører med glassfelter. Terrassedør med karmer av tre. Vinduer med karmer av tre.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 elektrisk oppvarming, luft til luft varmepumper og vedfyring.

Boligen inneholder

Underetasje med entre, bod, tekniskrom, to ganger, stue, kjøkken, toalett, bad og vaskerom.
1. etasje med entre, gang, vaskerom, bad, toalett, stue, peisstue, kjøkken, trapperom.
2. etasje/loftsetasje med gang, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad underetasje		Helhetsvurdering	11	Kr 100 000 - 250 000
Våtrom - Vaskerom underetasje		Helhetsvurdering	12	
Våtrom - Bad 2. etasje/loft		Helhetsvurdering	13	Kr 100 000 - 250 000
Våtrom - Bad 1. etasje		Overflater vegger	14	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	14	
		Fagmessig utførelse	14	
Våtrom - Vaskerom 1. etasje		Helhetsvurdering	15	Kr 100 000 - 200 000
Kjøkken - Kjøkken 1. etasje		Overflate gulv	16	
		Innredning	16	
Kjøkken - Kjøkken 2. etasje/loft		Overflate gulv	16	
		Vannrør	16	
		Avløpsrør	16	
		Innredning	16	
Kjøkken - Kjøkken underetasje		Overflate gulv	17	
		Vannrør	17	
		Avløpsrør	17	
		Innredning	17	
Toalettrom - Toalettrom 1. etasje		Vannrør	18	
		Avløpsrør	18	
Toalettrom - Toalett underetasje		Vannrør	18	
		Avløpsrør	18	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	19	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	19	
Andre rom - 1. etasje		Overflate gulv	20	
		Innerdører	20	
Rom under terreng - Underetasje		Overflate gulv	21	
		Kontroll i lukkede konstruksjoner	21	
Loft - innredet - 2. etasje/loftsetsje		Overflate vegg	22	
		Overflate gulv	22	
		Innerdører	22	
Loft - uinnredet / kaldt loft - Kott		Inspeksjonsmulighet	22	
		Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	22	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	23	
		Ildsteder	23	
Innvendige trapper		Tilstand	23	

Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	24	
		Lufting av ytterkledning	24	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	25	
		Ytterdører og omramming	25	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	25	
		Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	26	
		Tekking (med tilhørende beslag)	26	
		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	26	
		Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	26	
		Takrenner og utvendige nedløp	26	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	27	
		Konstruksjon og fundamenter	27	
Balkonger - Balkong tilnyttet 1. etasje		Helhetsvurdering	28	
Utvendig trapp		Utvendig trapp	29	
		Utvendig trapp		
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	30	
Drenering		Terrengfall fra grunnmur	30	
		Fuktsikring av grunnmur	30	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	31	
		Utvendige avløpsledninger	31	

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, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	120			120	
	Entre, bod, tekniskrom, to ganger, stue, kjøkken, toalett, bad og vaskerom.				
1. etasje	121			121	35
	Entre, gang, vaskerom, bad, toalett, stue, peisstue, kjøkken, trapperom.				Terrasser og balkong
2. etasje/loftsetasje	88			88	6
	Gang, stue, kjøkken, bad og to soverom.				Overbygget terrasse/veranda
SUM	329			329	41
	Total bruksareal: 329 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder i boligen.

Underetasje:
Kjøkken: 2,32 meter
Stue: 2,33 meter
Bad: 2,32 meter

1. etasje:
Stue: 2,36 meter
Kjøkken: 2,36 meter

2. etasje har skråhimlinger og takhøyder måles fra 1,23 meter til 2,19 meter

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 95 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 88 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 7 m2.

Låve/driftsbygning er ikke tilstandsvurdert eller arealmålt i denne rapport.

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. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. 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: 16.09.2026
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle 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 underetasje

Baderom fra byggeår. Gulv med belegg. Vegger med våtromstapet. Himling med takplater. Vegghengt servantinnredning. Speil med overlys. Dusjhjørne med forheng. Vegghengt dusjarmatur. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg.

TG 3

Helhetsvurdering

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

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

Vann og 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.

Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket.
Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600.

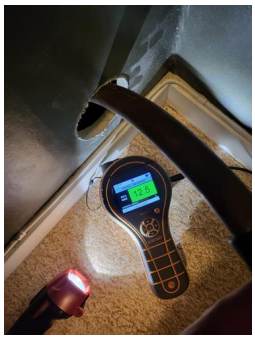
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (fra soverom mot bad). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.
Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 12,5 vektprosent.
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Oppsummert

Basert på hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse. Fornyelse kan utsettes dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader.

Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 250 000



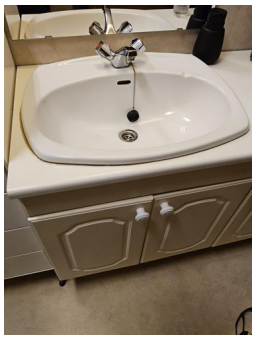
Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Målinger mot bad, med pigg i treverk



Avløp (inkl. sluk) - Sluk i gulvet



Sanitærutstyr og innredning - Dusj på vegg



Sanitærutstyr og innredning - Innredning



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Belegg og våtromstapet fra byggeår, TG3 grunnet alder



Ventilasjon - Naturlig ventilasjon

Våtrom - Vaskerom underetasje

Vaskerom/vaskekjeller fra byggeår. Gulv med belegg. Vegger med plater og synlige murvegger. Himling med takessplater. Utslagsvask på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Varmeovn på vegg.

TG 2

Helhetsvurdering

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

Vann og 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.

Oppsummert

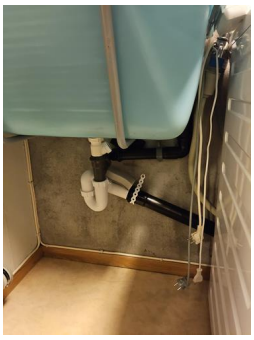
Vaskerommet har ikke fullverdig vanntett sjikt på gulvet og oppkant på belegget, og det er ikke etablert sluk i rommet, noe som ikke oppfyller dagens forventing til et våtrom. Selv om tilsvarende løsninger er vanlig i eldre bygninger, gir dette begrenset beskyttelse mot fukt. Konsekvens er risiko for skader, for eksempel ved en eventuell lekkasje.

Utbedringer/tiltak av vaskerommet bør påregnes. Elsempelvis kan det monteres lekkesjesikring og lekkasjeføler som et kompenserende tiltak, men dette er ikke en fullgod løsning.

Fornyelse/utebedringer av slike rom innebærer som oftest totalrenovering. Erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det må tas høyde for.



Helhetsvurdering - -



Helhetsvurdering - Det er ikke sluk i rommet eller oppkant på gulvbelegget.

Våtrom - Bad 2. etasje/loft

Baderom fra byggeår. Gulv med belegg. Vegger med tapet. Himling med takplater. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår. Dusj på vegg med forheng. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

TG 3

Helhetsvurdering

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

Overflatene i dusjen viser tegn til høy slitasje og synlige skader. Konsekvens er at siden veggtapet utgjør deler av våtrommets vanntette sjikt, kan bakenforliggende fuktskader ikke utelukkes.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

Vann og 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.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (mot vegg fra kjøkkeninnredning). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.
Relativ fuktighet ble målt til 40,1 prosent, ved 21,6 celsius med duggpunkt på 7,6 celsius.
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
Det er påvist feil bruk av dampsperre i konstruksjonen, som f.eks. kan hindre uttørking og som ikke tyder på faglig god utførelse.
Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt.

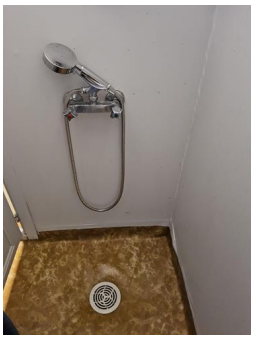
Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 250 000



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tegn på slitasje/skade på tapet belegg



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Dusj på vegg



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - -

Våtrom - Bad 1. etasje

Baderom oppgradert i 2020. Gulv med belegg og varmekabel. Vegger med baderomsplater. Himling med trepanel. Vegghengt servantinnredning, speilskap med lys. Dusjkabinett med armatur. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra 2020.

TG 1

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

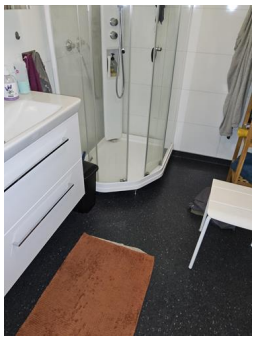
Overflater himling - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Overflater vegger	Veggoverflater og overgang vegg/gulv er ikke tilstrekkelig undersøkt grunnet plassering av dusjkabinett. Konsekvens er at det derfor er uklart om løsningene er korrekt uført i området. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser og kartlegging av forholdet. Vindu er plassert i våtsonen, noe som normalt anses som uheldig. På grunn av bruk av dusjkabinett vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes.
Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Sluk under dusjkabinett er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.
Fagmessig utførelse	Selger opplyser om at baderomsplater er montert med egeninnsats.

TGIU

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.
Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets bruk med blant annet dusjkabinett, og overflater som ikke blir regelmessig utsatt for bruksvann og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer, er det ikke utført hulltakning. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Sanitærutstyr og innredning - Bad oppgradert omkring 2020

Våtrom - Vaskerom 1. etasje

Vaskerom fra byggeår. Gulv med belegg. Vegger med tapet. Hilming med takplater. Utslagsvask på vegg. Opplegg for vaskemaskin. VVB er plassert her. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår.

TG 3

Helhetsvurdering

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

Overflatene på vegger har tegn til slitasje og er aldringspreget.

Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom.TG3 er satt i henhold til NS 3600.

Vann og 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.

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 200 000



Avløp (inkl. sluk) - Sluk og gulvbelegg fra byggeår

Kjøkken - Kjøkken 1. etasje

Innredning fra byggeår. Gulv med belegg. Vegger med malte flater og flis over kjøkkenbenk. Innredning med profilerte fronter. Nedfelt platetopp, integert komfyr. Oppvasmaksin. Benkeplate av rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum og med laminert overflate. Vannrør av rør i rør system fra 2020.

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	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.
Innredning	Innredningen har tegn av slitasje, enkelte skader og elde. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.



Innredning - Røropplegg i innredning



Innredning - -

Kjøkken - Kjøkken 2. etasje/loft

Kjøkken fra ukjent eksakt årstall/byggeår. Gulv med laminat. Vegger med malte flater og tapet. Himling med takplater. Profilerte fronter.
Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Oppvaskmaskin, komfyr, ventilator i overskap. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra ukjent eksakt årstall/byggeår.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Ventilator - Ventilasjon

TG 2

Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med blant annet svelling av skjøter i laminatbord. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
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.
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. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
Innredning	Innredningen bærer samlet sett preg av høy slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Kjøkken - Kjøkken underetasje

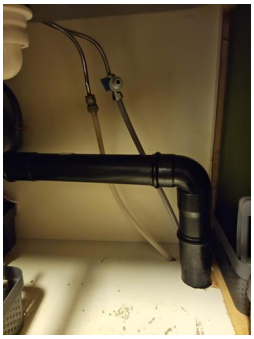
Kjøkken vurdert til å være fra byggeår. Gulv med belegg. Vegger med plater og malt trepanel. Himling med takplater. Innredning av heltre.
Benkeplate av rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum og laminert overflate. Frittstående komfyr. Ventilator i overskap. Vannrør av plast og avløpsrør av plast fra byggeår.

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

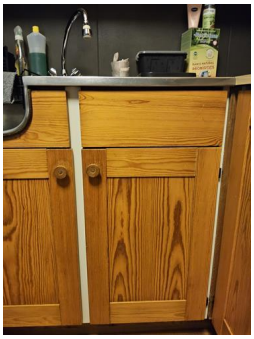
Overflate himling - Overflate vegg - Ventilator - Ventilasjon

TG 2

Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale har tegn av slitasje, med blant annet gliper i skjøter. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Tiltak ved behov.
Vannrør	Det vurderes at vannrørene (plastrør) er montert uten bruk av varerør (ytterrør). Konsekvens er at vannrøret er ubeskyttet, at lekkasjevann ikke ledes bort, og opprinnelig funksjon for å sikre at innerrørene er utskiftsbare ikke er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
Avløpsrør	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. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
Innredning	Innredningen har tegn av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.



Avløpsrør - Røropplegg i kjøkkenbenk



Innredning - -



Innredning - -



Innredning - -

Toalettrom - Toalettrom 1. etasje

Toalettrom fra byggeår med oppgradering av toalettet. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår. Servant på vegg. Naturlig ventilasjon.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TG 2

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.
Avløpsrør	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. Foreslått tiltak er videre overvåking kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.



Sanitærutstyr og innredning - -

Toalettrom - Toalett underetasje

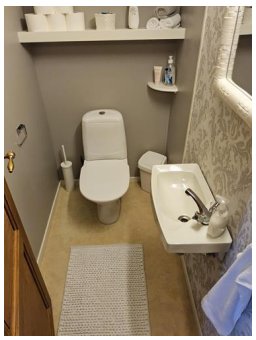
Toalettrom fra byggeår med oppgarderinger av flater og toalett. Gulv med belegg. Vegger med malte slette flater og tapet. Himling med takplater. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TG 2

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.
Avløpsrør	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. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.



