Egenerklæring

Håtveitvegen 9, 3810 GVARV

13 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Håtveitvegen 9	Håtveitvegen 9	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

sep.2011

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Fosstveit, Torstein

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet toalett. Byttet varmtvannsbereder.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rorleggermester'n Gvarv

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2022

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Arbeid i forbindelse med montering av nytt kjøkken.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggermester'n Gvarv

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2011

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ved overtakelse nytt tak, undertak og takstein.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sverre Løvoll as

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Omgjøring av kurser til kjøkken.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektropluss , 3800 Bø

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Frost i vannrør i 2021. Fullt utbedret ved etablering av nytt kjøkken i 2022.
Vegg med vannskade revet.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt avløp til komm.nett.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gunnar Kaasa as

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Kjøp og montering av varmepumpe.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektropluss as, 3800 BØ

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 27469168

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Fosstveit, Torstein	**2026-01-13**

Identification

bankID Fosstveit, Torstein

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Fosstveit, Torstein	13/01-2026 11:03:23	BANKID

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Håtveitvegen 9
3810 GVARV
Gnr./Bnr.: 191/24
Midt-Telemark kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 164 m² (BRA-i: 164 m²)
Uthus
Bruksareal: 187 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 351 m²

Befaring

Befaringsdato: 20.01.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Sindre Anholt Andersen

Mobil: 45416823

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	20.01.2026
Referansenummer	15078368
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-26-0003
Hjemmelshaver/selger	Torstein Fosstveit
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Anholt Andersen
Tilstede på befaringen	Torstein Fosstveit
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	0 °C
Rapportdato	22.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Håtveitvegen 9
Postnummer/sted	3810 GVARV
Kommune	4020 - Midt-Telemark
Gnr./Bnr.:	191/24
Tomt	Eiet tomt: 6103 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1897		
Uthus	Omkring 1900		1987

Byggemåte

Enebolig beliggende på Gvarv i Midt-Telemark kommune. Svakt skrånet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, plenarealer og diverse beplantning.

Boligen er oppført på støpt gulv mot grunn med grunnmurer i mur/betong og naturstein. Yttervegger, etasjeskille og tak i trekonstruksjoner.
Utvendige fasader med stående trekledning.
Tak med saltaksform tekket med takstein. Vinduer i 2-lags glass og ytterdører i tre fra ukjent årstall.
Oppvarming via vedfyring og elektrisitet.

Boligen er over tre plan og inneholder følgede:
Kjeller: Grovkjeller med boder.
1.etasje: Entre, gang, bod, kjøkken og to stuer.
Loftetasje: Gang, bad, toalettrom og fire soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - -		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Innredning	10	
		Annet	10	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Helhetsvurdering	10	
Øvrige rom - 1.etasje		Ventilasjon	11	
		Overflater gulv	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller		Overflater vegger	11	
		Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger).	11	
Krypekjeller		Utvendig inspeksjon	11	
		Innvendig inspeksjon	11	
Loft - innredet - Loftetasje		Overflater gulv	12	
		Konstruksjonsoppbygging	12	
		Statikk	12	
		Ventilasjon	12	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	12	
		Konstruksjonsoppbygging	12	
		Kontroll av diffusjonssperre	12	
		Annet	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	13	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	13	
Etasjeskiller - -		Skjevhetsmåling	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Hovedstoppekran	14	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Annet	14	
Radon		Radon	14	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	15	
Dører og vinduer		Vinduer	16	
		Dører	16	
Yttertak - Hovedtak		Inspeksjonsmulighet	16	
		Konstruksjon	16	
		Gesimsløsninger	16	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	16	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	17	
Drenering		Helhetsvurdering	17	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	17	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	17	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	28			28	
	Boder.				
1.etasje	73			73	2
	Entre, gang, bod, kjøkken og to stuer.				Veranda.
Loftetasje	63			63	
	Gang, bad, toalettrom og fire soverom.				
SUM	164			164	2
	Total bruksareal: 164 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Uthus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		22		22	
		Kjeller.			
1.etasje		104		104	
		Uthus.			
Loft		61		61	
		Loft.			
SUM		187		187	
	Total bruksareal: 187 m²				

Kommentar til areal

Kjelleren har et totalt gulvareal (GUA) på 38 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 28 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 10 m2.

