Seljord - moderne enebolig- påkostet materialvalg - alt på en flate- dobbel garasje m/elbillader -stor opparbeidet hage



Nordbygdivegen 108, 3840 SELJORD

Prisantydning: KR 5.200.000

Boligtype Enebolig	Eierform Selveier	Antall soverom 3 soverom
Bruksareal (BRA) 283 m²	Byggeår 1977	Matrikkelknr 4022, gnr. 41, bnr. 15, fnr. 0, snr. 0

Selger: Runar Hagen

Telefonnummer: +4740400940

Praktisk informasjon om salget

Denne boligen selges av en privatperson gjennom Aibo.no – en digital plattform for boligsalg uten megler.
Aibo er en digital plattform som gjør det mulig for privatpersoner å selge boligen sin selv – uten megler. Som kjøper vil du forholde deg direkte til selger gjennom hele prosessen.

Kontaktinformasjonen til selger finner du på forsiden av salgsoppgaven og i Finn-annonsen.

Visning
Visningen(e) gjennomføres av selger.

Som eier har selger god kjennskap til eiendommen og kan svare på spørsmål. Ta gjerne direkte kontakt med selger dersom du ønsker mer informasjon.

Budgivning
Budgivningen skjer digitalt gjennom Aibo sin budmodul og administreres av selger. Bud legges inn via «Gi bud»-funksjonen i Finn-annonsen og må signeres med BankID. Akseptfrist på bud er minimum 30 minutter.

Interessenter og budgivere mottar budvarsler på SMS underveis i budrunden. Budgiveren som får sitt bud akseptert, mottar akseptbrev og budjournal etter avsluttet budrunde. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Overtakelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger. Overtakelsesprotokoll sendes ut før overtakelsen skjer.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt.

Tilstandsrapport
For at selger skal oppfylle sin opplysningsplikt, er det utarbeidet en tilstandsrapport. Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger
Omkostningene er beregnet med utgangspunkt i at eiendommen selges til prisantydning, og at det kun tinglyses én låneobligasjon.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer/avgifter.

Andel fellesgjeld / andel fellesformue overtas av kjøper.

Selger er ansvarlig for følgende gebyrer:

kr 1 000 (innhenting av kommunale restanser, estimert)
kr 545 (tinglysning av sikringsobligasjon)

Hvis forretningsfører: kr 6 725 (eierskiftegebyr til forretningsfører, estimert)

Lovanvendelse
Salget av eiendommen reguleres av avhendingsloven.

Salgsoppgaven bygger på opplysninger selger har gitt, tilstandsrapport utarbeidet av bygningssakkyndig, samt informasjon hentet fra kommunen, Kartverket og øvrige tilgjengelige kilder.

Det er viktig at kjøper setter seg godt inn i alle salgsdokumentene, inkludert salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i dokumentene, og slike forhold kan ikke senere påberopes som mangler – uavhengig av om dokumentene faktisk er gjennomgått.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe eiendommen uten undersøkelse, herunder kjøp usett, kan ikke gjøre gjeldende som mangel ved forhold som burde ha vært avdekket ved en slik gjennomgang.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefales det at interessenter rådfører seg med egne rådgivere før bud legges inn.

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje, og det kan forekomme skader. Slike forhold må kjøper forvente, og det kan også oppstå behov for utbedringer etter overtakelse. Normal slitasje og nødvendige utbedringer regnes ikke som mangler.

Kjøpers og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som er gjort tilgjengelig i forbindelse med handelen. Avtalen suppleres av avhendingsloven, og det gjelder ulike vilkår avhengig av om kjøper er forbruker eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger velge å vurdere bud fra ikke-forbrukere annerledes enn bud fra forbrukere. Dersom kjøper ikke er forbruker, kan selger ta forbehold om at eiendommen selges «som den er», noe som begrenser selgers ansvar. Et lavere bud fra en ikke-forbruker kan derfor i enkelte tilfeller være mer attraktivt for selger. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, og er ikke forpliktet til å godta det høyeste.

Budgiver skal i budskjema opplyse om vedkommende opptrer som forbruker eller næringsdrivende. Det vil også bli opplyst dersom bud kommer fra en part som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom der kjøper er en fysisk person som hovedsakelig ikke handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med avtalen, eller dersom vilkårene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8 er oppfylt. Dersom eiendommen avviker fra det kjøper med rimelighet kan forvente ut fra alder, type og synlig tilstand, kan det foreligge mangel. Det samme gjelder dersom det er gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger, forutsatt at dette har hatt betydning for avtalen.

Boligen kan også ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 andre ledd dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er minst 2 % og minimum 1 kvm.

Ved krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader opp til kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen anses å ha en mangel dersom den ikke er i samsvar med avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det som er avtalt er begrenset etter avhendingsloven § 3-9 første ledd andre punktum.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og eventuell arealsvikt vurderes i stedet etter § 3-8.

Kjøpers undersøkelsesplikt gjelder også for kjøpere som ikke er forbrukere.

Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring, må dette tas forbehold om i budet.

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye modellen tar utgangspunkt i grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at beregnet markedsverdi settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at selger kan måtte forholde seg til tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet salgsoppgaven utarbeides.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli justert, og eventuelt øke, ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

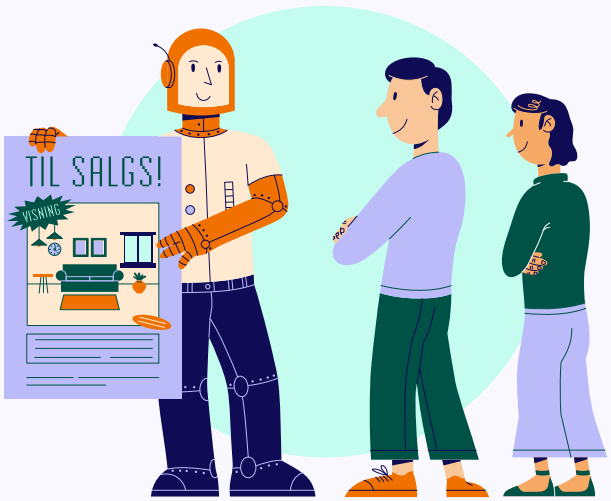
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tinglyste servitutter
Tinglyste servitutter er rettigheter og forpliktelser som er registrert på eiendommen i grunnboken. Dette kan blant annet gjelde rett til vei og adkomst, etablering og vedlikehold av vann- og avløpsledninger, samt bestemmelser om bruk av eiendommen eller bebyggelse.

Servituttene følger eiendommen og vil gjelde for ny eier ved et salg. Det anbefales at interessenter setter seg inn i hvilke servitutter som er tinglyst på eiendommen, da disse kan ha betydning for bruken av eiendommen.

Personopplysningsloven
Personopplysninger behandles i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent, budgiver eller kjøper, samtykker du til at vi innhenter, behandler og lagrer personopplysninger om deg.



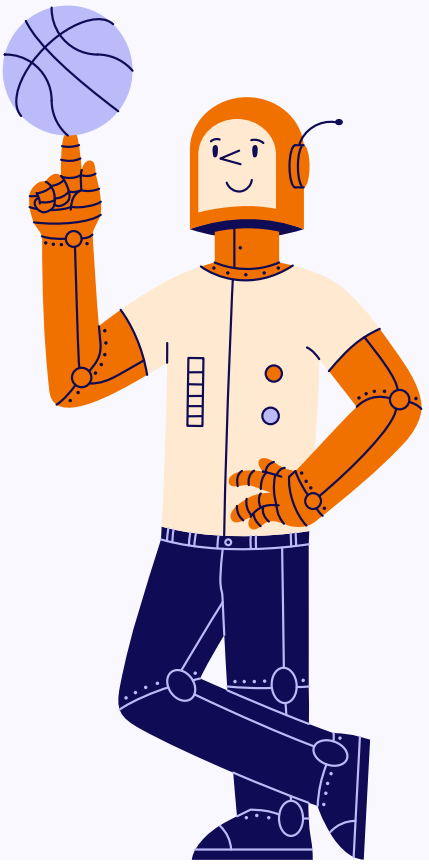
Viktig informasjon om prosessen

Kontrakt
Kjøpekontrakten er utarbeidet av Proffoppgjør AS og benyttes av selger for å kontraktsfeste eiendomskjøpet på en trygg og juridisk korrekt måte. Kontrakten er standardisert for salg av bolig og fritidsbolig til forbrukerkjøper, og ivaretar begge parters rettigheter og plikter i henhold til gjeldende regelverk

Oppgjør
Selger benytter Proffoppgjør AS til gjennomføring av oppgjøret. Det innebærer at overføring av penger og eiendom gjennomføres av en tredjepart som har konsesjon fra Finanstilsynet. Kjøper innbetaler kjøpesummen til Proffoppgjørs klientkonto, og midlene utbetales til selger først når hjemmelsoverføringen er gjennomført. Dette gir trygghet for begge parter.