Sanitærutstyr og innredning - -

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall og byggeår. Vannrør av kobber, plast og rør i rør system. Avløpsrør av plast fra for det meste fra byggeår. Tre stk varmtvannsberedere på 112 liter fra 2020, 190 liter fra 2018 og 282 liter fra 2018, plassert i underetasje, i tillegg er det VVB på 194 liter fra 2020 plassert på vaskerom i 1. etasje. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. I tillegg er det hovedstoppekran for alle bygg i låve/driftsbygning. Det har opprinnelig vært vannbåren gulvvarme med vannsløyfer montert i 1. etasje og underetasje, dette er ikke lenger i bruk og er koblet ut.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Varmtvannsbereder	
TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	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 (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.
TGIU	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Det har tidligere vært vannbåren varme i bygget med sentralfyr. Dette anlegget er koblet ut og er ikke i bruk. Vannsløyfer ligger i boligen. Tilstand og hva som eventuelt kan brukes om igjen av dette er ikke vurdert. Nærmere undersøkelser må da gjøres.



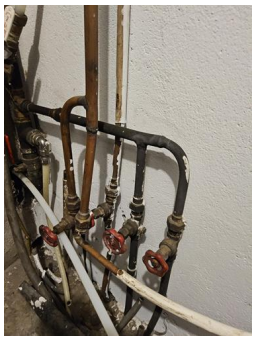
Varmtvannsbereder - Liten VVB



Varmtvannsbereder - To øvrige beredere



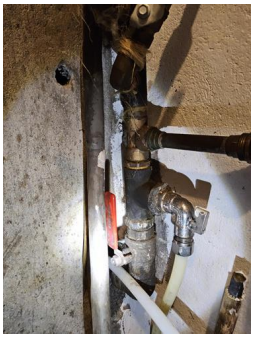
Innvendig stakeluke - Stakeluke i underetasje



Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Vannrør av kobber



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



Innvendig stoppekran - -



Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Det har vært vannbårenvarme i boligen, dette er ikke i bruk.

Andre rom - 1. etasje

Gulv med belegg og laminat. Vegger med tapet, malte slette flater og plater. Himlinger med takplater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon

TG 1	Overflate himling	Himlingsflater bærer preg 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 vegg	Vegg overflater 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.
TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale har tegn av slitasje og elde. 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.
	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. Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng - Underetasje

Underetasjen er innredet og har stedvis utlektede vegger. Gulv med skifer, synlige murgulv, belegg og laminat. Vegger med tapet, malte flater, trepanel, mdf-plater og synlige murvegger. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

TG 2

Overflate gulv

Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvis tegn av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

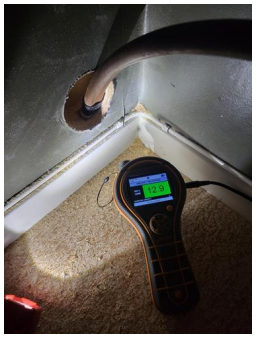
Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på gulv mot grunn i boder/tekniskrom. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i og/eller manglende fuktsperre mot grunnen.
Forholdet medfører blant annet fuktrisiko i konstruksjoner som er i fysisk kontakt med gulvet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at etablering av en fullverdige fuktsperre, og/eller andre nødvendige tiltak kan iverksettes når dette blir nødvendig. Selger opplyser om at kjeller fremsto som fuktig før dreneringen ble utbedret, og salt/kalkutslag kan stamme fra tidligere tider.
Det er også vanskelig å bli kvitt alle symptomer på fukt selv om dreneringen er utbedret, dette henger sammen med oppbyggning av grunn under såle og kjellergulv. Murkonstruksjoner er utsatt for kapillærsug fra grunn. (oppsug av vann)

Kontroll i lukkede konstruksjoner

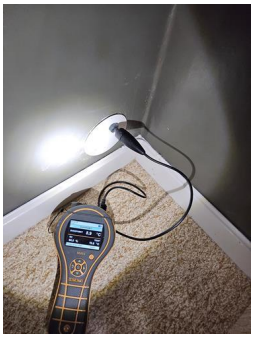
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon (fra soverom ved bad). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 12,9 vektprosent.
Relativ luftfuktighet ble målt til 64 prosent, ved 15,6 celsius med duggpunkt på 8,9 celsius.
Dette måleresultatet tilsier at det ikke ble registrert forhøyet fuktnivå.

Det ble observert dampsperre i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørking.
Det er påvist innvendig isolering, uten at grunnmuren er isolert på utsiden, en løsning som er forbundet med kondens- og fuktrisiko.

Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt.
Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring, eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å bli nødvendig.



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Målinger mot terreng fra soverom, med pigg i treverk



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Målinger i vegg



Overflate gulv - Stedvis eldre gulvbelegg



Innerdører - -



Overflate gulv - Tegn på saltutslag på vegger



Overflate gulv - -

Loft - innredet - 2. etasje/loftsetsje

Loftsetasjen er innredet. Gulv med laminat og belegg. Vegger med plater, tapet, trepanel og malte slette flater. Himlinger med plater.

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

Overflate himling - Ventilasjon

TG 1	Overflate himling	Himlingsflater bærer preg 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.
TG 2	Overflate vegg	Vegg overflater 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 slitasje, med blant annet svelling av sjøter på laminatgulvet. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Det merkes noe knirk i deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. 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.

Loft - uinnredet / kaldt loft - Kott

Det er kott på siden og et loft uten tilkomst på øvre nivå.

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

Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter)

TG 2	Inspeksjonsmulighet	Deler av kaldtloftet lot seg ikke undersøke grunnet redusert tilkomstmulighet. Konsekvens er at tilstanden i disse delene av loftet ikke er kartlagt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand hvis tilkomstmuligheten forbedres.
	Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	Boligen har en lukket takkonstruksjon, men konstruksjonsoppbygningen lot seg delvis kontrollere fra kott, det ses tegn til at det er brukt luftespalte der. Basert på de visuelt tilgjengelige delene av konstruksjonen er det ikke observert forhold som tyder på feil ved oppbygningen. Vurderingen er basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere, og at tilstand og utførelse av skjulte deler ikke er kartlagt.
TGIU	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperren mot underliggende etasje er ikke kontrollert, siden ingen deler av isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Tilstand og utførelse er derfor ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at ytterligere undersøkelser kan gjennomføres ved mistanke om fuktproblemer eller lignende.



Inspeksjonsmulighet - Kott



Inspeksjonsmulighet - Tegn til luftespalte

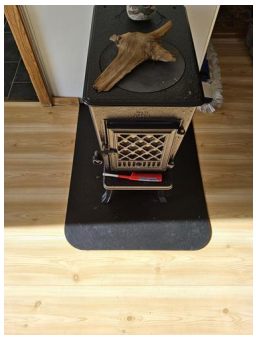
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorsteiner fra byggeår.
Elementpiper. Vedovn i underetasjen, 1. og 2. etasje.

TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Det opplyses om at den ene skorsteinen ikke er i bruk, årsak til dette er ikke kjent. Nærmere undersøkelser omkring dette anbefales. Fornying av innvendig pipeløp kan ikke utelukkes. Det observeres stedvis riss/ sprekker i overflatene på pipene. Nærmere undersøkelser anbefales. (det har tidligere vært en sentralfyr i underetasjen)
	Ildsteder	Vedovn 2. etasje. Avstanden fra ildsted til brennbart materiale er målt til under 30 cm, noe som i utgangspunktet er i strid med forskriftskrav. Konsekvens er at dette kan medføre at glør eller gnister treffer brennbart materiale eller at strålevarme fører til skader eller brannfare. Forholdet vurderes å være i strid med gjeldende forskriftskrav. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige.


Skorsteiner inne i boligen - Vedovn i underetasje


Skorsteiner inne i boligen - Riss/sprekk i pipe


Skorsteiner inne i boligen - Vedovn i 1. etasje


Ildsteder - Vedovn 2. etasje/loftsetasje

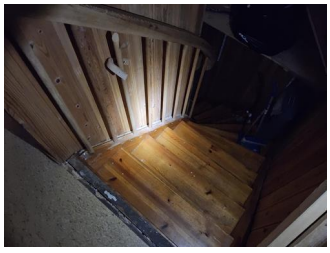
Innvendige trapper

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, hvis dette vurderes som nødvendig.
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. Det registreres følgende: Trappene har ikke håndløper på begge sider. Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. 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 underetasje og opp til 1. etasje


Tilstand - Trapp fra underetasje og opp til 1. etasje


Tilstand - -

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn.
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Underetasje - 1. etasje - 2. etasje	
TG 1	Underetasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6-7 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	1. etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10-12 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	2. etasje	I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Ytterkledning av stående trekledning. En del av østvegg er fornyet omkring 2014.

TG 2	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Ytterkledningens materialer viser tydelige tegn til elde/slitasje. 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. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Det er stedvis liten avstand mellom kledningens underkant og terrenget. Konsekvens er at dette kan føre til økt fuktbelastning, forkortet levetid og økt vedlikeholdsbehov. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Lufting av ytterkledning	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. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
TGIU	Gnagersikring	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.



Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Nedre del kledd om



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

Vinduer og ytterdører

Inngangsdører med glassfelter.
Balkong/terrassedører med karm/ramme av tre (fra byggeår).
Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår), samt enkelte vinduer fra 2014.

TG 2 | Vinduer og omramming

Vinduer som ikke er byttet viser tegn til slitasje, elde, stedvise skader 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/vedlokehold eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Det opplyses om at flere av vindusruter er punktert. Konsekvens er reduksjon av vinduets isolasjonsevne/økt varmetap, øker faren for kondensproblemer og svekker vinduets estetiske kvalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.

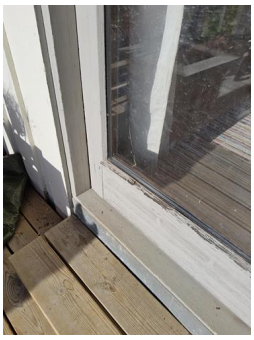
Ytterdører og omramming

Terrassedører viser tegn til slitasje og andre aldersrelaterte skader. Vinduene har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Det opplyses også om rute på skyvedør er punktert. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon/vedlokehold eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Øvrige ytterdører:
Dørene viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.



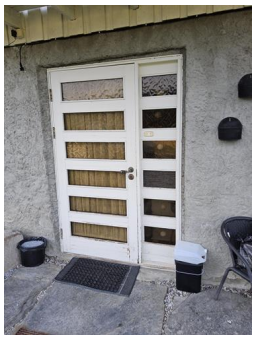
Ytterdører og omramming - -



Ytterdører og omramming - - Slitasje terrassedør



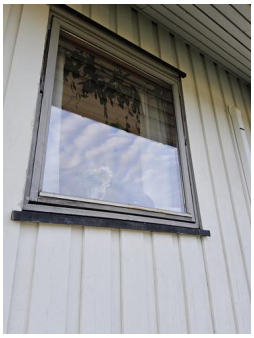
Ytterdører og omramming - -



Ytterdører og omramming - -



Vinduer og omramming - -



Vinduer og omramming - -

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Vindskier av treverk.

TG 2 | Inspeksjonsmulighet

Taket er inspisert fra bakkeplan, med de begrensningene dette innebærer. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

	Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	Boligen har en lukket takkonstruksjon, men konstruksjonsoppbygningen lot seg delvis kontrollere fra kott, det ses tegn til at det er brukt luftespalte der. Basert på de visuelt tilgjengelige delene av konstruksjonen er det ikke observert forhold som tyder på feil ved oppbygningen. Vurderingen er basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere, og at tilstand og utførelse av skjulte deler ikke er kartlagt. Takkonstruksjonen mor vest viser tegn til skjevheter og svanker, det er overheng ved oppgang til 2. etasje. Konsekvens er at forholdet kan være tegn på setninger av konstruksjonens søyler. 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.
	Tekking (med tilhørende beslag)	Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	Undertaket med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Bygningsdelen er delvis skjult under yttertaktekkingen, men undersiden kan observeres fra boligens kaldloft(kott) Konsekvens/foreslått tiltak er årlige undersøkelser av undertaket fra loftet, slik at eventuelle tiltak kan iverksettes hvis/når dette blir nødvendig.
	Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	Vindskier viser begynnende tegn til slitasje og begynnede råtedannelse. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått tiltak er lokal reparasjon/vedlikehold.
	Takrenner og utvendige nedløp	Takrenner og nedløp viser begynnende tegn til slitasje og elde, samt skjevheter. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke tiltak iverksettes. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
TGIU	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. Svekkelser i beslag rundt skorsteiner er et kjent risikopunkt. Konsekvens er at forholdet kan øke faren for lekkasjer.
HMS	Snøfangere, takstiger og annet utstyr	Snøfangere, takstige og annet utstyr er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift. Det registreres følgende: Snøfangerutstyr er ikke etablert. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke utstyret som er montert på taket dagens krav til sikkerhet eller funksjon, noe som kan medføre behov for at det igangsettes tiltak. Om dagens krav var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Slitasje på vindskier



Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - -



Takrenner og utvendige nedløp - Slitasje på takrenner



Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - -



Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Tegn på råtedannelse i bunn av vindskier



Skorsteiner (over tak) - -



Tekking (med tilhørende beslag) - -

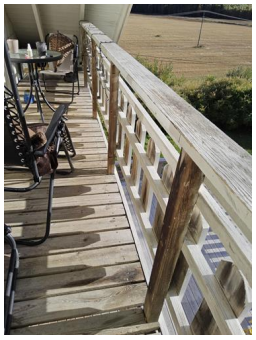


Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning - Overheng av tak over terrasse/balkong

Balkonger

Balkong/veranda ved inngang til 2. etasje/loft.
Konstruksjoner, rekkverk og terrassebord av tre.