Boligen inneholder 135 m2 P-ROM og 29 m2 S-ROM.

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

Rapport

Våtrom - -

Bad fra ukjent årstall. Gulv med belegg. Vegger og himling med slett flate. Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri. Badekar med to-greps blandebatteri og hånddusj. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon.

TG 3	Helhetsvurdering	TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Vann, avløpsrør samt membran/tettesjikt på gulv har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Det kan ikke verifiseres at det er etablert membran/tettesjikt på veggflater. Svelleskader på overflater registrert. Forøvrig er vindu plassert i våtsone. Det er risko for fukt i konstruksjon og skjulte skader. Mangelfull ventilering av rommet og soppdannelser i himling registrert. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Kjøkken

Selger opplyser om at kjøkken er fra 2022. Gulv med laminat. Vegger med panel og slette flater. Himling med panel. Innredning med slette fronter. Laminert benkeplate med nedfelt platetopp og oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri. Avtrekksvifte i overskap. Integrerte hvitevarer og frittstående kjøleskap.
Synlige vannrør av typen rør i rør og avløpsrør i plast. Det er montert automatisk vannstopper.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk	
TG 2	Innredning	Innredningen har stedvis slitasje. Eksempelvis hakk/skader/svelleskader. Svimerke og svelleskader på benkeplate og fugeglipper mellom benkeplate og vegg. Tiltak bør iverksettes etter ønske/behov.
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra ukjent årstall. Gulv med belegg. Vegger og himling med slett flate. Gulvstående toalett. Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i metall. Naturlig ventilasjon.

TG 2	Helhetsvurdering	TG 2 er valgt på grunn av rommets alder og slitasjegrad med tanke på overflater, røropplegg samt andre installasjoner. Oppgraderinger bør vurderes etter ønske/behov.

Øvrige rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med laminat, belegg og heltrebord. Vegger og himling med panel. Profilerte innerdører.

TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører

TG 2

Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes til å ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i etasjen. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater gulv	Gulvoverflater bærer stedvis preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes etter ønske/behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller

Grovkjeller. Gulv med betong. Vegger i betong og panel. Himling med panel.

TG 1

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

Overflater himling - Overflater gulv - Ventilasjon

TG 2

Overflater vegger	Stedvis avflassing og salt/kalkutslag tyder på fuktvandring i konstruksjonen. Tiltak for å stoppe fukt bør påregnes.
Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Bjelke i etasjeskille ved kjellertrapp er råteskadet. Det registreres spor etter treskadeinnsekter. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent mellom 16 og 19. Dette kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Årsak bør avklares og videre fukttilførsel bør stoppes.

Krypekjeller

Krypekjeller vurderes til å være under deler av boligen. Ingen inspeksjonsmulighet.

TG 2

Utvendig inspeksjon	Ventileringen av krypekjelleren kan ikke bekreftes å være tilstrekkelig. Fare for skadelig fukt. Utvendig terreng inntil krypekjeller heller feil vei. Det betyr uønsket vanntilsig og ytterligere merbelastning av fukttilførsel og skaderisiko. Tiltak bør påregnes.
Innvendig inspeksjon	Krypekjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon og undersøkelser. Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilkomst. Det nevnes at konstruksjonen erfaringsmessig er en risikokonstruksjon.Deler av krypekjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon og undersøkelser. Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilkomst. Det nevnes at konstruksjonen erfaringsmessig er en risikokonstruksjon.

Loft - innredet - Loftetasje

Gulv med heltrebord. Vegger og himling med panel. Profilerte innerdører.

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

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Innerdører

TG 2	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Det registreres glipper mellom gulvbord. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er gliper mellom gulvlist/vegg og gulv. Usikker årssakssammenheng. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Konstruksjonsoppbygging	Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Statikk	Eldre konstruksjon med synlige skjevheter. Oppfølging anbefales slik at tiltak kan iverksettes.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes til å ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i etasjen. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.
Adkomst via takluke og stige.