Innhold

- Bilder
- Nøkkelinformasjon
- Eiendomsinformasjon
- Vedlegg



Bilder



Stort opparbeidet gruset gårdstun



Trivelige utekvelder med fyr i bålpanna.

Bilder



Svært gode parkeringsmuligheter for gjester.



Velkommen!

Bilder



Stor og god arbeidsflate på kjøkkenøy.



Hyggelig plass til mingling rundt kjøkkenøya

Bilder



Miele hvitevarer. Damp/kombiovn og kaffe.



Spiseområde m/tilkobling til stue og kjøkken

Bilder



Påkostet bad med terrazzoflis, vvs fra Vola



Helstøpt servant på mål fra danske KUMA.

Bilder



Innebygd dusj fra Tapwell. Innfelt slukrenne



Legg merke til lysbrytere fra Buster + Punch

Bilder



Detalj: avtrekksvifte skjult med flis



Sov. 1 med teppegulv, tapèt og AirCon.

Bilder



Sov.1



Sov 2. i original utførelse

Bilder



Sov. 2



Sov. 3/kontor

Bilder



Toalett kledd i eikeplater og klikkvinylgulv



Vvs fra Tapwell

Bilder



Detalj: brytere og stikk fra Kjaer + Loege



Stort garderoberom tilhørende vaskerom

Bilder



Utgang fra vaskerom til garasje.



God arbeidsflyt med vask/gard/bad sammen.

Bilder



Dobbel vask og klessorteringssystem.



Våtromsplater på vegg. Gipset tak.

Bilder



Skyvedør med speil inn til bad.



Luftig entrè med ekstra takhøyde.

Bilder



Flislagt gulv med varmekabler.



Stor skyvedørsgarderobe med speil.

Bilder



Liten gang



Håndlaget trapp fører opp til stue/kjøkken.

Bilder



Ny klebersteinovn i 2024.



Luftig stue, med god plass til møblement.

Bilder



Hyggelig peis fra Dovre installert i 2023.



Nybygd utekjøkken. Mulig å koble til vann.

Bilder



Staudebed, prydbusker og frukttrær og hekk.



Innbydene inngangsparti med betongplate.

Bilder



Isolert dobbel garasje med AC og avfukter.



Lange sommerkvelder med sol til 21.00

Plantegning



Beskrivelse

Velkommen til denne innbydende og velholdte eneboligen, som er gjennomgående oppgradert med moderne løsninger.

Ta kontakt for visning!

Gåavstand til sentrum, barnehage og skole, samtidig som eiendommen ligger skjermet og for seg selv.
Huset fremstår med en funksjonell planløsning fordelt over èn etasje, samt en stor isolert dobbelgarasje med god takhøyde og direkte adkomst til vaskerom. Elbillader, epoxybelagt gulv, varmepumpe og luftavfukter. Innvendige oppgraderinger og gode kvalitetsløsninger. Stor gruset adkomst med god plass til gjesteparkering.
Høydepunkter inkluderer et moderne bad, oppgradert kjøkken med integrert utstyr og påkostede materialvalg. Boligen har gode solforhold, utvendige oppholdsarealer med betongterrasse og utekjøkken, perfekt for sosiale aktiviteter.
Tomten på ca. 2803 m² er pent opparbeidet med plen, beplantning. hekk og gode adkomstveier.
Ideell for deg som ønsker en detaljrik og særpreget bolig, og ønsker fokus på design, komfort, og nærhet til naturen.
Velkommen!

Nøkkelinformasjon

Postnummer 3840	Boligtype Enebolig	Eieform Selveier
Energikarakter C	Oppvarmingskarakter LIGHT_GREEN	Kommunenummer 4022
Gårdsnummer 41	Bruksnummer 15	Seksjonsnummer 0
Festenummer 0	Antall rom 7	Antall bad 1
Antall soverom 3	Etasje 1	Byggeår 1977
Bruksareal (BRA) 283 m²	Internt bruksareal (BRA-i) 0 m²	Eksternt bruksareal (BRA-e) 253 m²
Innglasset balkong (BRA-b) 0 m²	Terrasse-og balkongareal (TBA) 86 m²	Grunnflate (BYA) 253 m²
Tomteareal 2803 m²	Eiet tomt Ja	Verditakst KR 5 200 000

Felleskostnader	Formuesverdi	Prisantydning
KR 0	KR 456 000	KR 5 200 000

Omkostninger	Andel fellesgjeld	Totalpris
KR 167 885	KR 0	KR 5 367 885

Eiendomsinformasjon

Fasiliteter

Aircondition | Barnevennlig | Garasje/P-plass | Lademulighet | Peis/Ildsted | Bredbåndstilknytning | Moderne | Rolig | Turterreng | Offentlig vann/kloakk | Sentralt | Balkong/Terrasse

Felleskostnader inkluderer

Ingen felleskostnader

Omkostninger inkluderer

kr 5 200 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 130 000,- (Dokumentavgift)
kr 24.000,- (Tilstandsrapport)
---
kr 167 885,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)
---
kr 5 367 885,- (Totalpris inkl omkostninger)
Valgfrie omkostninger:
kr 19 900,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
---
kr 5 387 785,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)
Vi gjør oppmerksom på at overnevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen
selges til prisantydning.
Eventuell økning i offentlige skatter og avgifter, herunder evt. økning av mva., tinglysingsgebyr, dokumentavgift m.m. belastes kjøper.

Adkomst

Eiendommen har adkomst 1.4 km nord for Seljord sentrum via privat veg frem til tomten. Grunnboken viser tinglyste bestemmelser om veg fra 1910 og vegrett fra 1915. Det er
ikke fremlagt eller vurdert nærmere avtaler vedrørende vedlikehold, brøyting, kostnadsfordeling eller øvrige forhold knyttet til den private adkomstvegen.
Nærmeste buss: 1.4 km
Nærmeste tog: Bø i Telemark 30 km

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og familievennlig område med kort vei til flotte naturopplevelser. Rett i nærheten finner du skogsområder med fine turstier, skiløyper og flate turområder.
Gåavstand til sentrum, barnehage og skole, samtidig som eiendommen ligger skjermet og for seg selv.
En detalkrik og særpreget bolig for deg som ønsker fokus på design, komfort, og nærhet til naturen.
Seljord har alt man trenger fra handel og kulturtilbud til aktiviteter. Eventyrøy Aktivitetspark har badstue, dagsturhytte, padel. fotballbane og badestrand.

Tilstandsrapport

Enebolig med integrert/tilbygd garasje

Nordbygdivegen 108, 3840 SELJORD

SELJORD kommune

gnr. 41, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m² BRA-i: 253 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 15.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22705-1029 **Referansenummer:** MK4804

Foretak: KAASA BOLIGTAKST AS **Takstingeniør:** Odd Arne Kaasa

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Kaasa Boligtakst AS

Kaasa Boligtakst AS leverer uavhengige og grundige boligtakster og tilstandsrapporter i henhold til gjeldende regelverk.



Rapportansvarlig

Odd Arne Kaasa

Odd Arne Kaasa
Uavhengig Takstingeniør
post@kaasaboligtakst.no
911 06 546

KAASA BOLIGTAKST AS
Kåsinvegen 28
3801 BØ I TELEMARK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

KAASA BOLIGTAKST AS
Kåsinvegen 28
3801 BØ I TELEMARK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår samlet sett i normal til god stand sett i forhold til alder og utførte oppgraderinger. Nyere tilbygg fra 2021/2022 har gjennomgående moderne løsninger og det foreligger dokumentasjon for flere av arbeidene. Eldre del er betydelig oppgradert, blant annet med etterisolering, ny vindsperre, ytterkledning og vinduer.

Det er registrert enkelte forhold med behov for oppfølging, herunder mangelfull ventilasjon i enkelte rom, eldre varmtvannsbereder, usikkerhet knyttet til drenering/fuktsikring og utvendige vann- og avløpsledninger samt enkelte tegn til tidligere/periodisk fuktbelastning i krypkjeller. Det elektriske anlegget var under utbedring etter el-tilsyn på befaringstidspunktet, og endelig dokumentasjon på lukking av avvik bør innhentes.

Det er ikke registrert større konstruktive skader eller omfattende fuktskader i tilgjengelige deler av boligen.

Enebolig med integrert/tilbygd garasje - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Taket består av eldre og nyere deler med betongtakstein. Eldre del har undertak av eldre papp/shingel og rupanel, mens tilbygget fra 2021/2022 har diffusjonsåpent undertak. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Ytterveggene er bindingsverk med stående trekledning. Eldre del ble etterisolert og fikk ny vindsperre, kledning og vinduer i 2024. Vinduer i tilbygget er fra 2021/2022. Dører og garasjeport fremstod uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Det er etablert ca. 86 m² betongterrasse fra 2022 med utekjøkken og integrert brønn. Betongplattingen fremstod uten synlige avvik. Utvendig tretrapp fremstod uten vesentlige konstruktive skader.