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Konstruksjon og fundamenter	Det registreres tegn til skjevheter på konstruksjonsoppbygningen til balkongen, dette er også synlig på overheng av takkonstruksjonen i området. Konsekvens er at forholdet kan påvirke både funksjon, kvalitet og levetid negativt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket har vertikale åpninger større enn 10 cm. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - -

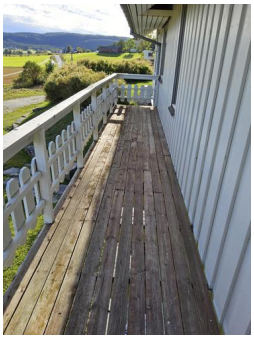
Balkonger - Balkong tilnyttet 1. etasje

Balkong med utgang fra stue og soverom. Konstruksjoner, terrassebord og rekkverk av tre. Rekkverkshøyden måles til 0,83 meter.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere balkongen (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Deler av balkongen er vurdert å utgjøre tettesjikt mot underliggende areal. Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket har vertikale åpninger større enn 10 cm. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - -



Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - -



Membraner og vanntett sjikt - Beslått tekking



Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - -

Terrasse / platting - Terrasse

Terrasse med konstruksjoner, terrassebord og rekkverk av treverk.

TG 1

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

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter



Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - -

Utvendig trapp

Utvendig trapp i betong ved hovedinngang

TG 2	Utvendig trapp	Trappen viser begynnende tegn til generell slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og/eller lokal reperasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.



Utvendig trapp - -

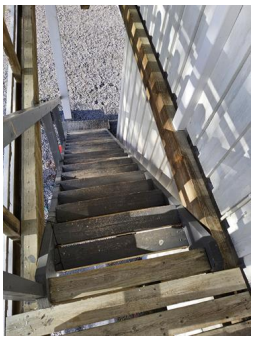
Utvendig trapp

Utvendig trapp i tre til 2. etasje

TG 2	Utvendig trapp	Trappen viser begynnende tegn til generell slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og/eller lokal reperasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
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. Det registreres følgende: Rekkverket har vertikale åpninger større enn 10 cm. Trappen vurderes som bratt. 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 - -



Utvendig trapp - -

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 2 Grunnmur og fundament

Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten til grunnmuren, samt tegn til avskalling av puss ved kjellervindu. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.



Grunnmur og fundament - Tegn til sprekk/avskalling ved vindu



Grunnmur og fundament - Riss/sprekk i mur

Drenering

Dreneringen er fra 2017 og omkring 2022. Skrånende tomt.

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

Alder - Bortledning av takvann

TG 2 Terrengfall fra grunnmur

Terrenget rundt boligen har stedvis lite fall vekk fra grunnmuren. Forholdet vurderes i dette tilfellet ikke å medføre vesentlig risiko, blant annet som følge av at det observeres drenerende masser rundt grunnmuren sett i sammenheng med dreneringens alder, men konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren.

Det anbefales å følge med på forholdet over tid, slik at eventuelle endringer kan fanges opp og lokale tiltak kan iverksettes ved behov. Det er særlig områdene ved gårdsplass ved 1. etasje dette er snakk om.

Fuktsikring av grunnmur

Grunnmurens utvendige fuktsperre er stedvis ikke avsluttet med beslag/topplist, og det er stedvis ufullstendige avslutninger. Konsekvens er at det kan komme vann bak fuktsperren, som igjen kan gi oppfuktning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring om nødvendig.

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. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor.



Terrengfall fra grunnmur - Tegn på lite terrengfall vekk fra grunnmur ved kjellervindu/inngang



Fuktsikring av grunnmur - Enkelte ufullstendige avslutninger av knotteplast

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er 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	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.

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 boligens byggeår/oppføringstidspunkt. Det er lagt inn nytt inntak og ny innmat i sikringskapene.

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 er ikke fremlagt samsvarserklæring på 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.

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.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

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 kjeller og teknisk rom.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Varmtvannsberederene er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

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, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid 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 av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ukjent. Deler av boligen brukes til utleie og er fysisk adskilt fra resten av boligen som en egen boenhet. Det finnes ingen dokumentasjon som viser at arealene er byggemeldt og godkjent for dette, og det er uklart om etableringen er lovlig. Det er heller ikke kjent hvilken bruk arealene er godkjent for. Bruksendringer og etablering av nye boenheter utløser en rekke byggtekniske krav, for eksempel krav til tilstrekkelig dagslys, takhøyde, ventilasjon, brannsikkerhet og rømningsvei. Det er ikke vurdert om dagens krav er oppfylt, eller om dagens bruk eventuelt kan godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

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:

Nei.

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?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

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):

De forskjellige etasjene er leid ut, det er ikke tegn til at etasjene har godkjente brannskiller.
Det er ikke vurdert om dette er et krav elller om hvilke tiltak som eventuelt er nødvendig. Nærmere undersøkelsr anbefales. Selger opplyser om at etasjene lett kan gjøres tilgjengelig slik at hele boligen kan benyttes som en enhet igjen.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja, men fra 2. etasje/loft er det vurdert at det må benyttets rømningsstige fra ett eller flere rom. Det er montert stige der i dag, men den tilfredstiller ikke dagens krav til rømingsstige. Nærmere undersøkelser anbefales.

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

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken i 1. etasje. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

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 krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.





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 foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for snø/steinskred og jord-flomskred.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom og overvann.

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

Ved flom for to år siden ble det skader på bekk/elv mot naboeiendom mot vest.

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. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

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 tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
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 tilleggsundersøkelser)
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 og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den 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

SIGNICAT

Egenerklæring Vreimsida 467.pdf
Egenerklæring Vreimsida 465.pdf
Egenerklæring Vreimsida 463.pdf

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Haugen, Kjell Øystein	BANKID	2026-10-27 14:59
Haugen, Kjell Øystein	BANKID	2026-10-27 14:59
Haugen, Kjell Øystein	BANKID	2026-10-27 14:59

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

33026002y

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Vreimsida ~~463~~ 467

Postadresse (må fylles ut)

3803 Bø i Telemark

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Kjell Øystein Haugen

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

kjell@haugen-no.no

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

90060616

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

01.01.2018

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Nei

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ○ Ja
- ◉ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:

Haugen, Kjell Øystein

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

Renovert Bad, byttet WC

2.2 Årstall

2019 / 2025

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

(●) Faglært ( ) Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

VVS WC og gulv, snekkerarbid og øvrig av ufaglært

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Haugestøl VVS / Fargerike Bø

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? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

( ) Ja

(●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

(●) Ja

( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

Renovert tak, vasket og malt

4.2 Årstall

2025

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

(●) Faglært ( ) Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

Alt

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Takfornying Telemark AS

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

(●) Ja ( ) Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

(●) Ja

( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:

Haugen, Kjell Øystein

Hvis ja, beskriv feilen:

Vann i kjeller, ny drenering på aktuelt sted. i 2024

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ○ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

Ny drenering

7.2 Årstall

2017 og 2024

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◉ Faglært ○ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

Alt. (Veit ikke hvem som utførte arbeidet i 2017)

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Groven og Karlsen AS

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◉ Ja ○ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

Nye kurser, sikrigskap, nye automatsikringer

9.2 Årstall

2020

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

(●) Faglært ( ) Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

Alt

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Elektropluss AS

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

(●) Ja ( ) Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (kke tilknyttet det offentlige vannettet? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

( ) Ja

(●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.
Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

( ) Ja

(●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

( ) Ja

(●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

( ) Faglært ( ) Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

◉ Ja
○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

Tanken er fjernet ifm. dreningsarbeide i 2024

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

◉ Ja
○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

Det er lagt opp til vannbåren vareme i huset, men dette er demontert.

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

○ Ja
◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◉ Faglært ○ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

○ Ja
◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- ◉ Ja
- ○ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ◉ Ja
- ○ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)
For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)
Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)
Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?
Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) https://dsa.no/radon

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår
For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/

Priser
Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreret

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- ◉ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ○ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Bø Dato: 16.09.2026 Sign:

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

Vedlegg 1: Tilleggskommentar

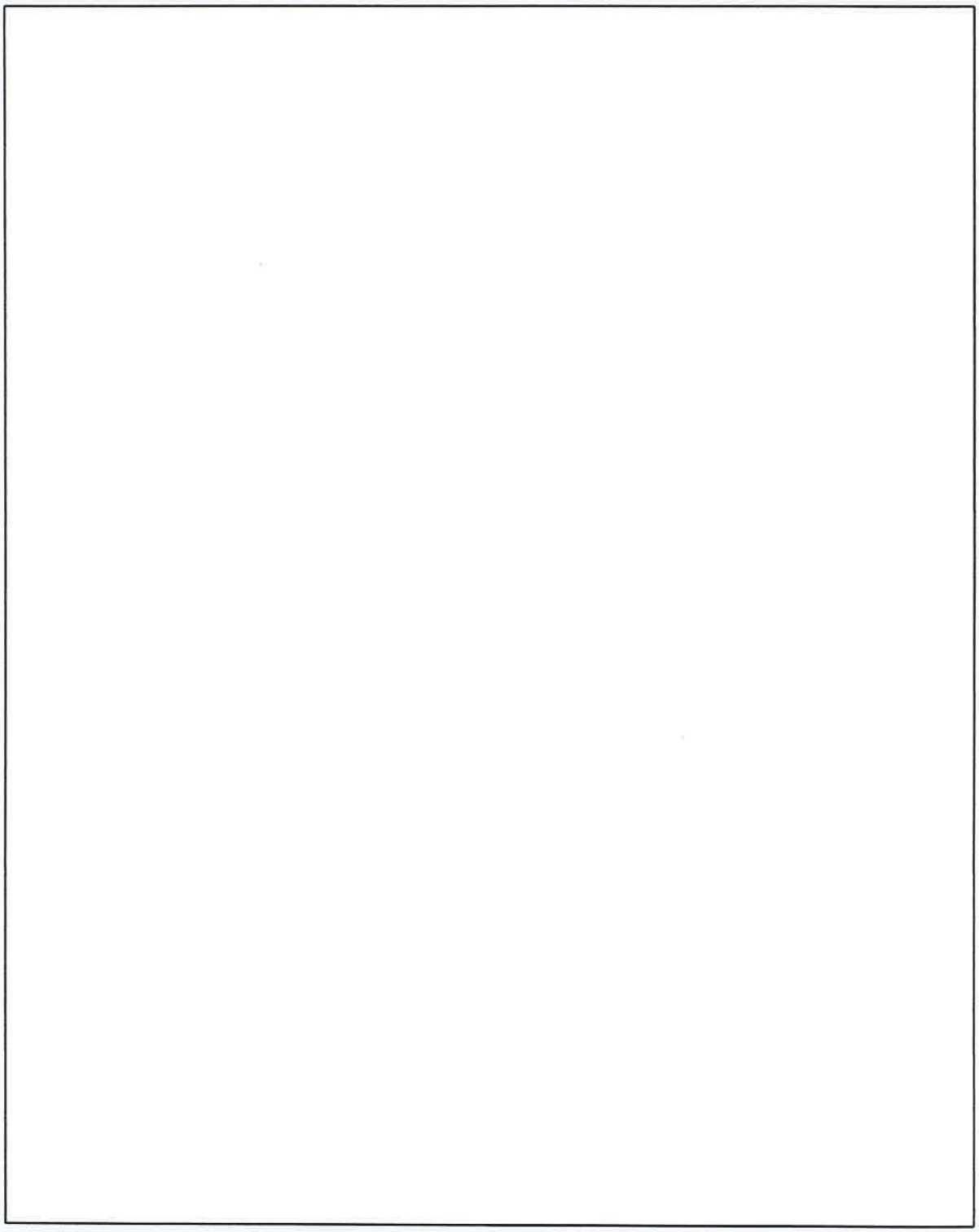
Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

Vedlegg 2: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.



Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

33026002 4

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Verimsida 465

Postadresse (må fylles ut)

3803 Bø i Telemark

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Kjell Øystein Haugen

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

kjell@haugen-no.no

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

90060616

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

01.01.2018

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

0

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ○ Ja
- ◉ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

2.2 Årstall

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

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? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

○ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

○ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

4.2 Årstall

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

○ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ○ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

Byttet til automatsikringer og lagt opp ny kurs

9.2 Årstall

2025

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

(●) Faglært ( ) Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

Alt

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Mitek AS

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

(●) Ja ( ) Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (kke tilknyttet det offentlige vannettet? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

( ) Ja

(●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.

Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

( ) Ja

(●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

(●) Ja

( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

Avløp til vaskemasjkin, ny WC og ny kjølkenkran

12.2 Årstall

2025 / 2026

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

(●) Faglært ( ) Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

Alt

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Haugestøl VVS

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:

Haugen, Kjell Øystein

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◉ Ja ○ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

○ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

○ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

○ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

○ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ○ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ○ Ja
- ○ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)
For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)
Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)
Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?
Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) https://dsa.no/radon

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår
For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/

Priser
Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreret

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- ◉ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ○ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

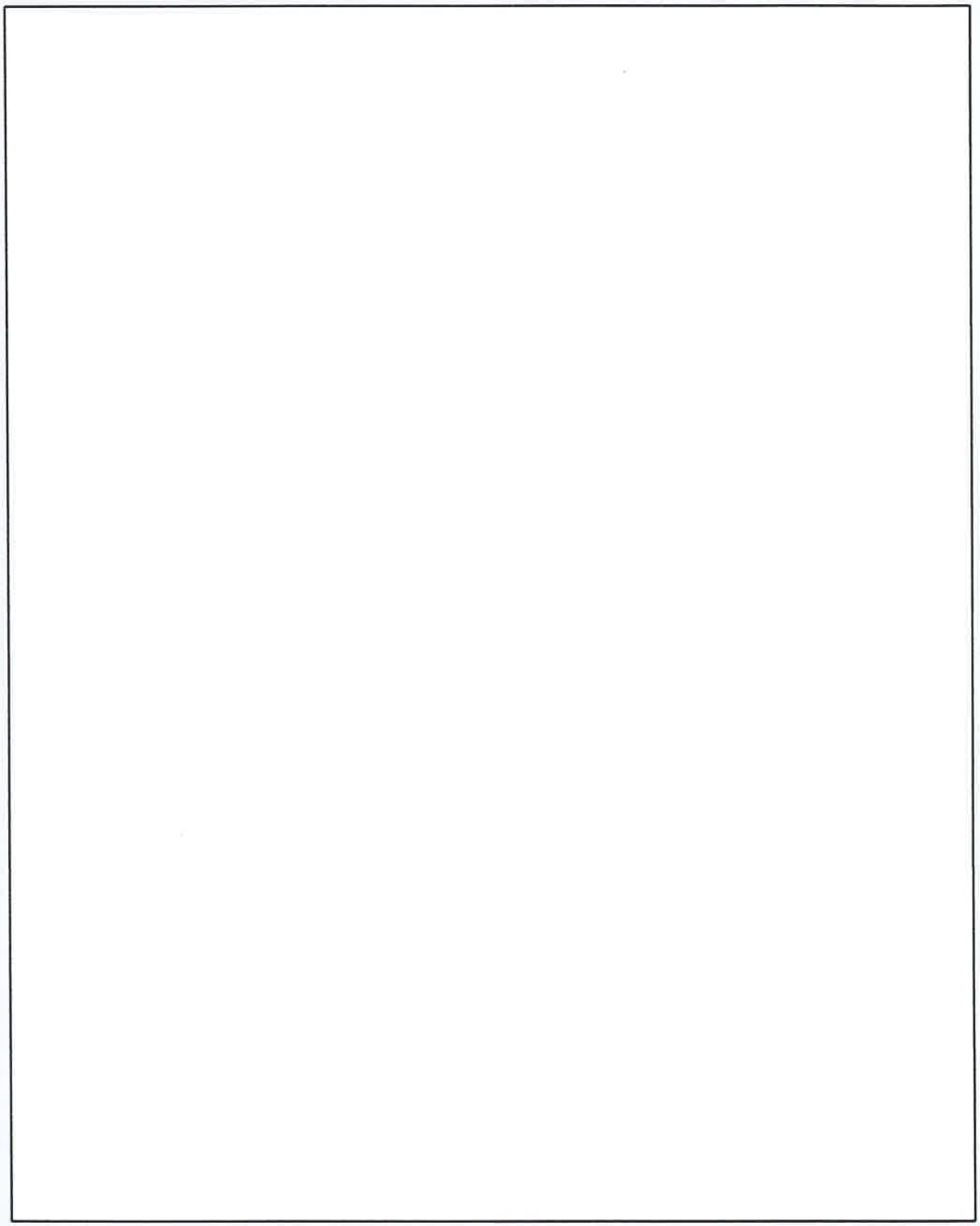
Sted: Bø Dato: 16.09.2026 Sign:

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

Vedlegg 1: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.



Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

Vedlegg 2: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

33026 0024

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Vreimsida 463

Postadresse (må fylles ut)

3803 Bø i Telemark

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Kjell Øystein Haugen

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

kjell@haugen-no.no

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

90060616

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

01.01.2018

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

0

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ○ Ja
- ◉ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

Det er fuktskader i gul mellom krypkjeller gang og WC

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

Byttet WC, og rep av VV-tank

2.2 Årstall

2025

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

(●) Faglært ( ) Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

Alt, Byttet WC

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Haugestøl VVS

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? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

( ) Ja

(●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

(●) Ja

( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

Lagt nytt tak og isolert

4.2 Årstall

2019

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

(●) Faglært ( ) Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

Alt

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Kl-bygg

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

(●) Ja ( ) Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

(●) Ja

( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:

Haugen, Kjell Øystein

Hvis ja, beskriv feilen:

Fuktskader i overgang mellom krypkjeller WC og gang

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ○ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

Byttet til autonatsikringer

9.2 Årstall

2025

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

(●) Faglært ( ) Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

Alt

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Mitek AS

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

(●) Ja ( ) Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (kke tilknyttet det offentlige vannettet? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

( ) Ja

(●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.

Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

( ) Ja

(●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

( ) Ja

(●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

( ) Faglært ( ) Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:

Haugen, Kjell Øystein

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

○ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

○ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

○ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

○ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)
Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)
Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ○ Ja
- ○ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)
For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)
Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)
Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?
Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) https://dsa.no/radon

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår
For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/

Priser
Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreret

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- ◉ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ○ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

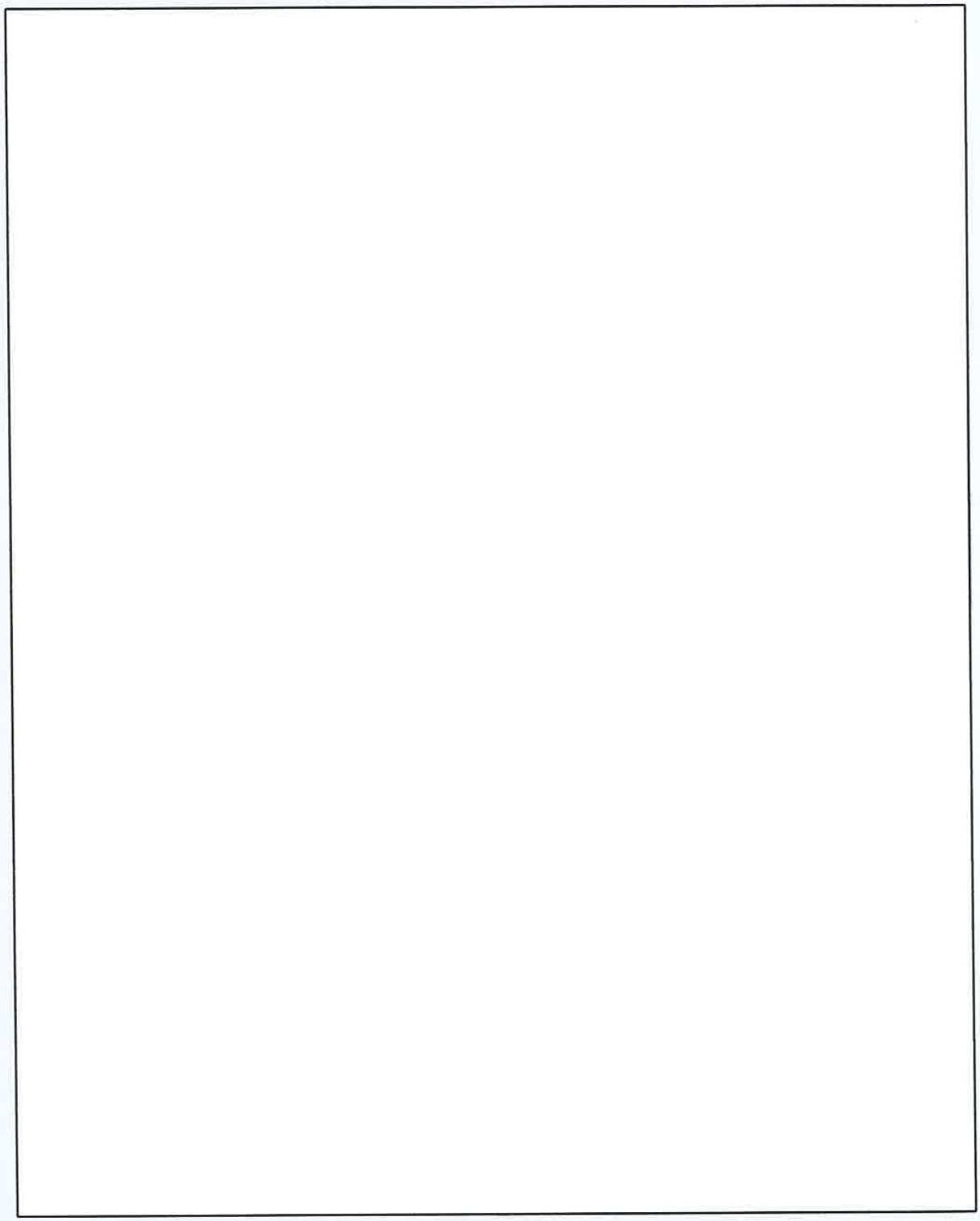
Sted: Bø Dato: 16.09.2026 Sign:

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

Vedlegg 1: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.



Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

Vedlegg 2: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:
Haugen, Kjell Øystein

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 26, Bruksnr 6	**Kommune:**	4020	Midt-Telemark
Adresse:				
Veiadresse:	Vreimsida 463, gatenr 1102 3803 Bø i Telemark	**Grunnkrets:**	104	Vreim
		Valgkrets:	1	Bø
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	5140601	Bø
Veiadresse:	Vreimsida 465, gatenr 1102 3803 Bø i Telemark			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Vreimsida 467, gatenr 1102 3803 Bø i Telemark			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:	Haugen	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	2
Etableringsdato:	07.02.1881	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	18 057,4 kvm	**Skyld:**	0,14		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	110274	Haugen Kjell Øystein Flitavegen 9, 3801 Bø i Telemark	1/1	Bosatt i Norge

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4020/26/6	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Opplysninger fra eldre dokument	Forretning:	19.06.2023	Berørt	4020/26/6	0,0
	Matrikkelført:	19.06.2023	Berørt	4020/26/23	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4020/26/6	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	20.04.2009	Berørt	4020/25/23	0,0
	Matrikkelført:	20.04.2009	Berørt	4020/25/27	0,0
			Berørt	4020/25/28	0,0
			Berørt	4020/26/6	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.12.1998	Avgiver	4020/26/6	-108,9
	Matrikkelført:		Mottaker	4020/26/37	108,9
Skylddeling	Forretning:	07.02.1881	Avgiver	4020/26/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4020/26/6	0,0
Jordskifte	Forretning:		Mottaker	0821/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0821/26/16	0,0
			Mottaker	3817/26/4	0,0
			Mottaker	4020/25/8	0,0
			Mottaker	4020/25/9	0,0
			Mottaker	4020/25/10	0,0
			Mottaker	4020/25/12	0,0
			Mottaker	4020/25/14	0,0
			Mottaker	4020/25/15	0,0
			Mottaker	4020/25/19	0,0
			Mottaker	4020/25/22	0,0
			Mottaker	4020/25/27	0,0
			Mottaker	4020/25/28	0,0
			Mottaker	4020/25/30	0,0
			Mottaker	4020/25/33	0,0
			Mottaker	4020/26/1	0,0
			Mottaker	4020/26/2	0,0
			Mottaker	4020/26/3	0,0
			Mottaker	4020/26/5	0,0
			Mottaker	4020/26/6	0,0
			Mottaker	4020/26/7	0,0
			Mottaker	4020/26/8	0,0
			Mottaker	4020/26/10	0,0
			Mottaker	4020/26/11	0,0
			Mottaker	4020/26/12	0,0
			Mottaker	4020/26/14	0,0
			Mottaker	4020/26/15	0,0
			Mottaker	4020/26/17	0,0
			Mottaker	4020/26/19	0,0
			Mottaker	4020/26/26	0,0
			Mottaker	4020/26/27	0,0
			Mottaker	4020/26/40	0,0
			Mottaker	4020/28/8	0,0
			Mottaker	4020/28/16	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 4: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vreimsida 465	Bolig	35,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	31,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	31,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	165679393			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	31,0		31,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	821 11 45	Våningshus (stue), Haugen	1675-1699
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Kåvå bygd til før 1900	

Bygning 2 av 4: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vreimsida 463	Bolig	110,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	87,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	87,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	165679407			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		16,0		16,0			
H01	1	38,0		38,0			
H02		33,0		33,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	821 11 46	Våningshus, Haugen	
Nåværende funksjon:		Utleigd	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Ombygd 1983-1986	

Bygning 3 av 4: Våningshus, tomannsb./horisont. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vreimsida 467	U0101	Bolig					
Vreimsida 467	H0101	Bolig	322,0	Kjøkken			
Vreimsida 467	H0201	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	322,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	

Oppvarming:		BRA totalt:	322,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	3
Bygningsnr:	165679415			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01	1	120,0		120,0			
H01	1	120,0		120,0			
H02	1	82,0		82,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Annet enn bolig	530,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	530,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	530,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	165679385			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			530,0	530,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Annen landbruksbygning – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	04.01.2007
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.05.2007
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	165679385 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01							