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

Inspeksjonsmulighet - Statikk

TG 2	Overflater vegger/undertak	Svertesopp observert i undertak. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeårsak-/omfang og eventuelle tiltak bør påregnes.
	Konstruksjonsoppbygging	Luftespaltene mellom taksperrene er i hovedsak tettet med isolasjon, noe som fører til redusert ventilering av kaldtloftet. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Isolasjon bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilering av loftet.
	Kontroll av diffusjonssperre	Det er ikke etablert dampsperre mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering. Tiltak bør påregnes.
	Annet	Det ble registert spor etter gnagere. Omfang og aktivitetsnivå er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Teglsteinspipe fra ukjent årstall. Vedovn montert i stue og kjellerbod.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Ildsteder inne i boligen	
TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Fukt- og sotskjolder på skorstein på loft. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
TGIU	Annet	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper

Rettrapper i tre.

Hovedtrapp:
Rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter.
Trappen har ikke håndløper på begge sider.
Trappens håndløper er lavere enn 0,8 meter.

Kjellertrapp:
Trappen har ingen håndløpere.
Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappene vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

TG 2	Innvendige trapper	Trappene er slitt/aldringspreget, men forholdet vurderes til å være av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - -

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Det er gjort målinger i følgende rom: Gang og ett soverom (loftetasje).
Gang og kjøkken (1. etasje).

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 17mm på soverom og 25mm i gang (loftetasje) samt 19mm i gang og 18mm på kjøkken. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

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

Boligen har synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast fra ukjent årstall. Varmtvannsbereder fra 2022 på 194 liter montert på bad.
Hovedstoppekran montert i kjeller.
Varmepumpe montert i stue.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:		
	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)		
TG 2		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
		Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
		Annet	Det gjøres oppmerksom på at rom i kjeller med dusjkabinett ikke er bygget eller vurdert som et våtrom. Rommet har ikke etablert, membran/fuktsikring eller mekanisk ventilasjon. Oppgraderinger bør vurderes for å gjøre rommet fuktsikkert.
TGIU		Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Radon

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

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med skru og automatsikringer montert i gang (loftetasje).

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

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent, med diverse oppgraderinger i senere tid.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Fast tilkobling.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Spenningsførende deler i sikringsskapet er ikke sikret mot berøringsfare. Deksel rundt automatsikringer er ikke montert.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999.
Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer.

Konsekvens ved mangelfull kursfortegnelse er blant annet at det kan medføre utfordringer med å foreta vedlikehold eller opgraderinger og er et forskriftmessig krav for dokumentasjon av det elektriske anlegget.
Det er derfor registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, feil og mangler og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

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

TG 2 Helhetsvurdering

Det observeres at ytterkledningen mangler tilstrekkelig luftespalte, noe som erfaringsmessig øker risikoen for skjulte skader og redusert levetid på kledningen. Det gjøres oppmerksom på at utførelsen var normal byggeskikk i området på tiden boligen ble bygget.

Deler av kledningen er avsluttet nær bakke, noe som kan medføre redsuert levetid på kledning. Stedvise råteskader registrert, i et omfang som tilsier at det ikke kan utelukkes skjulte skader. Tiltak bør påregnes.

Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord/i ytterhjørner. Musesperre bør etableres.

Vask og overflatebehandling bør vurderes.

Det registreres råteskader i bunn av bærende søyler ved overbygget veranda/inngangsparti. Fare for svikt i konstruksjon. Råteskader bør utbedres.

Dører og vinduer

Vinduer med 2-lags glass og ytterdører fra ukjent årstall.

TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/utbedringer. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
	Dører	Ytterdører bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker.

Yttertak - Hovedtak

Selger opplyser om at taktekkingen er fra 2011. Saltak tekket med takstein.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Takvinkel/Takform - Beslag, renner, nedløp og snøfangere	
TG 2	Inspeksjonsmulighet	Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer. TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.
	Konstruksjon	Store deler av konstruksjonen er lukket konstruksjon. Inspeksjon ikke mulig. Skjulte skader kan ikke utelukkes. TG2 for å belyse risiko i henhold til NS3600.
	Gesimsløsninger	Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved deler av gesims. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.
TGIU	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Taket var i alle hovedsak dekket av snø på befaringsdagen og ble ikke tilstrekkelig undersøkt. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til østvendt overbygget veranda i mur/betong.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Betong/mur: Riss/sprekker og skjevheter i konstruksjonen. Skader bør utbedres.

Utvendige trapper

Verandatrapp i mur/betong.

Trappen mangler rekkverk. Rekkverk må etablereres.