Brønnen har solid aluminiumslokk, men lokket er ikke låst eller fastmontert og kan løftes av.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflatene består hovedsakelig av heltregulv i eik, med teppegulv i enkelte soverom, flis ved hovedinngang og malt furugulv i ett eldre soverom. Vegg- og himlingsflater består av en kombinasjon av gips, panelplater, trepanel og MDF-panel. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Nyere del har betongdekke/gulv på grunn, mens eldre del og kjøkkendelen har trebjelkelag over krypkjeller. Det ble registrert ca. 20 mm høydeforskjell i stuegulvet uten merkbar funksjonssvikt ved normal bruk.

Det foreligger ikke radonmåling, og eventuell radonsikring i nyere tilbygg er ikke verifisert.

Boligen har teglsteinspipe med nyere ildsteder. Sotluke er plassert i krypkjeller. Tilsynsrapport for pipe/ildsted er ikke fremlagt.

Krypkjelleren har betonggulv i teknisk del og drenerende masser under trebjelkelag. Det er registrert salt-/kalkutfellinger og tegn til tidligere eller periodisk fuktbelastning, men ikke synlige omfattende råte- eller soppskader.

Innvendig trapp og dører fremstår generelt i god stand. Dør mellom bolig og garasje er brann- og lydklassifisert.

Det er registrert spor etter mus i eldre del, blant annet i krypkjeller og på loft, uten påviste vesentlige konstruksjonsskader.

Eier opplyser om tidligere vannlekkasje i tidligere kjøkken, nå soverom/kontor. Det ble ikke registrert synlige tegn til pågående fuktproblematikk ved befaringen.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Vaskerommet er fra tilbygget 2021/2022 og har ferdigattest med opplysninger om uavhengig kontroll av fuktsikring og lufttetthet. Rommet har malte plater på vegger og himling, vinylbelegg med oppkant og plastsluk med klemring. Overflater, gulv, sanitærutstyr og innredning fremstod uten vesentlige avvik. Fuktkontroll i tilstøtende vegg viste ikke forhøyede verdier på kontrollstedet. Det mangler eget mekanisk avtrekk fra vaskerommet.

Bad:
Badet er fra 2021/2022 og har omfattende dokumentasjon, blant annet ferdigattest, membransjekklister, fotodokumentasjon og FDV -dokumentasjon. Badet har flislagte våtsoner, flislagt gulv med nedsenket dusjsone, dokumentert membransjikt og slukrenne. Det ble registrert enkelte fliser med hul lyd, men uten riss, sprekker eller løshet. Sanitærutstyr og innredning fremstod uten vesentlige avvik. Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte. Fuktkontroll i tilstøtende vegg viste ikke forhøyede verdier på kontrollstedet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har IKEA-innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Eksisterende kjøkken ble flyttet og delvis oppgradert i 2022. Det er integrerte hvitevarer, vin-/drikkekjøleskap i kjøkkenøy, induksjonstopp med integrert kullfilteravtrekk og Waterguard/lekkasjestopper under kjøkkenvask.

Det ble registrert uferdig avslutning på benkeplaten i den ene enden, ellers fremstod kjøkkenet i hovedsak i god stand med normal bruksslitasje. Komfyrvakt ble ikke registrert. Kullfilteravtrekket resirkulerer luften tilbake til rommet og fører ikke avtrekksluft til det fri.

SPESIALROM Gå til side

Teknisk rom/toalettrom har klikkvinyl på gulvet og eikefinér på vegger og i himling. Det er etablert plassbygd skap med eldre sikringsskap. Rommet har vegghengt toalett med innebygd Geberit-sisterne og dokumentert løsning for synliggjøring av lekkasjevann.

Overflater og sanitærutstyr fremstod uten vesentlige avvik. Toalettrommet har mekanisk avtrekk via ventil i himlingen med avkast til det fri, styrt med egen bryter på veggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med fordelere i krypkjeller/teknisk rom. Synlige vannledninger og koblinger fremstod uten vesentlige avvik. Innvendige avløpsrør er hovedsakelig i plast, men tilfredsstillende stakemulighet ble ikke registrert i krypkjelleren.

Ventilasjonen er i hovedsak basert på naturlig tilluft og luftoverføring mellom rom. Det mangler mekanisk avtrekk fra vaskerommet. Bad og separat toalettrom har mekanisk avtrekk til det fri. Kjøkkenventilatoren har kullfilter og resirkulerer luften tilbake til rommet uten avkast til det fri. Samlet ventilasjonsløsning er ikke dokumentert med innreguleringsrapport eller målte luftmengder.

Det er registrert flere luft-til-luft varmepumper uten synlige vesentlige avvik. Varmtvannsbereder i krypkjeller er fra 2001 og har dermed høy alder.

Det elektriske anlegget består av eldre og nyere installasjoner. Det foreligger dokumentasjon for flere arbeider fra 2021–2022. På befaringstidspunktet pågikk utbedringer etter el-tilsyn, og endelig dokumentasjon på lukking av alle avvik forelå ikke.

Det er registrert røykvarslere flere steder i boligen og håndslokkeapparat. I garasjen er det fastmontert luftavfukter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

For eldre del er byggegrunn og oppbygning av drenering/fuktsikring ikke dokumentert. Under tilbygget ble massene skiftet ut i 2020, hvor matjord ble erstattet med grov fyllmasse. Eldre del har ringmur i betong og krypkjeller, mens nyere del har støpt plate/betongdekke. Det er registrert salt-/kalkutfelling langs nedre del av grunnmur, men ikke omfattende fuktskader eller konstruktive avvik.

Terrenget rundt boligen er i hovedsak flatt. NVE-kart viser at boligen ligger utenfor markert flomsone og registrerte områder for kvikkleire- og skredfare, men flomutsatt område ligger i relativ nærhet. Eier opplyser at grunnvannstanden tidvis kan være høy.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Type og alder på utvendige vann- og avløpsledninger er ikke dokumentert.

Eier opplyser også om periodisk betydelig støy fra festivalarrangementer i nærområdet, særlig under countryfestivalen.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig med integrert/tilbygd garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger kommunale tegninger for tilbygget, og disse samsvarer i hovedsak med dagens bruk.

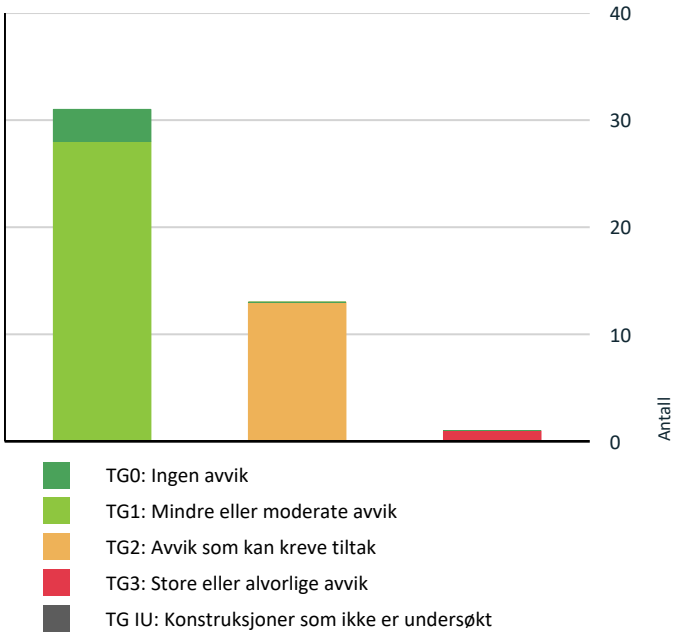
For opprinnelig del av boligen er dagens planløsning endret i forhold til kommunens tegninger. Tidligere bad, vaskerom og bod innenfor opprinnelig stueareal er fjernet. Tidligere kjøkken er tatt i bruk som soverom/kontor, og tidligere inngangsparti er bygget om til toalettrom. Tilbygg med gang og stue samt tidligere overbygd veranda er bygget om og inngår i dag som kjøkken og øvrig boligareal.

Det er dermed registrert avvik mellom kommunale tegninger og dagens planløsning i eldre del av boligen.