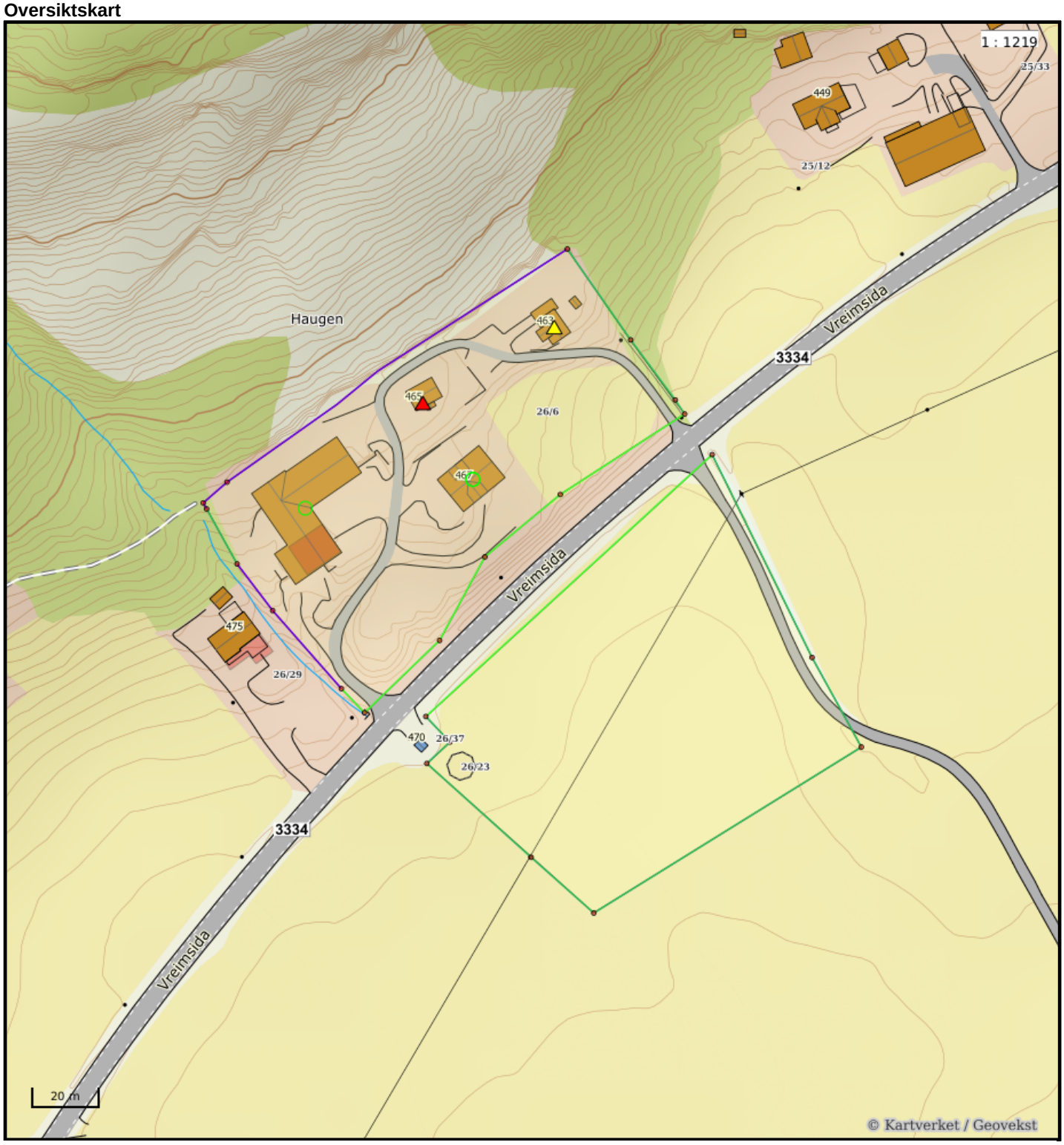
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Kjell Haugen

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

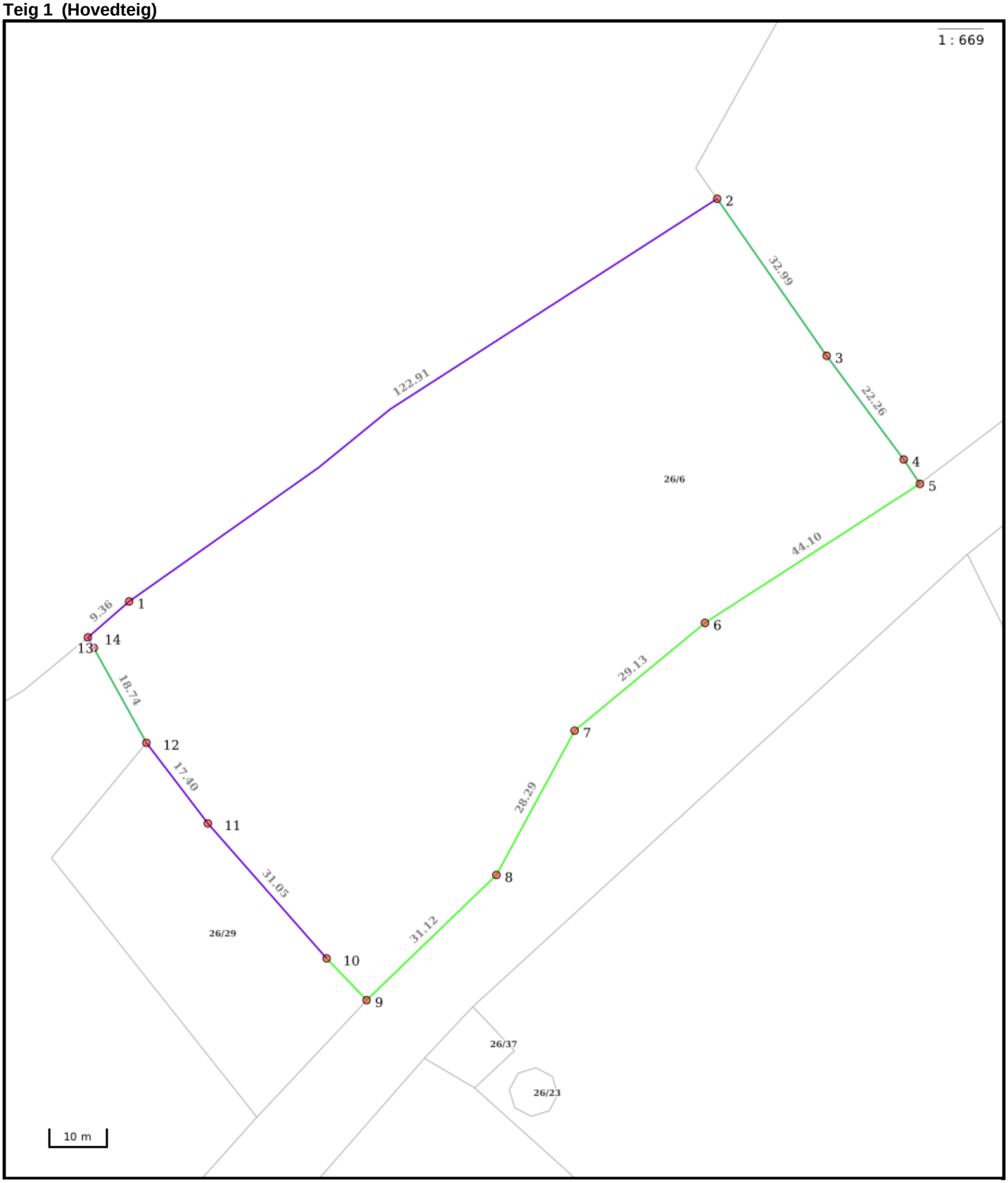
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

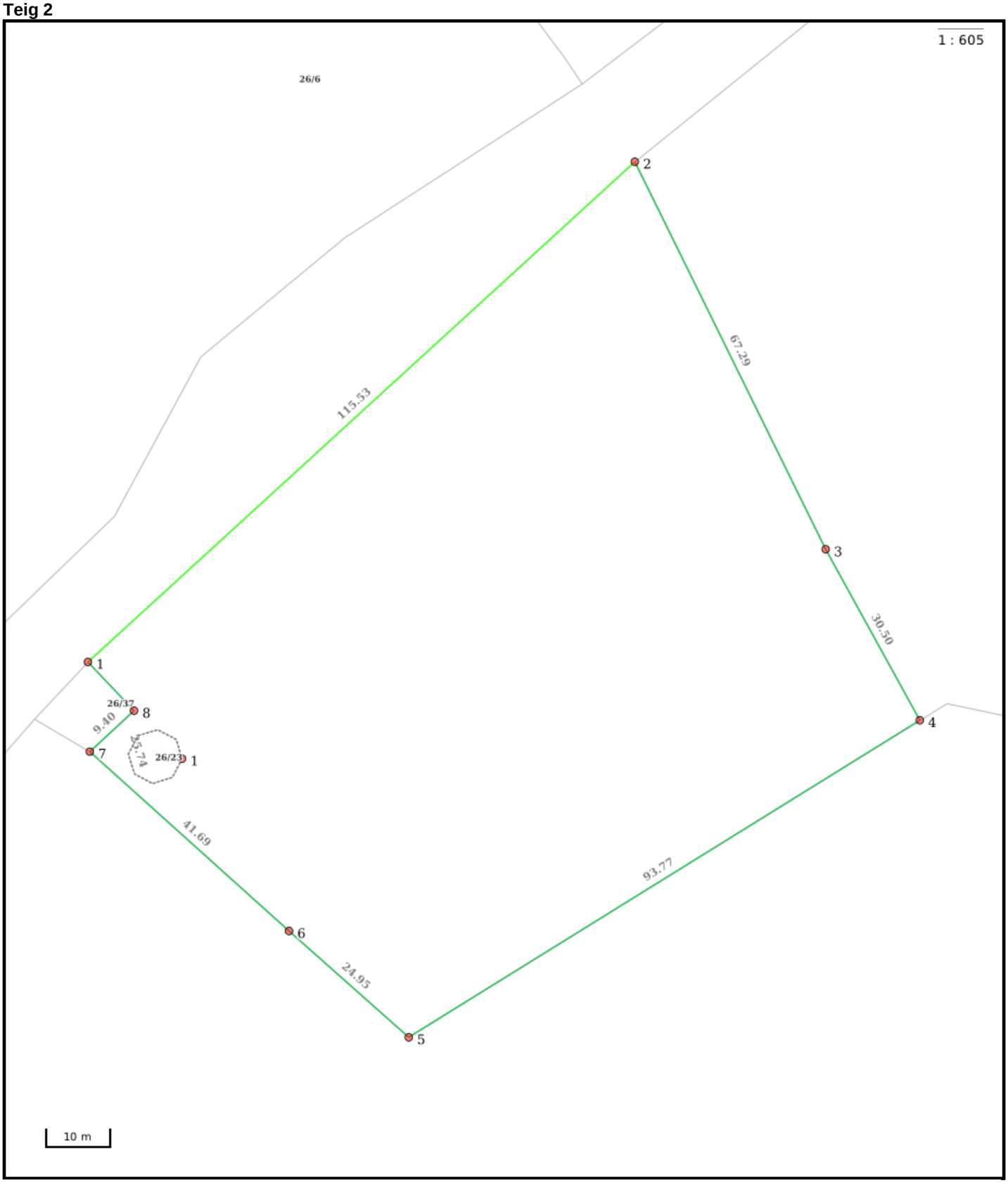
Areal: 8 852,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 586 649,58	498 157,17	122,91m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 586 727,84	498 251,82	32,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 586 702,57	498 273,02	22,26m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 586 686,01	498 287,90	5,00m	Sammenknytningspunkt / randpunkt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 586 682,13	498 291,05	44,10m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 586 654,92	498 256,34	29,13m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 586 634,41	498 235,66	28,29m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 586 608,42	498 224,48	31,12m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 586 584,87	498 204,14	9,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 586 591,43	498 196,60	31,05m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 586 612,79	498 174,07	17,40m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	200		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 586 625,63	498 162,32	18,74m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 586 641,12	498 151,77	2,05m	Sammenknytningspunkt / randpunkt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 586 642,85	498 150,67	9,36m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 9 205,20m² **Arealmerknad:** Noen fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 586 585,41	498 222,44	115,53m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 586 670,75	498 300,31	67,29m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 586 613,31	498 335,36	30,50m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 586 588,03	498 352,43	93,77m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 586 531,70	498 277,46	24,95m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 586 546,52	498 257,39	41,69m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
7	6 586 571,50	498 224,01	9,40m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 586 578,51	498 230,27	10,44m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 586 571,70	498 238,40	25,74m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Midt-Telemark kommune

Adresse: Boks 83, 3833 BØ

Telefon: 35 05 90 00

Mailadr. post@mt.kommune.no

Utskriftsdato: 22.09.2025

Tilleggsinformasjon bygg og eiendom

Kommunenr.	4020	**Gnr.**	26	**Bnr.**	6	**Fnr.**		**Snr.**		**Seksj. brøk**	
Adresse:	Vreimsida 463, 3803 BØ I TELEMARK										

Bygningsopplysninger

Har bygningsmyndigheten godkjente tiltak etter plan- og bygningsloven på nabo/gjenboereiendom (tillatelse gitt inntil 3 år tilbake i tid). Dersom svaret er JA, hvilke:	JA: ☐
Er bygninger/gårdstun på eiendommen registrert i Sefrak? Dersom svarer er JA, se vedlagt rapport.	JA: ☒

Pålegg etter forurensingsloven som ikke gjelder vannforsyning og avløp

Er det registrert slike pålegg? Dersom svaret er JA, se kopi av pålegg vedlagt.	JA: ☐

Eiendomsopplysninger

Arealstørrelse; oppgaven er basert på:	nøyaktige målinger ☐	måling i kart ☒	data fra annen kilde ☐
Eiendomsskatt år 2025	kr 6 240		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Haugen		26	6	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bustadhus	2/5.75	dato 26/5.75 sak 129/75

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Kjell Olaf Haugen	3800 BØ	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Kjell Olav Haugen	3800 BØ	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☒ for følgende del av nevnte bygg: 1. etasje og underetasje

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. 2. høgda må gjerast ferdig
2. Pussing av grunnmur utvendig.
3. Ventilasjon av bad, WC, vaskerom må førast over tak.