TGIU	Helhetsvurdering	Trappen var dekket av snø på befaringsdagen. Tilstrekkelig inspeksjon ikke utført. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i naturstein og betong.

TG 2	Grunnmur	Det registreres stedvise riss/sprekker på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Drenering fra ukjent årstall. Skrånet tomt.

TG 2	Helhetsvurdering	Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå, og bør ses i sammenheng med opplysninger om alderen til dreneringen. Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder og symptomer vurderes det at levetiden er passert. Opplysningen bør ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som skulle være nødvendig. Det bør påregnes kostnader for utbedringer.

Stikkledninger og tanker

Utvendig vannledning fra omkring 1970 og avløp fra 2025 i følge selger. Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vannrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Frittstående byggverk

Frittstående uthus oppført i trekonstruksjoner.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er foretatt en forenklet overordnet vurdering av tilstanden. Observasjoner tilsier at bygningen har behov for vedlikehold. Eksempelvis kan det nevnes ris/sprekker og avskalling på mur/murpuss, råte i enkelte dører og stedvis slitt overflatebehandling.

Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Ikke relevant.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Se beskrivelse under.

Kommentar til rømningsveier:
Rømningsveiene i loftetasje vurderes til å oppfylle funksjonskravene i teknisk forskrift, selv om enkelte av forskriftens preaksepterte ytelser ikke er oppfylt. - Summen av høyde og bredde på vinduer er under 1,5 meter. (målt til 1,47 meter). Det gjøres oppmerksom på at valget er basert på en skjønnsvurdering av forholdene på befaringsdagen.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt diverse fakturaer vedrørende rørleggerarbeider. Se bilder.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt, se bilde.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Selger opplyser om at det ikke har vært el-tilsyn i boligen de siste fem år.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert: 13.01.2026.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

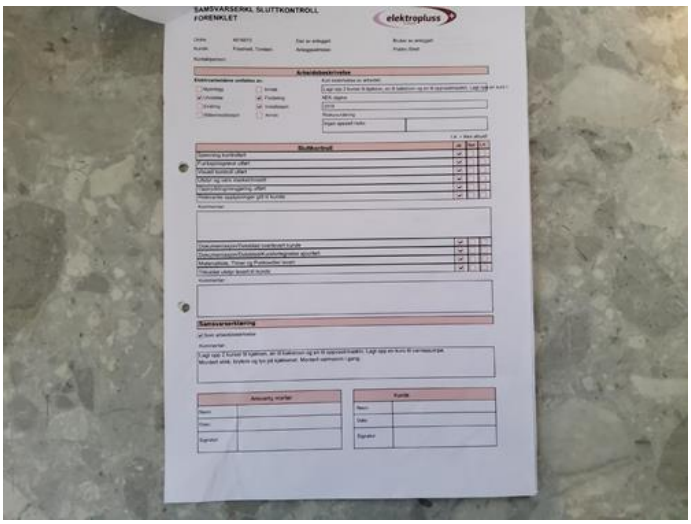
Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

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

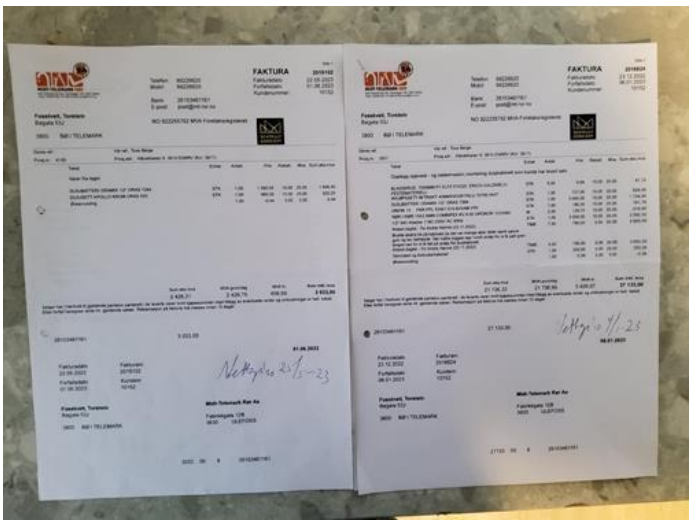
Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

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

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



Kommentar - [Samsvarserklæring]



Kommentar - [Fakturaer rørlegger]



Kommentar - [Sluk bad]