KAASA BOLIGTAKST AS
Kåsinvegen 28
3801 BØ I TELEMARK

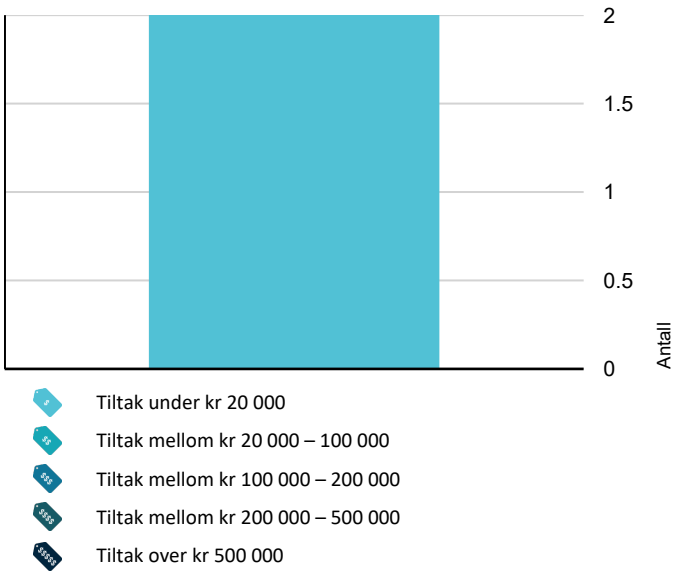
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig med integrert/tilbygd garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Avvik: Fri åpning mellom trinnene er målt til ca. 13 cm, noe som overstiger anbefalt maksimal åpning for å ivareta sikkerhet. Det mangler også håndløper på veggsiden av trappen, noe som kan redusere brukersikkerheten.
- Avvik: Det er registrert brønn i terrasse -/uteoppholdsarealet. Brønnen er dekket med et solid aluminiumslokk med underliggende metallring som stabiliserer lokket, men lokket er ikke låst eller fastmontert og kan løftes av.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke opplyst at bygget er utført med radonsperre. Eventuell radonsikring i nyere tilbygg er ikke verifisert gjennom fremlagt dokumentasjon.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det har vært el-tilsyn, og det forelå avvik som var under utbedring på befaringstidspunktet. Endelig dokumentasjon som bekrefter at alle avvik er lukket forelå ikke.
- Det foreligger dokumentasjon for flere nyere arbeider, men ikke komplett samsvarsdokumentasjon for hele det elektriske anlegget, herunder eldre deler. Omfanget av eventuell manglende historisk dokumentasjon er ukjent.
- Elektriker var allerede engasjert og utførte utbedringer etter el-tilsyn på befaringstidspunktet. Endelig kontroll/lukking av avvik bør dokumenteres.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INTEGRERT/TILBYGD GARASJE



Byggeår
1977

Kommentar
Enebolig oppført omkring 1977, senere tilbygd og ombygd i flere omganger. I 2021/2022 ble boligen vesentlig tilbygd med blant annet inngangsparti, gang, soverom, våtrom og integrert garasje med kaldt loft. Ferdigattest for tiltaket er datert 06.01.2022 og angir tiltaket som tilbygg til bustadhus.

Standard
Boligen har gjennomgående normal til god standard, med flere nyere oppgraderinger og tilbygg fra 2021/2022.

Vedlikehold
Boligen fremstår generelt normalt vedlikeholdt, med enkelte vedlikeholds- og utbedringspunkter som omtalt i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2013	Ombygging	Overbygd veranda ble bygget om til bolig.
2020	Grunnarbeider	Masser under området for nytt tilbygg ble skiftet ut, hvor matjord ble fjernet og erstattet med grov fyllmasse.
2021	Tilbygg	Nytt tilbygg med inngangsparti, gang, soverom, vaskerom, garderoberom, bad og garasje med kaldt loft ble oppført. Ferdigattest er datert 06.01.2022.
2021	Bad og vaskerom	Nytt bad og nytt vaskerom ble etablert i tilbygget. Det foreligger dokumentasjon på oppbygging og utførelse av badet.
2021	Vanninstallasjoner	Innvendige vannledninger ble oppgradert til rør-i-rør-system. Egenerklæringen opplyser at arbeidet ble utført av Morgedal Rør AS.
2021	Elektrisk anlegg	Det ble etablert nye elektriske installasjoner i tilbygget, med dokumenterte arbeider utført av Elektro Pluss og Dyrud Elektro.
2022	Innvendig oppgradering eldre del	Tidligere bad og vaskerom i eldre del ble bygget om til stue, og det ble utført omfattende overflateoppgradering.
2024	Fasader og vinduer	Eldre del ble etterisolert, det ble etablert ny vindsperre, ytterkledning ble skiftet og vinduer ble byttet.
2024	Toalettrom	Separat toalettrom i eldre del ble oppgradert med nytt gulv, nye vegg- og himlingsoverflater samt ny VVS.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med ru, dobbeltkrum betongtakstein og har et takfall på ca. 27°. Taket består av en eldre del over opprinnelig bolig og en nyere del over tilbygget fra 2021/2022.

Eier opplyser i Boligpass at det ble lagt ny takstein på boligen i 1999 i forbindelse med etablering av ark og overbygd veranda. Samtidig ble det lagt nytt

Tilstandsrapport

undertak på den nye arken, mens eksisterende undertak på øvrig tak ble beholdt.

På eldre del er det registrert eldre takshingel/takpapp som undertak under taksteinen. Nyere del har diffusjonsåpent undertak med lufting over undertaket.

Årstall: 1999 **Kilde:** Andre opplysninger: Boligpass

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er registrert mose og begroing på deler av eldre takflate, særlig ved og under solcellepanelene, samt enkelte sprukne takstein. Begroing kan holde på fukt og redusere avrenningen fra takflaten, mens skadde takstein kan øke risikoen for vanninntrenging til undertaket.

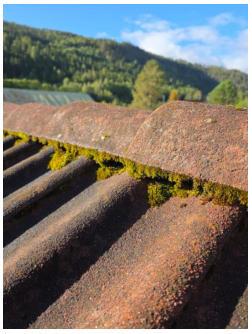
Begroing bør fjernes skånsomt for å forhindre fuktskader og forlenget levetid på taket. Sprukne og skadde takstein bør skiftes for å unngå vanninntrenging og følgeskader på undertak og konstruksjon. Området ved solcellepanelene bør kontrolleres særskilt i forbindelse med vedlikehold, da det her er økt risiko for opphopning av fukt og begroing.

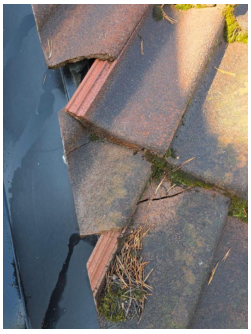
- Det er registrert enkelte sprukne/skadde takstein, hovedsakelig ved overgangen mellom eldre og nyere takdel. Slike skader kan redusere taktekkingens evne til å lede bort vann og øke belastningen på undertaket. Skadde takstein bør skiftes, og området bør kontrolleres nærmere i forbindelse med vedlikehold.
- Eldre del av taket har vanntett sjikt/undertak fra før 1999 og har dermed oppnådd høy alder. Høy alder medfører redusert forventet restlevetid og økt risiko for svekket tetthet over tid. Det er registrert fuktskjolder på undertak/takkonstruksjon i eldre del, og tilstanden bør derfor følges opp særskilt. Videre vedlikehold og nærmere kontroll av utsatte områder anbefales. Utskifting må påregnes når tilstanden tilsier det.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og registrerte avvik på den eldre delen av taket. Takstein opplyses å være lagt i 1999, mens eksisterende undertak på hoveddelen av det eldre taket ble beholdt. Undertaket har dermed høy alder. Det er samtidig registrert mose og begroing på deler av takflaten, enkelte sprukne/skadde takstein og fuktskjolder på undertak/takkonstruksjon i eldre del, blant annet ved pipe og område mot gradrenne. Det er ikke påvist sikker råteskade eller konstruktiv svikt, men samlet alder, slitasje og tegn til fuktpåvirkning tilsier redusert restlevetid og behov for vedlikehold og nærmere oppfølging.









TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i metall. På eldre del opplyser eier i Boligpass at takrennene ble skiftet i 1999 i forbindelse med oppgradering av taket. For nyere tilbygg er takrenner og nedløp fra byggeperioden 2021/2022.

Tilstandsrapport

Utvendige beslag er montert ved overganger, gradrenner, pipe og øvrige gjennomføringer. Skorstein over tak er helbeslått med metallbeslag, og luftehatt er utført i metall. Vindskibord er utført i treverk med beslag over.

Vurdering av avvik:
• Takrennene på den eldre delen er fra 1999 og har derfor høy alder. Dette anses som et vedlikeholdsforhold, og det anbefales jevnlig kontroll av skjøter, fall og innfestninger.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Høy alder på takrennene øker risikoen for slitasje, svekkede skjøter og redusert funksjon over tid. Dette kan medføre lekkasje eller mangelfull bortledning av overvann.

Takrennene bør kontrolleres jevnlig, særlig ved skjøter, innfestninger og utløp. Ved tegn til lekkasje, deformasjon eller annen funksjonssvikt bør nødvendig vedlikehold eller utskifting utføres.

• Manglende snøfangere medfører risiko for at snø og is kan gli eller rase fra takflatene og ned på tilgjengelige utearealer. Dette kan medføre fare for personskade og skade på gjenstander eller installasjoner nedenfor.

Det bør monteres snøfangere tilpasset takets utforming og taktekking for å redusere risikoen.

• Takstige på eldre tak avsluttes et stykke nedenfor skorsteinen og er målt med ca. 1,36 m sideavstand til skorsteinen. Løsningen gir ikke direkte, sikker adkomst frem til feiepunktet. Mangelfull adkomst kan vanskeliggjøre sikker feiing og tilsyn av skorsteinen.