Dette arbeid må være fullført innen

BØ den 11.3. 1977

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

bygningssjef
Halvor Groven

KFS-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Haugen		26	6	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bustadhus	2.5.75	dato 26.5.75 sak 129/75

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Kjell Olaf Haugen	Olavsgt. 5, 3600 Kongsberg	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Kjell Olaf Haugen	Olavsgt. 5, 3600 Kongsberg	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☒ for følgende del av nevnte bygg: hybelleilighet i underetasje

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Dette arbeid må være fullført innen

Bø den 25.1. 1977

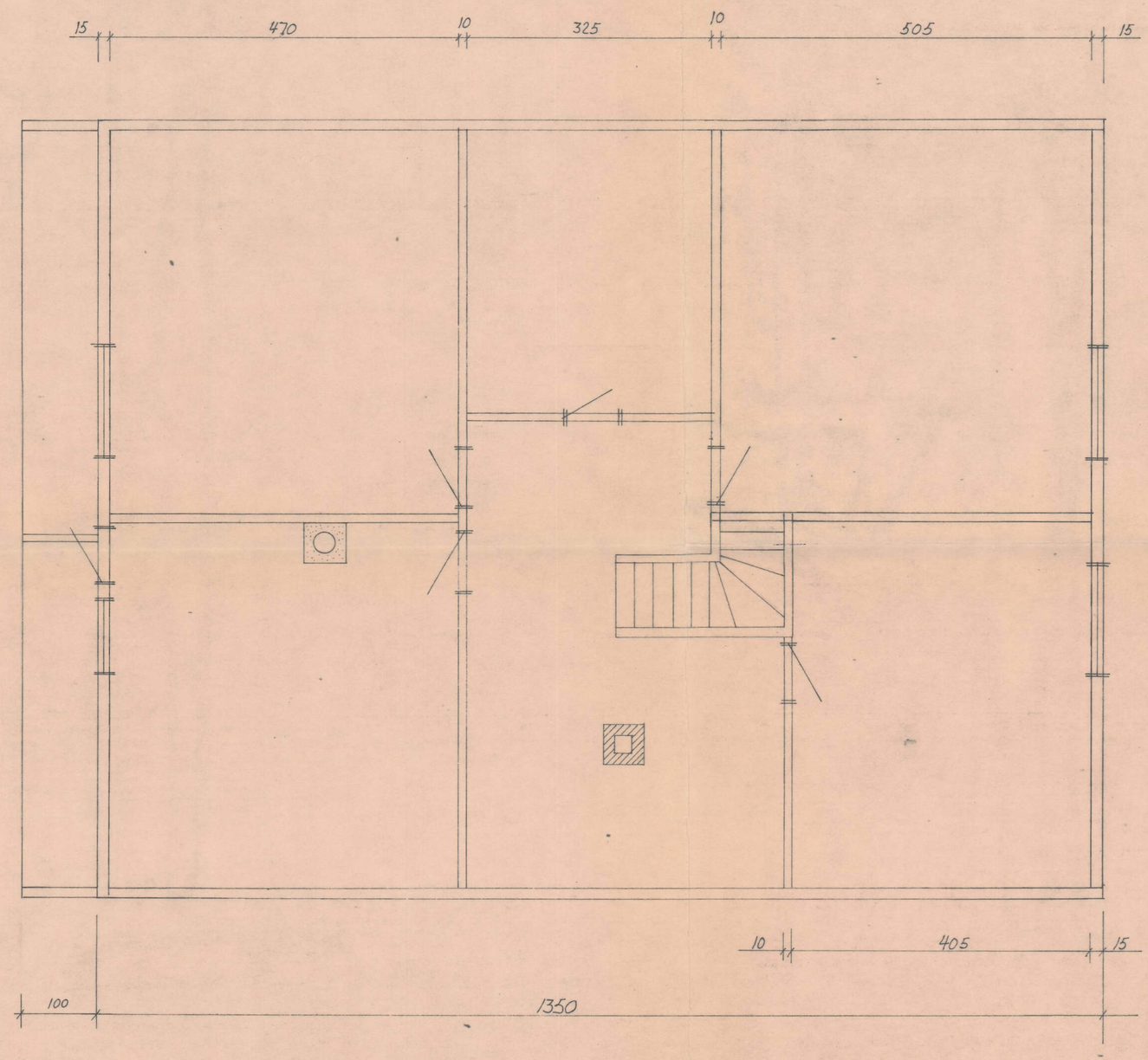
Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

bygningssjef

Halvor Groven

KFS-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo



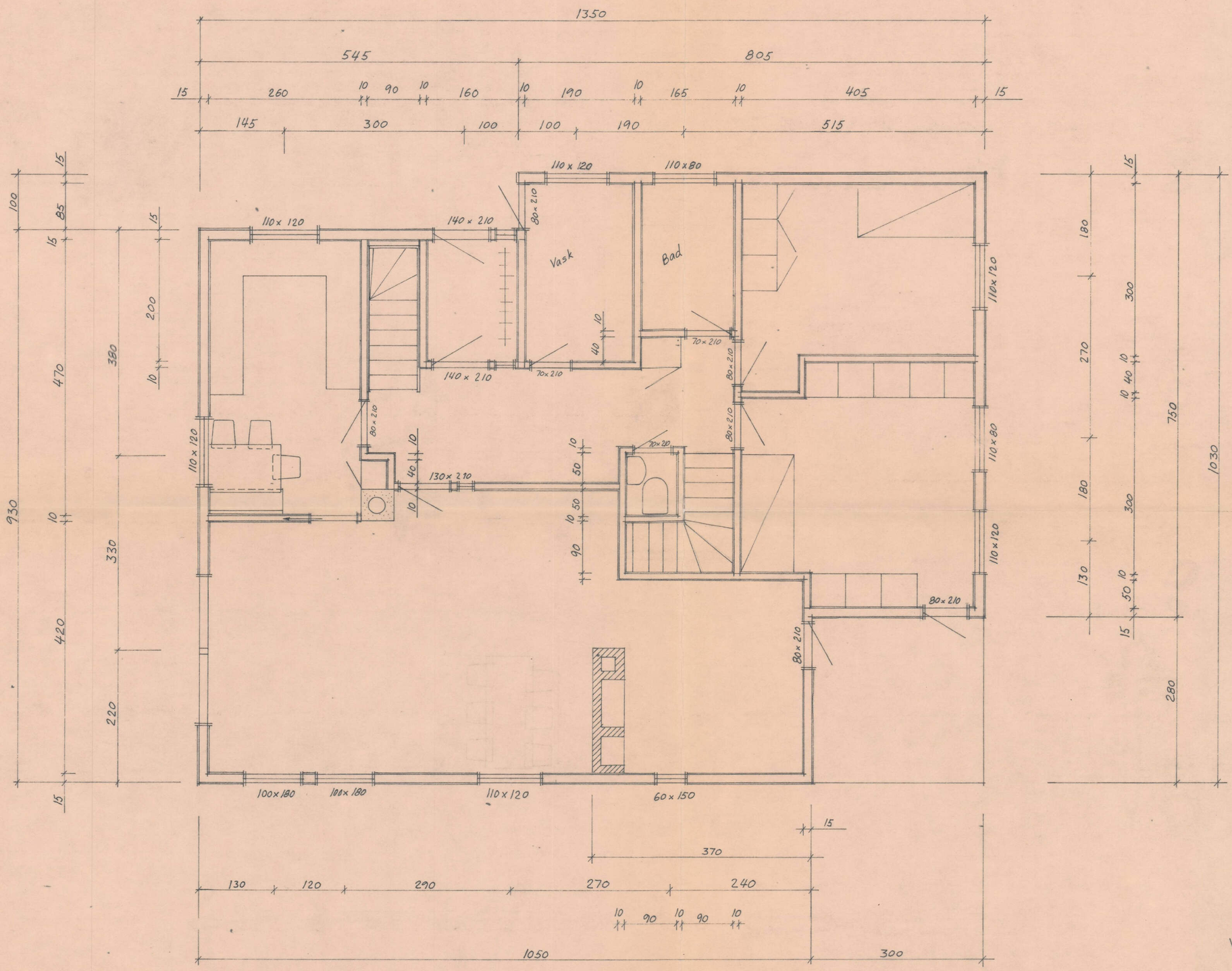
Godkjent
BØ BYGNINGSRÅD
m/ merknader A.T.

Våningshus

KJELL HAUGEN

Bø, Telemark

Plan 2.etg. M = 1:50



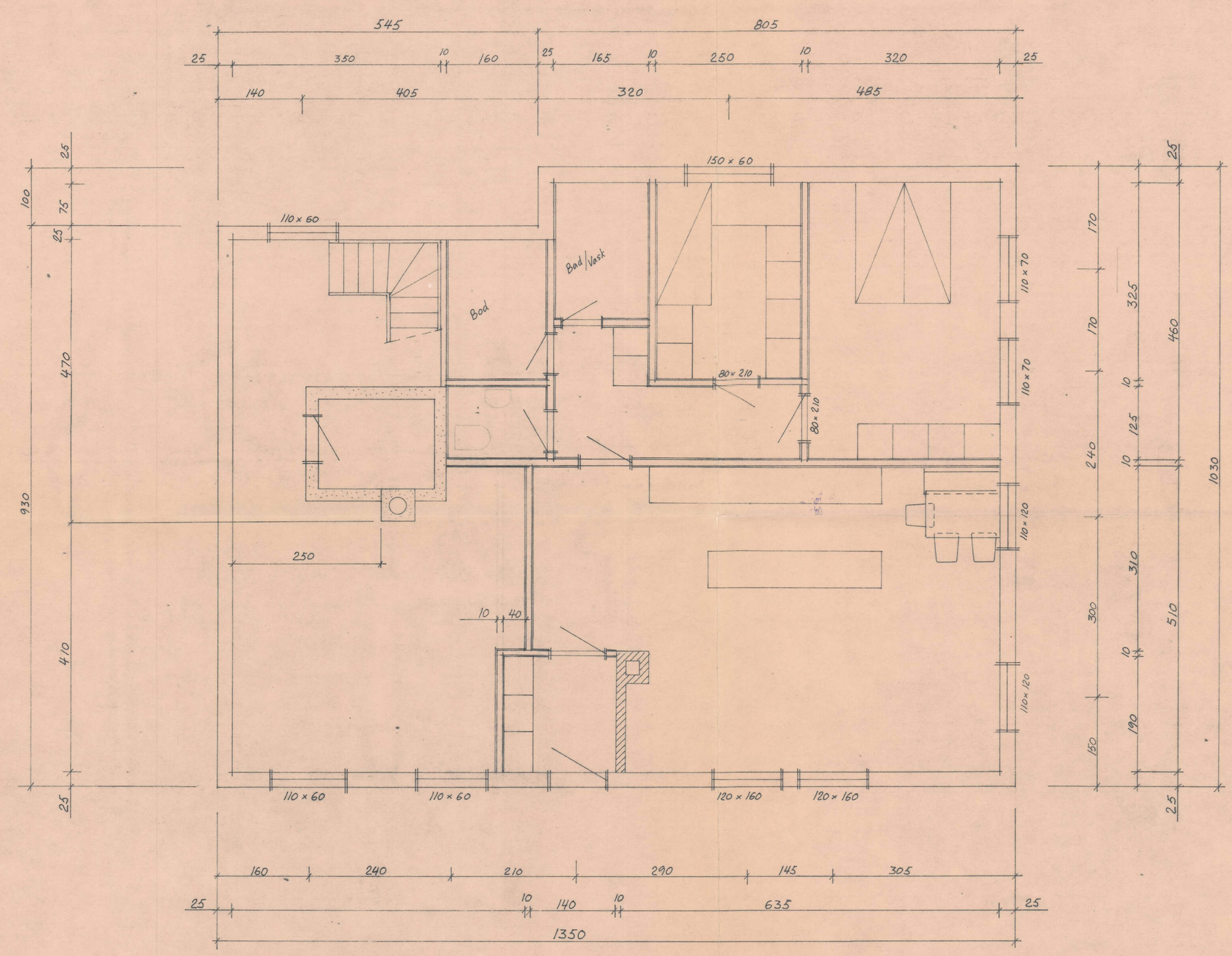
Våningshus

Godkjent for BØ BYGNINGSRÅD m/ merknader A.T.

KJELL HAUGEN

Bö, Telemark

Plan 1.etg. M= 1:50



Godkjent
for BØ BYGNINGSRÅD
m/ merknader A.T.