Kommentar - [Skader på bad]



Beskrivelse - [Sikringskap]

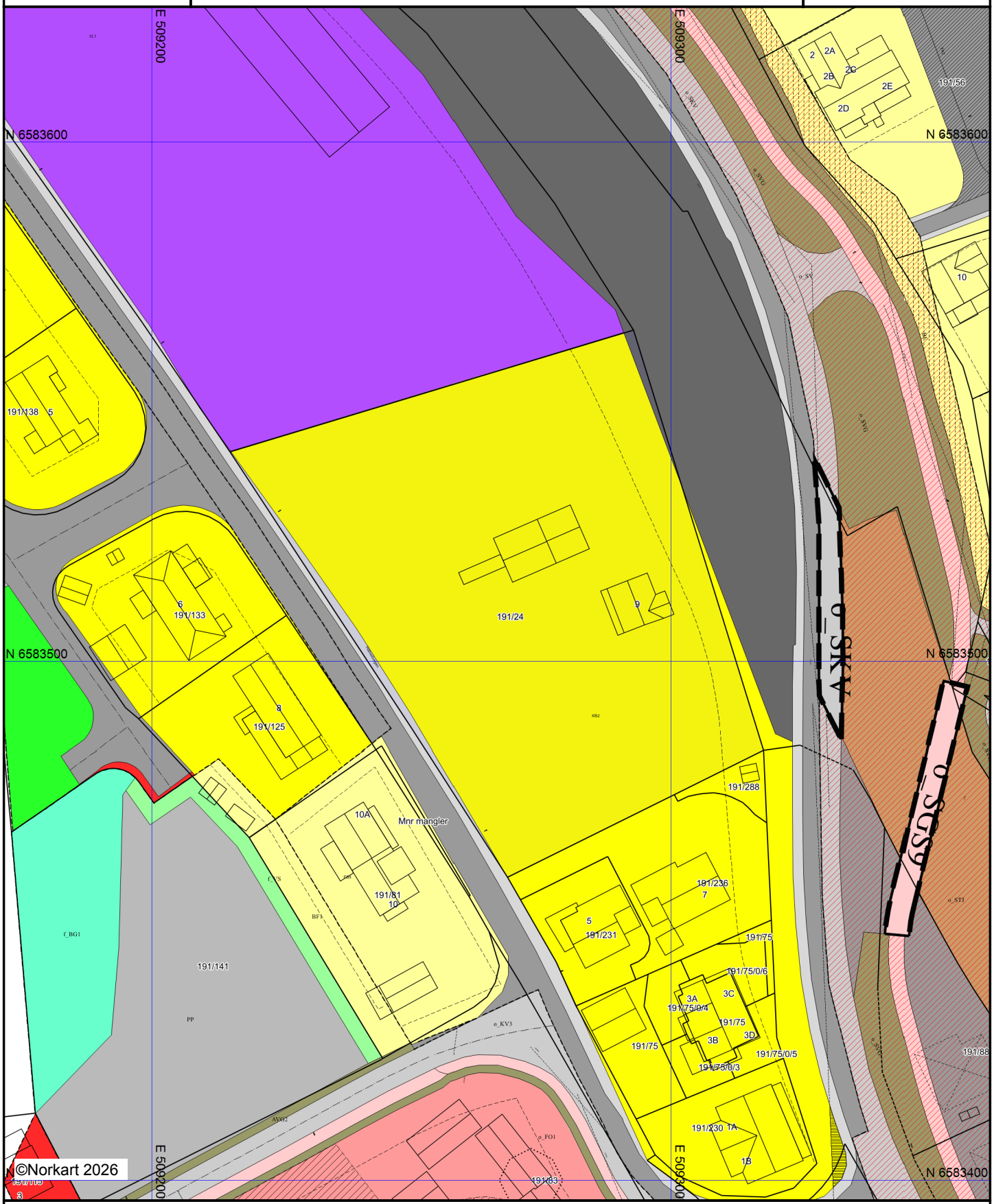
Midt-Telemark kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 191/24
Adresse: Håtveitvegen 9
Utskriftsdato: 12.01.2026
Målestokk: 1:1000

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

Reguleringsplan PBL 2008
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Abc Påskrift feltnavn