Løsningen bør avklares med lokal brannforebygger/feiervesen. Ved behov bør takstigen forlenges og/eller suppleres med gangbro eller plattform slik at sikker adkomst til skorsteinen ivaretas.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og vedlikeholdsbehov. Takrennene på eldre del opplyses å være fra 1999 og har dermed høy alder. Det er ikke registrert vesentlig funksjonssvikt ved befaring, men alder medfører økt sannsynlighet for slitasje i skjøter, innfestninger og overflater. Bygningsdelen vurderes derfor å ha redusert restlevetid og behov for jevnlig kontroll og vedlikehold.

Manglende snøfangere og utilfredsstillende adkomst til skorstein for feier er registrert som egne HMS-avvik og inngår ikke i tilstandsgraden.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen består av flere bygningsdeler med ulik alder og utførelse. Nyeste del har kaldt loft med trekonstruksjoner og diffusjonsåpent undertak. Denne delen var tilgjengelig for befaring.

Midtre del har undertak av rupanel, observert gjennom åpning mot eldre loft. Selve loftsrommet i denne delen var ikke tilgjengelig for kontroll.

Eldre del har kaldt loft med undertak av rupanel og lufting via ventiler i gavlene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert fuktskjolder i undertak og trekonstruksjoner på eldre loft, blant annet ved pipe og i området mot gradrenne/overgang til midtre bygningsdel. Flere av de undersøkte områdene ga ikke fuktutslag på befaringstidspunktet, men skjoldene viser tidligere fuktpåvirkning. Årsaken er ikke sikkert fastslått.

Områdene bør undersøkes nærmere for å avklare om det forekommer eller har forekommet lekkasje fra taktekking, beslag eller tilslutninger. Eventuell lekkasje bør utbedres, og trekonstruksjoner bør kontrolleres for skjulte fukt- eller råteskader. Skadet materiale bør repareres eller skiftes ved behov.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være videre utvikling av råte, sopp og svekkelse av bærende konstruksjoner, samt økt risiko for fremtidige fuktskader.

Tilstandsrapport

• Eldre del av takkonstruksjonen har lufting via ventiler i gavlene, men det er ikke registrert egen lufting ved raft. Dette kan gi redusert luftutskifting i deler av loftet og økt risiko for oppfukting og kondens ved ugunstige temperatur- og fuktforhold.

Ventilasjonsforholdene bør vurderes nærmere, og det bør ved behov etableres bedre lufting slik at luftgjennomstrømningen i konstruksjonen blir mer tilfredsstillende, for å unngå fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

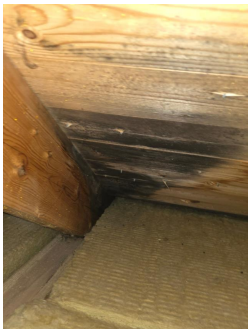
• Midtre del av loftet var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Undertak av rupanel kunne observeres gjennom åpning mot eldre loft, men øvrig utførelse og tilstand kunne ikke kontrolleres.

Begrenset innsyn medfører usikkerhet om skjulte forhold i denne delen av takkonstruksjonen. Eventuelle fukt-, råte- eller utførelsesavvik kan derfor ikke utelukkes. Tilgjengelig dokumentasjon bør innhentes dersom dette finnes, og nærmere undersøkelser bør gjennomføres ved tegn til fukt eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av registrerte fuktskjolder, begrenset ventilasjon og begrenset inspeksjonsmulighet i deler av takkonstruksjonen. På eldre loft er det observert fuktskjolder i undertak og trekonstruksjoner, blant annet rundt pipe og i nedre del av takflaten mot midtre bygningsdel. Flere av de kontrollerte områdene ga ikke fuktutslag på befaringstidspunktet, men misfargingen viser at konstruksjonen har vært utsatt for fukt tidligere.

Eldre del ventileres via gavlventiler, men det er ikke registrert egen lufting ved raft. Dette gir begrenset luftutskifting sammenlignet med en mer gjennomgående ventilert løsning. Midtre loftsdel var ikke tilgjengelig for inspeksjon, og tilstanden i denne delen er derfor ikke fullt kjent. Nyeste loftsdel fremsto uten synlige avvik i tilgjengelige områder.

Samlet medfører registrerte fuktspor, begrenset ventilasjon og manglende tilgang til deler av konstruksjonen usikkerhet om den samlede tilstanden og et behov for videre oppfølging.







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon. Nyere tilbygg er oppført i 2021/2022.

Eier opplyser at eldre del av boligen ble etterisolert i 2024, samtidig som det ble montert ny vindsperre, skiftet ytterkledning og skiftet vinduer. Arbeidene opplyses utført av Oles Snekkertjenester Karlsen. Fasaden består av stående falset trekledning med smal markert fuge mellom bordene.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Det er forhold ved detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikehold og faglig utførelse som kan gi forkortet levetid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• På eldre del er det ikke registrert tilfredsstillende lufting i nedre kant av trekledningen. Begrenset lufting kan redusere muligheten for uttørking dersom fukt kommer inn bak kledningen, og kan over tid øke risikoen for fukt- og råteskader i kledning og underliggende trekonstruksjon.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting ved nedkant av kledningen slik at eventuell fukt bak kledningen kan ventileres ut.

• På eldre del er det ikke registrert tilfredsstillende gnagesikring ved nedkant av kledningen. Det er også registrert åpen gjennomføring etter tidligere varmepumperør. Forholdene gir mulig adkomst for mus og andre mindre skadedyr inn i veggkonstruksjonen.

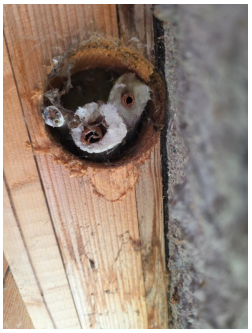
Det anbefales å etablere effektiv gnagesikring ved nedkant av kledningen og tette åpne gjennomføringer på en varig måte.

• På eldre del er det registrert manglende tilfredsstillende lufting og gnagesikring ved nedkant av kledningen, samt åpen gjennomføring etter tidligere varmepumperør. Disse detaljene kan gi økt risiko for fuktbelastning og inntrenging av skadedyr, noe som over tid kan redusere levetiden til kledning og underliggende konstruksjon.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting og gnagesikring ved nedkant av kledningen, samt tette åpne gjennomføringer på en varig og egnet måte for å unngå fuktskader og skadedyrangrep.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av registrerte utførelsesavvik på eldre del av ytterveggene. Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting ved nedkant av kledningen, og det er heller ikke registrert gnagesikring/musetetting. Det er i tillegg observert åpen gjennomføring etter tidligere varmepumperør.

Det er ikke påvist synlige fukt- eller råteskader i kledning eller veggkonstruksjon på befaringstidspunktet. Avvikene medfører likevel redusert beskyttelse mot fukt og skadedyr og kan over tid påvirke levetiden til kledning og underliggende konstruksjon.





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har trevinduer med 3-lags isolerglass. Eier opplyser i Boligpass at alle vinduer i den eldre delen av boligen ble skiftet i 2024, utført av Oles Snekkertjenester Karlsen. Vinduer i det nyere tilbygget er fra byggeperioden 2021/2022. Det ble ikke registrert synlige avvik ved vinduene på befaringstidspunktet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør med glassfelt, skyvedør fra kjøkken til terrasse, terrassedør fra bad samt egen ytterdør ved garasjen. Terrassedøren fra bad er registrert som utvendig metallbeslått. Garasjen har seksjonert leddport i metall fra Hörmann.

Eier opplyser at hovedytterdør i nyere tilbygg er fra 2021, og at terrassedør i eldre del ble skiftet i 2023. Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje på befaringstidspunktet.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er etablert terrasse-/uteoppholdsareal i betong, målt til ca. 86 m². Eier opplyser at betongplaten ble etablert i 2022 og utført av TBE AS. Terrassen har plassbygd utekjøkken med vaskekum og grill. Det er brønn med metallokk integrert i terrasseflaten, denne omtales nærmere under «Andre utvendige forhold».

Det ble ikke registrert synlige avvik ved selve betongplattingen på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring









TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp er utført i impregnert treverk og fører opp langs gavlvegg til loft/overliggende nivå ved garasjedelen. Trappen har åpne opptrinn og rekkverk på yttersiden. Trinnhøyde er målt til ca. 18 cm, og fri åpning mellom trinnene er ca. 13 cm. Rekkverkshøyde er målt til ca. 1,0 m.

Trappen er visuelt besiktiget fra tilgjengelige sider. Det er ikke registrert vesentlige konstruktive skader ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Avvik: Fri åpning mellom trinnene er målt til ca. 13 cm, noe som overstiger anbefalt maksimal åpning for å ivareta sikkerhet. Det mangler også håndløper på veggsiden av trappen, noe som kan redusere brukersikkerheten.