Våningshus

KJELL HAUGEN

Bø, Telemark

Plan u.etg. M = 1:50

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 26 /6 /0 /0

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	4020
REGISTRERINGSKOMMUNEID	821
REGISTRERINGSKRETSNR	11
HUSLØPENR	45
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	VÅNINGSHUS (STUE), HAUGEN
LENGDE	735
BREDDE	500
ANTALL SKORSTEINER	1
FELTREGISTRERT AV	BWJ
FELTREGISTRERT DATO	02.07.1987
REGISTRERINGSMERKNAD	BØ 02/07/1987 H.K.H.
REGISTRERING, USIKKER	Nei
VERDIVURDERINGSKODE	
VERDIVURDERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	1
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1675-1699
BYGGETID, USIKKER	Ja
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), frittstående
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
UNDER BYGNING, MERKNAD	LECA GRUNNMUR
UNDER BYGNING, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. KJELL OLAF HAUGEN, 3800 BØ
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	4020
REGISTRERINGSKOMMUNEID	821
REGISTRERINGSKRETSNR	11
HUSLØPENR	46
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	VÅNINGSHUS, HAUGEN
LENGDE	770
BREDDE	550
ANTALL SKORSTEINER	1
FELTREGISTRERT AV	BWJ
FELTREGISTRERT DATO	02.07.1987
REGISTRERINGSMERKNAD	BØ 02/07/1987 H.K.H.
REGISTRERING, USIKKER	Nei
VERDIVURDERINGSKODE	
VERDIVURDERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	1.5
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	
BYGGETID, USIKKER	Nei
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), frittstående
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
NÅVÆRENDE FUNKSJON, MERKNAD	UTLEIGD.
NÅVÆRENDE FUNKSJON, USIKKER	Ja
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. KJELL OLAF HAUGEN, 3800 BØ
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

Utskriftsdato: 22.09.2025

Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark
Telefon: 95727882

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vreimsida 463, 3803 BØ I TELEMARK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
20537403-1	9220	30.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	524

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 22.09.2025

Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vreimsida 463, 3803 BØ I TELEMARK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Eiendomsskatt landbruk	5 460,00 kr
Ab.gebyr vann næring kategori 2	6 855,00 kr
Fradrag innbet. avløp 2023	-5 775,00 kr
Ab.gebyr avløp næring kategori 2	9 168,76 kr
Målt forbruk vann 2023	4 204,38 kr
Målt forbr. avløp 2023	5 696,25 kr
Feie og tilsynsavg. bolig	1 980,00 kr
Renovasjon bolig	9 360,00 kr
Akonto vann 2024	4 943,76 kr
Fradrag innbet. vann 2023	-4 262,50 kr
Akonto avløp 2024	7 062,49 kr
Sum	**44 693,14 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Renovasjon bolig	25%	2	5268.75	1/1	0 %	10 537,50 kr
Feie og tilsynsavg. bolig	0%	4	560.00	1/1	0 %	2 240,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Ab.gebyr vann næring kategori 1 - 15%	15%	1	1974.55	1/1	0 %	1 974,55 kr
Ab.gebyr avløp næring kategori 1 - 15%	15%	1	2811.75	1/1	0 %	2 811,75 kr
Akonto vann 2025 - 15%	15%	220	18.98	1/1	0 %	4 174,50 kr
Akonto avløp 2025 - 15%	15%	220	28.75	1/1	0 %	6 325,00 kr
Eiendomsskatt landbruk Bolig	0%	1560004	4.00	1/1	0 %	6 240,00 kr
					Sum	**34 303,30 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

Kommune: 4020 Midt-Telemark
Eiendom: 4020/26/6/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:2000
Dato: 22.9.2025



0 40 80 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

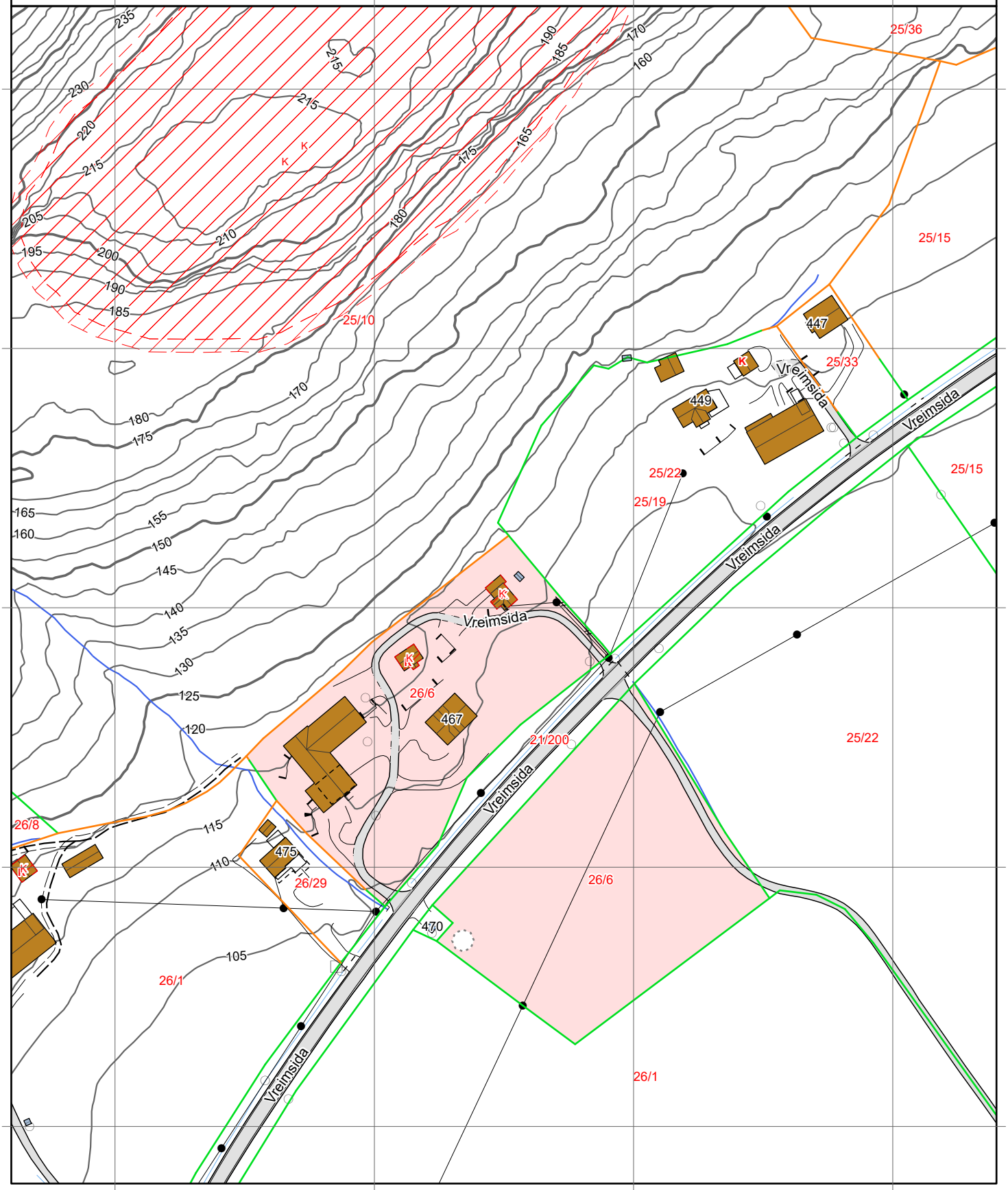
Kommune: 4020 Midt-Telemark
Eiendom: 4020/26/6/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:2000
Dato: 22.9.2025



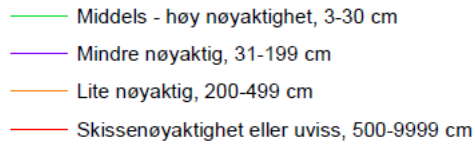
0 40 80 m

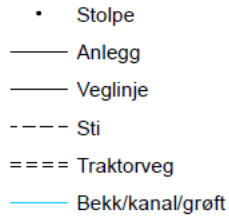
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

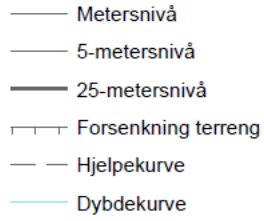


Eiendomsgrenser

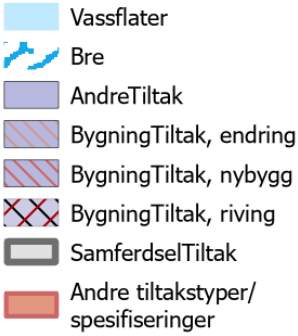




Høydekurver







Midt-Telemark kommune
Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark
Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 22.09.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	68640999	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	165679415	**Bruksenhetsnummer**	U0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Vreimsida 467, 3803 BØ I TELEMARK

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
26.02.2020	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68640999

BruksenhetId	68640998	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	165679415	**Bruksenhetsnummer**	H0101

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Vreimsida 467, 3803 BØ I TELEMARK

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
	Konvertert ildsted		
	Konvertert ildsted		
	Konvertert ildsted		
	Konvertert ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
26.02.2020	Tilsyn	08.09.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68640998

BruksenhetId	68640997	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	165679415	**Bruksenhetsnummer**	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Vreimsida 467, 3803 BØ I TELEMARK

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**

0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
26.02.2020	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68640997

BruksenhetId	68640996	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	165679407	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Vreimsida 463, 3803 BØ I TELEMARK

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
26.02.2020	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68640996

BruksenhetId	68640995	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	165679393	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Vreimsida 465, 3803 BØ I TELEMARK

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
26.02.2020	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68640995

BruksenhetId	68641064	**Bygningstype**	Annet enn bolig
Bygningsnummer	165679385	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68641064.

BruksenhetId	68641065	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	165679385	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68641065.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Midt-Telemark kommune
Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark
Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 22.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vreimsida 463, 3803 BØ I TELEMARK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Midt-Telemark kommune 2021-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4020/dokumenter/2692/F%c3%b8resegner%20KPA%20Midt-Telemark_06.12.21.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 852 m^2 **Arealbruk** LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende **Områdenavn** BN11
	Delareal 9 205 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** _

Delareal	3 666 m^2
KPHensynsonenavn	H320
KPFare	Flomfare

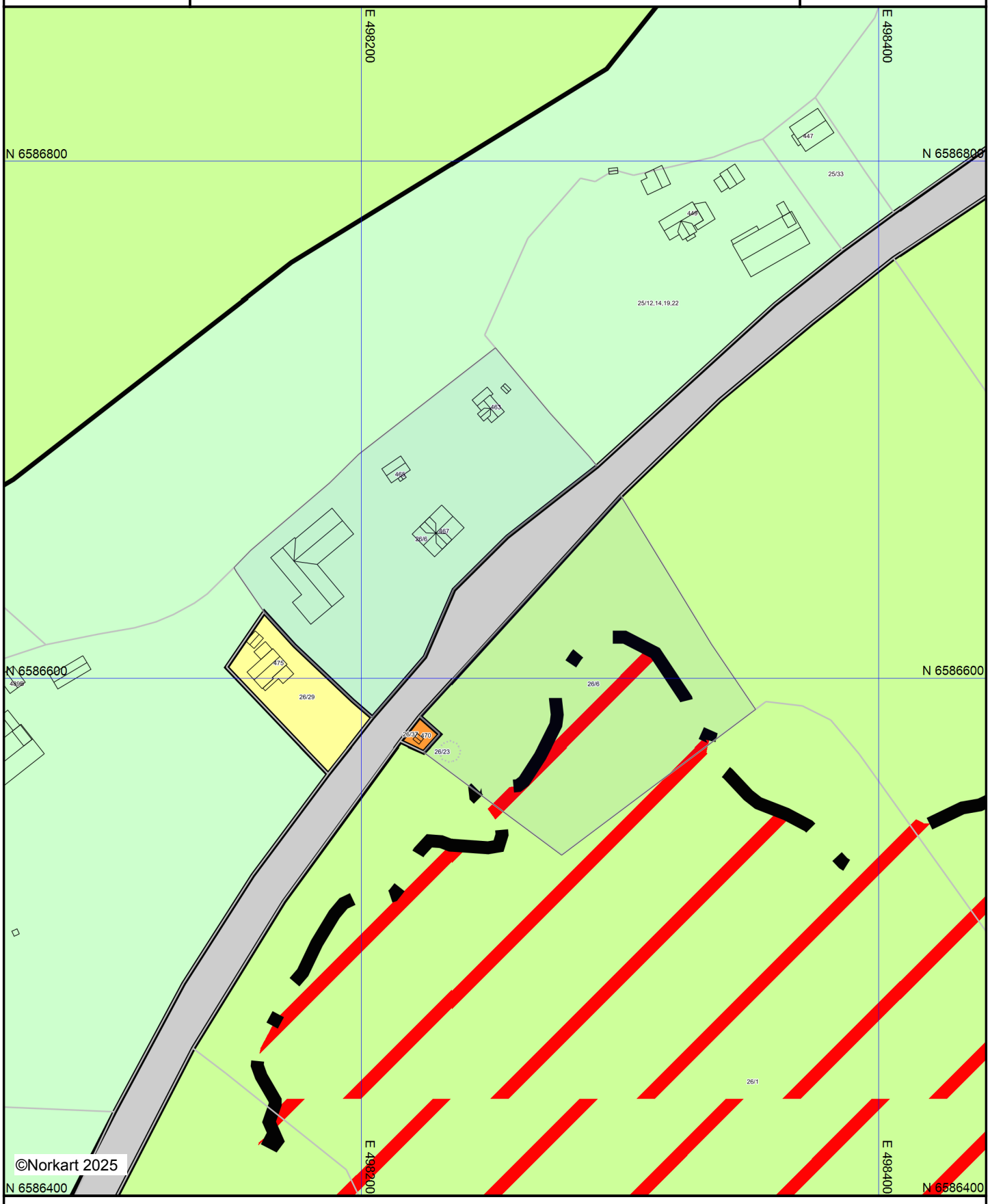
Midt-Telemark kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 26/6
Adresse: Vreimsida 463
Utskriftsdato: 22.09.2025
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