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for forretning
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25,1
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr
- Skiløype
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.led
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Holdeplass/plattform
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3
- Blågrønnstruktur
- Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområde
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)
- Faresone - Ras- og skredfare
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §1
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

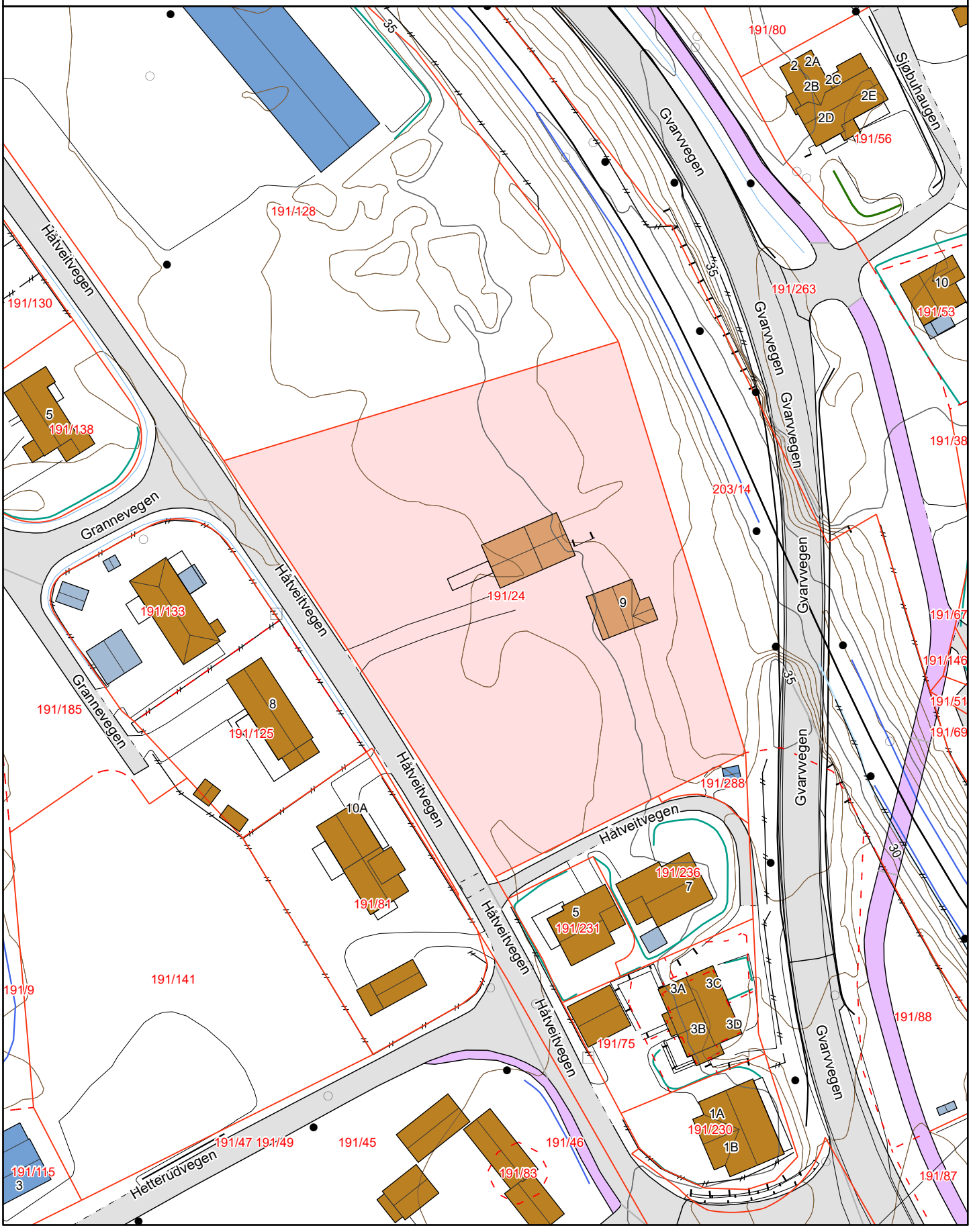
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense nåværende
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Oversiktskart

Adresse: **Håtveitvegen 9, 3810 Gvarv**
Gnr/Bnr: **4020/191/24/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 6103 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.01.2026