Konsekvens/tiltak

• Stor fri åpning mellom trinnene kan medføre økt risiko for at fot eller mindre barn kommer inn mellom trinnene, noe som kan føre til fallulykker. Manglende håndløper på veggsiden gir redusert mulighet for støtte ved ferdsel i trappen, og øker dermed risikoen for fall.

Det anbefales å redusere åpningene mellom trinnene og montere håndløper på veggsiden for å bedre sikkerheten ved bruk.

Trappen er utført i impregnert treverk og fremstår generelt i god stand uten synlige tegn til vesentlige skader, deformasjoner eller løse innfestninger. Rekkverk på yttersiden fremstod stabilt, og trappen har naturlig avrenning gjennom åpne trinn. Trinnhøyde er målt til ca. 18 cm.

Det er registrert noe grønske på enkelte trinn. Dette kan gi redusert sklisikkerhet dersom overflaten ikke rengjøres og vedlikeholdes. Det er i tillegg registrert sikkerhetsmessige avvik ved at fri åpning mellom trinnene er ca. 13 cm, samt at det mangler håndløper på veggsiden. For øvrig ble det ikke registrert konstruktive eller funksjonsmessige avvik på befaringstidspunktet.

⚠ Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er registrert brønn i terrasse-/uteoppholdsarealet. Brønnen er dekket med et solid aluminiumslokk med underliggende metallring som stabiliserer lokket og hindrer sideveis forskyvning. Lokket fremstod med tilfredsstillende bæreevne ved enkel kontroll, men er ikke låst eller fastmontert og kan løftes av. Brønnens dybde og øvrige konstruksjon er ikke nærmere kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Avvik: Det er registrert brønn i terrasse-/uteoppholdsarealet. Brønnen er dekket med et solid aluminiumslokk med underliggende metallring som stabiliserer lokket, men lokket er ikke låst eller fastmontert og kan løftes av.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Dersom lokket fjernes eller løftes av, kan det oppstå fallfare. Det bør etableres permanent sikring mot utilsiktet eller uønsket åpning, eksempelvis låsing eller annen egnet festeanordning.

Brønnen er plassert i tilgjengelig uteoppholdsareal. Lokket fremstår stabilt, men kan løftes av da det ikke er låst eller fastmontert. Dette medfører potensiell fallfare dersom lokket fjernes, og forholdet er derfor registrert som HMS-avvik.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflatene består hovedsakelig av heltregulv i eik i eldre del av boligen og i gang i nyere del. Soverom i nyere del har teppegulv, og innenfor hovedinngang er gulvet flislagt. Ett soverom i eldre del har malt furugulv av eldre/original utførelse.

Eier opplyser at store deler av gulvene i eldre del ble oppgradert i 2022. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er registrert varierende åpninger i skjøtene mellom gulvbordene, enkelte steder tydelig større enn øvrige fuger.

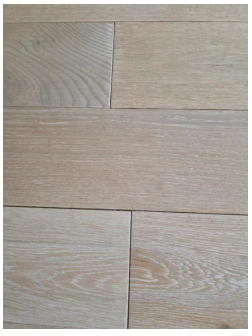
Konsekvens/tiltak

• Åpningene kan skyldes naturlige bevegelser i heltregulvet som følge av variasjoner i temperatur og relativ luftfuktighet, men enkelte fuger fremstår større enn øvrige. Forholdet vurderes som et moderat overflateavvik.

Utviklingen bør observeres. Dersom åpningene øker eller ikke varierer med årstid og inneklimaforhold, bør monteringsutførelsen og gulvets bevegelsesmuligheter undersøkes nærmere for å unngå økt risiko for skader på gulvet og redusert levetid.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av registrerte åpninger i skjøter mellom gulvbordene. Gulvene består i hovedsak av heltregulv i eik, som naturlig vil bevege seg ved variasjoner i temperatur og relativ luftfuktighet. Det er likevel registrert enkelte fuger som er tydelig større enn øvrige skjøter.

Det er ikke påvist fuktskade, svelling, omfattende oppsprekking eller annen vesentlig skade på gulvoverflatene. Den generelle slitasjen vurderes som normal ut fra alder og bruk. Avviket vurderes derfor som moderat og knyttet til lokale åpninger i skjøtene.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vegg- og himlingsflater har varierende materialbruk som følge av boligens ulike bygge- og ombyggingsperioder. Nyere del har hovedsakelig gips og panelplater på vegger, samt gips og trepanel i himlinger. Eldre del har i hovedsak trepanel på vegger, med panel av ulik bredde, og trepanel i himlingene. Kjøkkendelen har gips på veggene og MDF-panel i himlingen.

Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert større synlige avvik ved vegg- eller himlingsflatene på befaringstidspunktet.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og gulvkonstruksjoner har ulik utførelse som følge av boligens forskjellige byggeperioder. Nyere del har betongdekke/gulv på grunn. Eldre del og nyere kjøkkendel har trebjelkelag over krypkjeller. I stuen i eldre del ble det ved kontrollmåling registrert ca. 20 mm høydeforskjell over gulvets lengderetning. Forskjellen var ikke merkbar ved normal ferdsel, og det ble ikke registrert andre synlige tegn til svikt eller deformasjon.

Radon

Beskrivelse

Eier opplyser i Boligpass at det ikke er gjennomført radonmåling eller utført radontiltak i boligen. Egenerklæringen opplyser også at det ikke foreligger radonmåling. Fremlagt radonkart angir området med usikker aktsomhetsgrad for radon.

Det foreligger dermed ikke måleresultater som dokumenterer radonnivået i boligen. Eventuell radonsikring i nyere tilbygg er ikke verifisert gjennom fremlagt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke opplyst at bygget er utført med radonsperre. Eventuell radonsikring i nyere tilbygg er ikke verifisert gjennom fremlagt dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

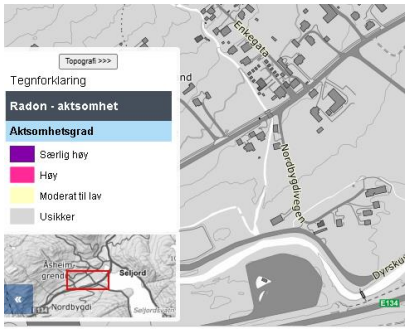
• Det er ikke foretatt radonmåling, og det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer eventuell radonsikring i boligen. Radonnivået er derfor ukjent.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare forholdet. Dersom det påvises forhøyede verdier, bør behov for nærmere undersøkelser og eventuelle radonreduserende tiltak vurderes.

Konsekvensen av manglende måling og dokumentasjon er at det kan være forhøyede radonnivåer i boligen, noe som utgjør en helserisiko for beboere.

Avviket er satt fordi det ikke foreligger dokumentasjon på utført radonmåling, og det er heller ikke opplyst eller dokumentert at boligen er utført med radonsperre. Eventuell radonsikring i nyere tilbygg er ikke verifisert gjennom fremlagt dokumentasjon. Fremlagt radonkart angir området med usikker aktsomhetsgrad.

Radonforholdene i boligen er derfor ikke avklart, og faktisk radonnivå kan ikke vurderes uten måling. Forholdet gjelder manglende dokumentasjon og målegrunnlag, ikke påvist forhøyet radonnivå.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe med to ildsteder. Eier opplyser at det ble montert ny rentbrennende peisinnsats i 2022 og ny klebersteinsovn i 2024.

Tilstandsrapport

Sotluke/feieluke er plassert i krypkjeller under eldre del av boligen.

Eier opplyser videre at det er utført tilsyn av pipe/ildsted, men tilsynsrapport er ikke fremlagt, og opplysningen er derfor ikke verifisert. Egenerklæringen opplyser ikke om kjente problemer med mur, pipe eller ildsted.

Pipe og ildsteder er vurdert visuelt fra tilgjengelige områder. Skjulte deler av skorsteinen og innvendig løp er ikke kontrollert.

TG 1 Krypkjeller

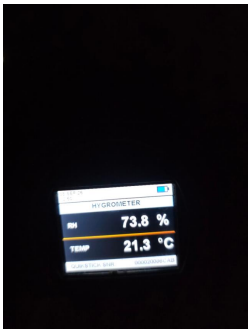
Beskrivelse

Krypkjelleren består av et fremre område som benyttes som teknisk rom/lager med betonggulv, og videre kryperom under trebjelkelag med drenerende masser på grunnen. Det er registrert plast under massene flere steder. Krypkjelleren er ventilert med flere ventiler i ringmur.

Det er registrert kalk-/saltutslag nederst på deler av ringmuren. Eier opplyser at det tidligere har stått vann i krypkjelleren, og at grunnvannstanden i området kan være høy. Det ble ikke registrert synlige råte- eller soppskader i tilgjengelige deler av konstruksjonene.

Orienterende målinger på befaringstidspunktet viste ca. 66,2 % relativ luftfuktighet ved 20,9 °C under trebjelkelaget og ca. 73,8 % ved 21,3 °C i delen med betongdekke. Sistnevnte verdi er noe høyere, men målingene er øyeblikksmålinger og gir ikke alene grunnlag for å fastslå fuktskade.