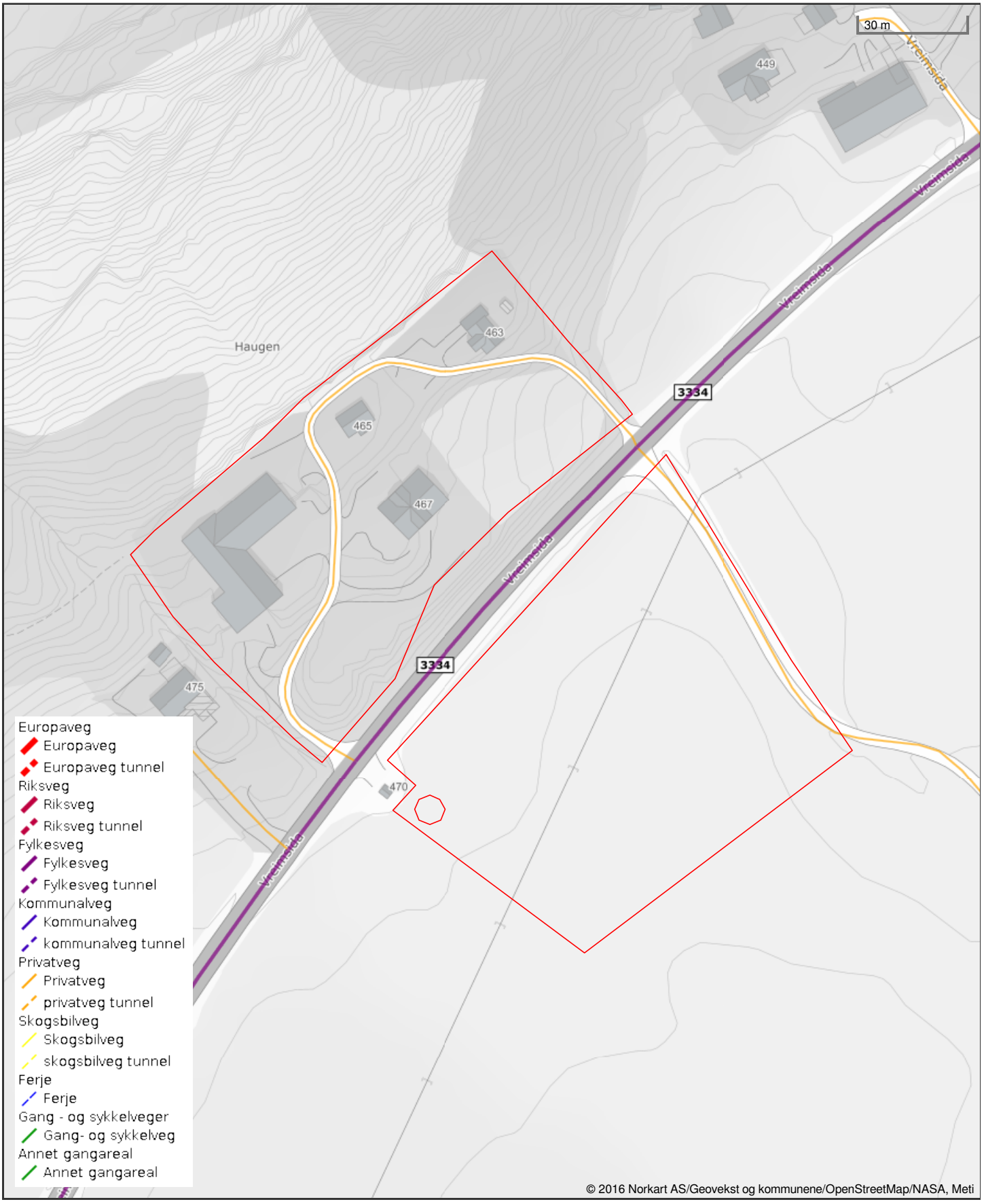
- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Boligbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse -

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål

Utskriftsdato: 22.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 4020 - 26/6//



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

Vreimsida 449

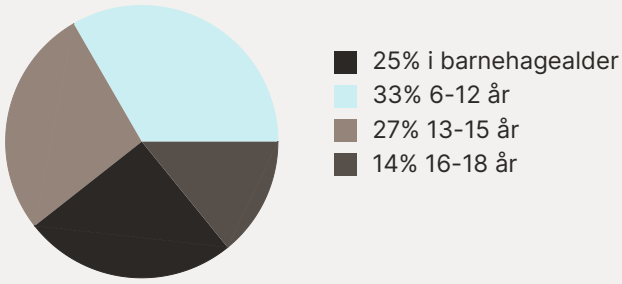
Offentlig transport

Hengebrua Linje R 1, 140	20 min 1.9 km
Bø stasjon Linje F5	9 min 7.8 km

Skoler

Folkestad skule (1-7 kl.) 112 elever, 7 klasser	5 min 5.2 km
Bø skule (1-7 kl.) 438 elever, 20 klasser	8 min 7.7 km
Bø ungdomsskule (8-10 kl.) 269 elever, 11 klasser	7 min 7.7 km
Bø vidaregåande skule 450 elever, 20 klasser	6 min 6.6 km
Vest-Telemark vgs - avd. Seljord 130 elever, 9 klasser	20 min 24.6 km

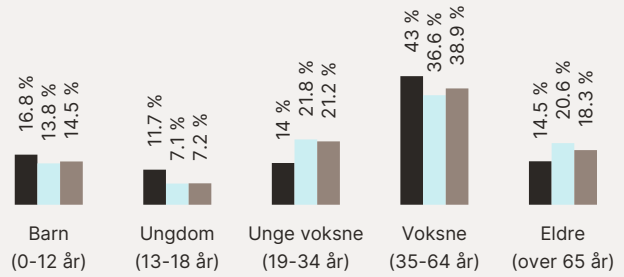
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vreim	179	86
Kommune: Midt-Telemark	10 539	6 138
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gullbring barnehage (1-6 år) 56 barn	8 min 7.4 km
Sandvoll barnehage (1-5 år) 63 barn	9 min 8.1 km
Folkestad barnehage (1-5 år) 57 barn	9 min 8.1 km

Dagligvare

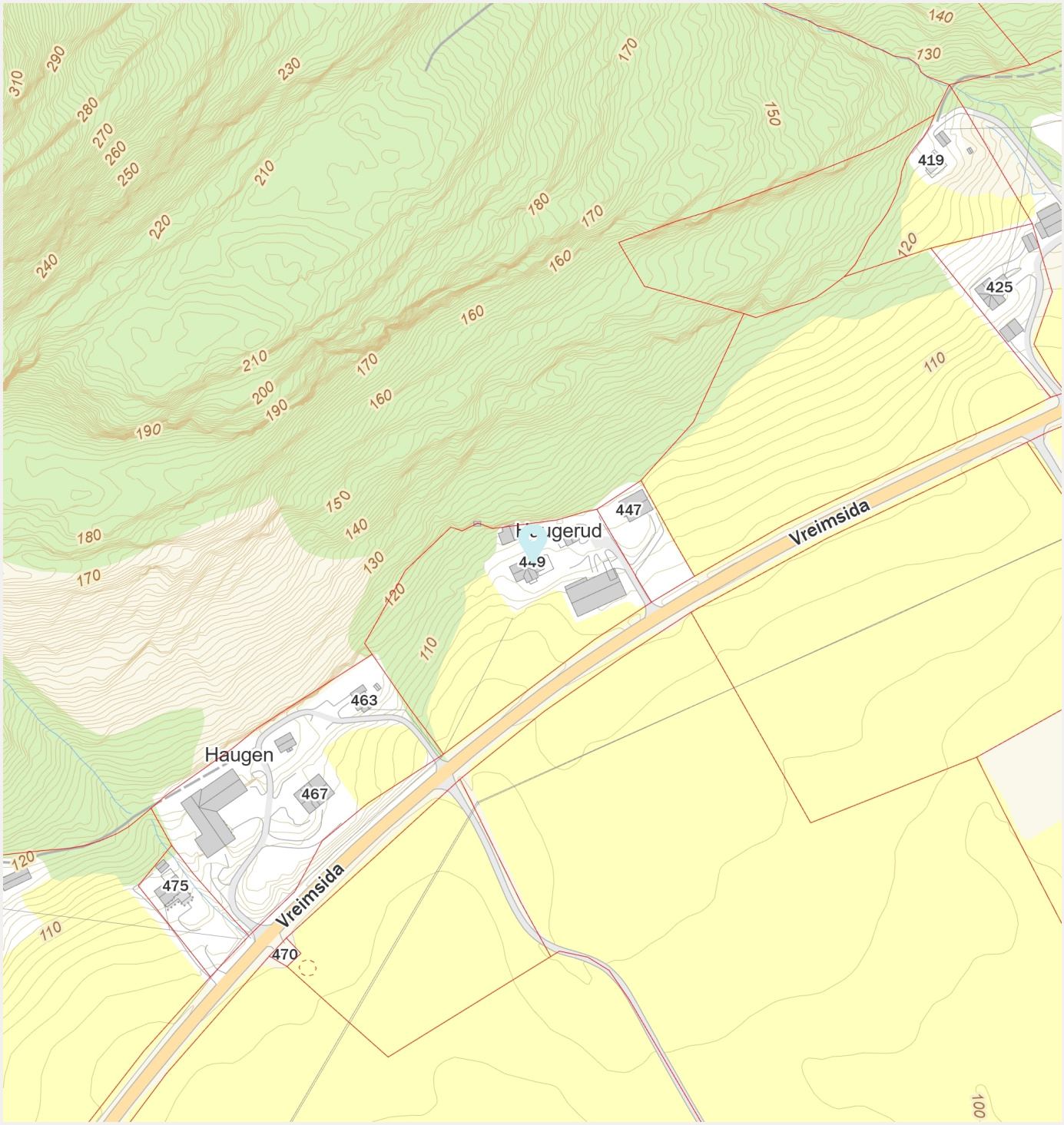
Nærbutikken Hegna Landhandel Søndagsåpent	6 min 7.6 km
Rema 1000 Skogen Post i butikk	7 min 7.1 km

Sport

Folkestad skule fleirbruksflate Ballspill	5 min 5.2 km
Bø vidaregåande skule - fleirbru... Aktivitetshall	6 min 6.7 km
Gullbring Trening	8 min
Sporty24 Bø	9 min

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





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

Vreimsida 449

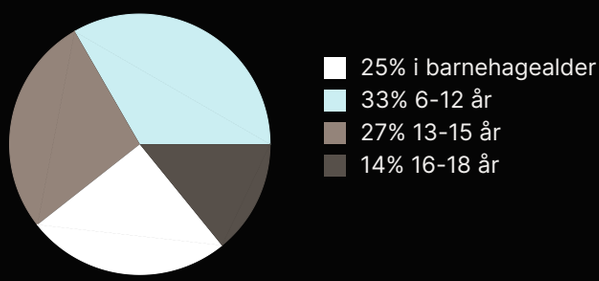
Offentlig transport

Hengebrua Linje R 1, 140	20 min 1.9 km
Bø stasjon Linje F5	9 min 7.8 km

Skoler

Folkestad skule (1-7 kl.) 112 elever, 7 klasser	5 min 5.2 km
Bø skule (1-7 kl.) 438 elever, 20 klasser	8 min 7.7 km
Bø ungdomsskule (8-10 kl.) 269 elever, 11 klasser	7 min 7.7 km
Bø vidaregåande skule 450 elever, 20 klasser	6 min 6.6 km
Vest-Telemark vgs - avd. Seljord 130 elever, 9 klasser	20 min 24.6 km

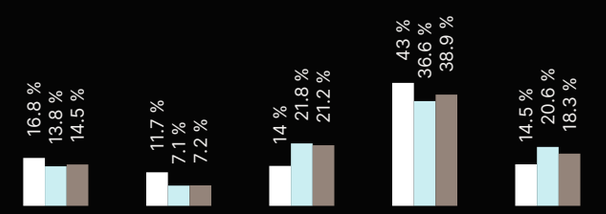
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vreim	179	86
Kommune: Midt-Telemark	10 539	6 138
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gullbring barnehage (1-6 år) 56 barn	8 min 7.4 km
Sandvoll barnehage (1-5 år) 63 barn	9 min 8.1 km
Folkestad barnehage (1-5 år) 57 barn	9 min 8.1 km

Dagligvare

Nærbutikken Hegna Landhandel Søndagsåpent	6 min 7.6 km
Rema 1000 Skogen Post i butikk	7 min 7.1 km

Sport

Folkestad skule fleirbruksflate Ballspill	5 min 5.2 km
Bø vidaregåande skule - fleirbru... Aktivitetshall	6 min 6.7 km
Gullbring Trening	8 min
Sporty24 Bø	9 min

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