Matrikkelkart

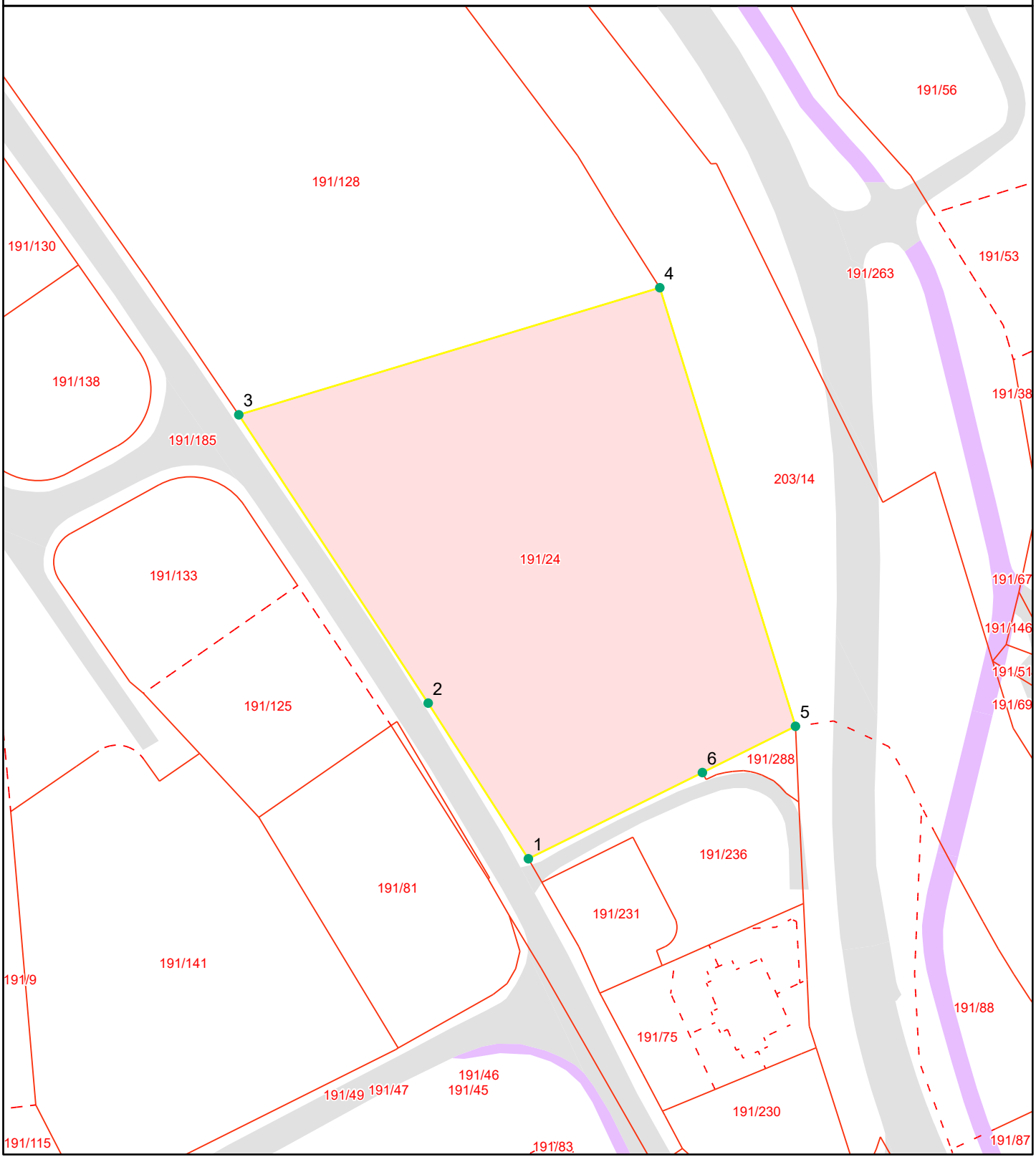
Adresse: **Håtveitvegen 9, 3810 Gvarv**
Gnr/bnr: **4020/191/24/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 6103 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.01.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 6103 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6583458.37	509268.47	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	34.21	0
2	6583487.1	509249.98	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	63.76	0
3	6583540.31	509215.02	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	81.28	0
4	6583563.77	509292.73	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	84.85	0
5	6583482.82	509317.77	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	19.21	0
6	6583474.28	509300.59	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	35.89	0