Tilstanden vurderes samlet som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, med enkelte tegn på tidligere eller periodisk fuktbelastning som bør følges over tid.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp har trinn kledd med heltregulv/eikebord tilsvarende gulvoverflatene ellers i boligen. Trappen fremstod generelt i god stand uten registrerte konstruktive eller sikkerhetsmessige avvik. På nederste trinn ble det registrert noe klakkelyd/bevegelse i enkelte eikebord ved belastning, vurdert som et mindre overflate-/vedlikeholdsforhold.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av malte profilerte dører. Dører i eldre del er av eldre utførelse, mens dører i nyere del er fra tilbyggets byggeperiode.

Mellom bolig og garasje er det montert isolert klassifisert dør. Døren er merket EI_1 30 C0 og Rw 35 dB, med produksjonsår 2021. Klassifiseringen EI_1 30 angir at døren er brannklassifisert for å motstå flammer og varme i minst 30 minutter når den inngår i en korrekt utført konstruksjon. Rw 35 dB angir lydisolerende egenskaper. Selve monteringen og tilslutningen mot omkringliggende konstruksjon er ikke nærmere kontrollert.

Det ble ikke registrert avvik ved de innvendige dørene utover normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er registrert spor etter mus i eldre del av boligen, blant annet i krypkjeller og på loft. Eier opplyser også om tidligere forekomst av mus. Det er ikke påvist vesentlige konstruksjonsskader som følge av skadedyr på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.
- Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.
- Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak

- Eier opplyser om tidligere forekomst av mus i eldre del av boligen, og det er ved befaring registrert spor etter gnagere samt mulige inntrekksveier. Det er ikke påvist vesentlige konstruksjonsskader som følge av skadedyr.

Mulige inntrekksveier bør tettes og berørte områder følges opp. Ved vedvarende eller økende aktivitet bør forholdet undersøkes nærmere av skadedyrfaglig person.

- Det er registrert spor etter gnagere i eldre del av boligen, blant annet i krypkjeller. Omfanget av eventuell aktivitet, særlig i skjulte konstruksjoner, er ikke kjent. Det er ikke påvist vesentlige konstruksjonsskader som følge av skadedyr på befaringstidspunktet.

Forholdet bør følges opp for å avklare om det fortsatt er aktivitet. Ved nye observasjoner eller økende forekomst bør skadedyrfaglig person kontaktes for nærmere undersøkelse og vurdering av nødvendige tiltak.

- Det er registrert mulige inntrekksveier for gnagere, blant annet ved åpning under ventil i krypkjeller og ved mangelfull gnagesikring/åpne gjennomføringer på eldre del av bygningen. Slike åpninger kan gi adgang til hulrom og skjulte deler av konstruksjonen.

Åpningene bør tettes på en varig og egnet måte, og det bør etableres tilfredsstillende gnagesikring. Ved fortsatt aktivitet eller usikkerhet om omfang anbefales nærmere vurdering av skadedyrfaglig person.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av opplysninger om tidligere forekomst av mus, egne observasjoner av spor etter gnagere og registrerte mulige inntrekksveier. Eier opplyser om tidligere mus i eldre del av boligen, blant annet på loft og i kjeller/krypkjeller, samt observasjon av mus vinteren 2025/2026. Ved befaring ble det registrert museekskrementer i krypkjeller og musefeller både under kjøkkenvask og på loft over eldre del.

Det er i tillegg registrert åpninger som kan gi adgang for gnagere, blant annet ved ventil i krypkjeller og ved mangelfull gnagesikring/åpne gjennomføringer på eldre del av bygningen. Det er ikke påvist vesentlige konstruksjonsskader som følge av skadedyr, men omfang og eventuell aktivitet i skjulte konstruksjoner er ikke kjent. Samlet gir dette grunnlag for tilstandsgrad basert på registrert skadedyraktivitet og usikkerhet om videre omfang.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser på befaring at det omkring 2013 var en vannlekkasje i det tidligere kjøkkenet i eldre del av boligen. Rommet benyttes i dag som soverom/kontor. Eier opplyser videre at eikegulvet i rommet er lagt direkte på trebjelkelaget.

Det ble ikke registrert synlige avvik eller tegn til pågående fuktproblematikk i rommet på befaringstidspunktet. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Forholdet med tidligere vannlekkasje er ikke nærmere omtalt i fremlagt egenerklæring eller Boligpass. Boligpass opplyser imidlertid at kjøkkenet senere ble flyttet og oppgradert i 2022.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er etablert som del av tilbygget fra 2021/2022 og vurderes med TEK17 som aktuelt referansenivå. Det foreligger ferdigattest for tiltaket, hvor det er opplyst om uavhengig kontroll av fuktsikring og lufttetthet.

Det er ikke fremlagt egen detaljert utførelsesdokumentasjon for vaskerommet utover dokumentasjonen som følger byggesaken.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet er etablert som del av tilbygget fra 2021/2022. Det foreligger ferdigattest for tiltaket, hvor det er opplyst om uavhengig kontroll av fuktsikring og lufttetthet. Dokumentasjonsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig for våtrommet.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malte plater på veggene og malt innvendig tak. Overflatene fremstod generelt i god stand på befaringstidspunktet, uten registrerte synlige fuktmerker, oppsprekking eller andre vesentlige avvik.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har vinylbelegg på gulvet med oppkant ved tilstøtende døråpninger. Gulvet har fall mot sluk. Det ble ikke registrert synlige skader eller andre vesentlige avvik i gulvbelegget på befaringstidspunktet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vaskerommet har vinylbelegg på gulvet og plastsluk med klemring. Det er ikke registrert synlige sveiseskjøter i gulvbelegget, og belegget kan derfor ikke klassifiseres som synlig vanntett sjikt etter aktuell kategori i NS 3600 tabell C2. Gulvbelegget er ført inn mot sluket og klemt i klemringen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring





ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er også etablert skap-/benkeinnredning.

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, fuktskader eller andre vesentlige avvik ved tilgjengelig sanitærutstyr og innredning på befaringstidspunktet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er etablert tilluft til vaskerommet via spalte under dør mot gang. Det ble ikke registrert egen avtrekksventil i vaskerommet. Avtrekk er etablert på tilstøtende bad med elektrisk styrt/fuktstyrt vifte, men når skyvedøren mellom rommene er lukket er luftoverføringen begrenset. Det er heller ikke dokumentert at avtrekksviften på badet har tilstrekkelig kapasitet til å ventilere vaskerommet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre høyere fuktbelastning og redusert luftutskifting i vaskerommet, med økt risiko for kondens, lukt og fuktrelaterte skader over tid.

Det ble på befaringstidspunktet registrert en frittstående luftavfukter i rommet. Denne kan bidra til å redusere luftfuktigheten, men erstatter ikke behovet for tilfredsstillende ventilasjon.

Det bør etableres egnet mekanisk avtrekk fra vaskerommet, med tilstrekkelig tilluft, slik at rommet får tilfredsstillende luftutskifting.

Vaskerommet har tilluft via spalte under dør mot gang, men det ble ikke registrert eget mekanisk avtrekk fra rommet. Avtrekk er etablert på tilstøtende bad, men når skyvedøren mellom rommene er lukket er luftoverføringen begrenset. Det er heller ikke dokumentert at avtrekksviften på badet har tilstrekkelig kapasitet til å ventilere vaskerommet.

Det ble registrert en frittstående luftavfukter i vaskerommet. Denne kan redusere luftfuktigheten, men erstatter ikke nødvendig ventilasjon og luftutskifting. På bakgrunn av at våtrommet mangler tilfredsstillende avtrekksløsning, vurderes ventilasjonen som utilstrekkelig. Forholdet er lagt til grunn for TG3.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Skyvedør mellom bad og vaskerom

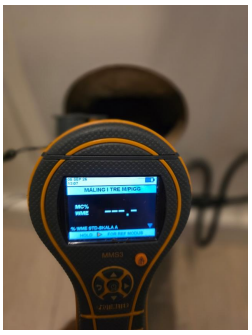
ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra walk-in-closet mot vaskerommet. Det ble utført fuktkontroll med piggelektrode i tilgjengelig treverk, uten registrerte utslag som indikerte forhøyet fukt på kontrollstedet. Målingen er punktvis og gjelder kun det undersøkte området.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er etablert i forbindelse med tilbygg fra 2021/2022 og vurderes etter TEK17 som aktuelt referansenivå. Det er fremlagt dokumentasjon i form av ferdigattest, kontroll-/sjekklister, fotodokumentasjon og produkt-/FDV-dokumentasjon for deler av utførelsen.

Ferdigattesten opplyser om uavhengig kontroll av fuktsikring og lufttetthet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger et godt dokumentasjonsgrunnlag for badet. Det er fremlagt utfylt sjekkliste for membranarbeider fra Murmester Einar Espedalen AS, hvor blant annet overganger gulv/vegg, hjørner, rørgjennomføringer, tilslutning mot gulvavløp, skjøter og påføring av membran er kontrollert.

Det foreligger også rutine for kvalitetssikring av utførelsen samt kontrollskjema fra rørlegger for sanitærinstallasjonen og FDV-/produktdokumentasjon for blant annet Geberit CleanLine slukrenne.

Ferdigattest for tilbygget er datert 06.01.2022. Av ferdigattesten fremgår det at tiltaket omfattet egenkontroll fra ansvarlige foretak samt uavhengig kontroll av fuktsikring og lufttetthet.

For det vegghengte toalettet foreligger FDV-dokumentasjon for Geberit Duofix Sigma TEK innebyggingssisterne. Dokumentasjonen beskriver løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann ved skyllestussen.

Det foreligger i tillegg bilder fra utførelsesperioden som dokumenterer deler av oppbyggingen før ferdige overflater ble montert. Samlet vurderes dokumentasjonen som tilfredsstillende for de dokumenterte arbeidene.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger i dusjsonen og bak baderomsinnredningen. Øvrige veggflater er utført med malte plater. Himlingen er malt.

Overflatene fremstod generelt i god stand på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert synlige fuktskader, riss, sprekker eller andre vesentlige avvik på vegger eller himling.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med ca. 60 x 60 cm fliser og elektriske varmekabler. Dusjsonen er nedsenket og utført med fall mot slukrenne, mens øvrig gulvflate er tilnærmet flat.

Det ble enkelte steder registrert hul lyd ved enkel kontroll av gulvflisene. Flisene fremstod faste, og det ble ikke registrert riss, sprekker eller andre synlige skader i tilknytning til disse områdene. Forholdet er ikke vurdert som eget avvik.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har skjult membransjikt med dokumentert utførelse og slukrenne i dusjsonen. Det er målt ca. 48 mm høydeforskjell fra sluk til overkant flis ved dørterskel. Sluket var tilgjengelig for kontroll og fremstod uten synlige avvik, utover noe tilsmussing som vurderes som et mindre vedlikeholdspunkt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring







ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dobbel servantinnredning med to nedfelte servanter, vegghengt toalett og åpen dusjløsning med glassvegger.

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, skader eller andre vesentlige avvik ved sanitærutstyr og innredning på befaringstidspunktet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte. Ventilasjonen fremstod funksjonell ved enkel kontroll på befaringstidspunktet, og det ble ikke registrert vesentlige avvik.

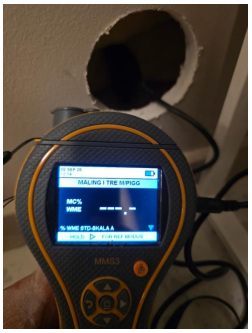
Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra garderobeskap i tilstøtende rom mot badet. Det ble utført fuktkontroll med piggelektrode i tilgjengelig treverk, uten registrerte utslag som indikerte forhøyet fukt på kontrollstedet. Målingen er punktvis og gjelder kun det undersøkte området.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har IKEA-innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Boligeier opplyser at eksisterende kjøkken ble flyttet til dagens plassering og delvis oppgradert i 2022 med enkelte nye moduler og ny benkeplate.

Det er integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, dampovn og kaffemaskin. I kjøkkenøyen er det vin-/drikkekjøleskap, induksjonstopp med integrert avtrekk/kullfilter samt integrert stikkontakt i benkeplaten. Under kjøkkenvasken er det registrert Waterguard/lekkasjestopper. Komfyrvakt ble ikke registrert.

Eier opplyser i egenerklæringen at benkeplaten er feil tilpasset som følge av feil oppmåling fra leverandør. Dette samsvarer med registrert uferdig avslutning i den ene enden av benkeplaten. For øvrig fremstod kjøkkenet i hovedsak i god stand, med normal bruksslitasje og uten andre vesentlige avvik.

Vurdering av avvik:

- Benkeplaten har en uferdig avslutning i den ene enden.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Uferdig avslutning på benkeplaten vurderes hovedsakelig som et mindre utførelses- og estetisk avvik. Dersom endeved eller materialkjerne står ubeskyttet, kan overflaten være mer utsatt for fuktpåvirkning og slitasje over tid.

Avslutningen bør ferdigstilles med egnet kant- eller endeavslutning for å redusere risikoen for fuktskader og økt slitasje.

- Manglende komfyrvakt innebærer redusert sikkerhet ved eventuell tørrkoking eller overoppheting på platetoppen, og kan øke risikoen for brannutvikling.

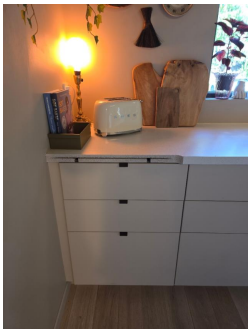
Det bør monteres godkjent komfyrvakt tilpasset den aktuelle platetoppen for å ivareta brannsikkerheten. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet fremstår i hovedsak i god stand, med normal bruksslitasje og uten vesentlige funksjonsavvik. Det er registrert mangelfull utførelse ved den ene avslutningen av benkeplaten, med lokal hakk-/kantskade og uferdig bearbeiding. Eier opplyser at benkeplaten er feil tilpasset som følge av feil oppmåling fra leverandør.

Avviket er lokalt og vurderes hovedsakelig å være knyttet til utførelse og ferdigstillelse. Det er ikke påvist funksjonssvikt som følge av forholdet, men avslutningen holder ikke forventet utførelsesstandard. På denne bakgrunn er kjøkkenet vurdert til TG2.





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenøya har induksjonstopp med integrert avtrekk og kullfilter. Luften resirkuleres tilbake til rommet via luftespalte ved gulvet. Det ble ikke registrert åpenbare funksjonsavvik ved løsningen på befaringstidspunktet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: Boligpass

Vurdering av avvik:

- Avtrekket er utført med kullfilter og resirkulerer luften tilbake til kjøkkenet via luftespalte ved gulvet.
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekket er basert på kullfilter og resirkulerer luften tilbake til kjøkkenet. Løsningen fjerner derfor ikke fukt, matos og andre forurensninger fra matlagingen ut av boligen på samme måte som mekanisk avtrekk til det fri.

Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen til det fri. En mulig føringsvei kan være kanal ned gjennom gulvet og videre gjennom krypkjeller til yttervegg, dersom dette lar seg gjennomføre på en teknisk tilfredsstillende måte. Endelig løsning og føringsvei bør vurderes og utføres av fagkyndig.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for opphopning av fukt og forurensninger i inneluften, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.

- Kullfilterløsningen innebærer at matos og fukt ikke føres ut av boligen, noe som kan medføre økt risiko for dårlig inneluft og fuktskader over tid.

Dersom forholdene ligger til rette for det, bør løsning med avtrekk til det fri vurderes for å redusere denne risikoen.
Endelig utførelse må tilpasses eksisterende konstruksjoner og føringsmuligheter.

Kjøkkenet har induksjonstopp med integrert kullfilterventilator som resirkulerer luften tilbake til rommet. Det er ikke registrert annen mekanisk eller forsert avtrekksløsning direkte fra kokesonen som fører matos og fukt ut av boligen.

Løsningen gir redusert bortføring av fukt, matos og fettpartikler sammenlignet med avtrekk til det fri. På bakgrunn av at kjøkkenet kun har resirkulerende kullfilterløsning ved kokesonen, vurderes forholdet som et avvik og legges til grunn for TG2.

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Teknisk rom/toalettrom har klikkvinyl på gulvet og eikefinér på vegger og i himling. Det er etablert plassbygd skap som blant annet inneholder eldre sikringsskap. Overflatene fremstod generelt i normal stand uten synlige riss, sprekker, svelling, misfarging eller andre vesentlige skader på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Teknisk rom/toalettrom har vegghengt toalett med innebygd Geberit Duofix Sigma TEK-sisterne, tilsvarende løsning som på badet. Fremlagt produktdokumentasjon viser løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann ved skyllestussen.

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, sprekker eller andre vesentlige avvik ved toalettet på befaringstidspunktet.

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har mekanisk avtrekk via ventil i himlingen med avkast til det fri. Avtrekksviften betjenes med egen bryter på veggen. Det er i tillegg luftespalte under dør som bidrar til tilluft til rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

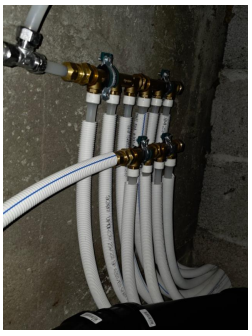
TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med fordelerskinner plassert i krypkjeller/teknisk rom. Det er også registrert enkelte synlige kobberrør og tekniske komponenter tilknyttet vannforsyningen. Hovedstoppekran og trykkregulerende komponenter er tilgjengelige i krypkjeller.

Boligen har privat vannforsyning med pumpe og trykktank/hydroforanlegg. Synlige vannledninger, koblinger og fordelere fremstod uten registrerte lekkasjer eller andre vesentlige avvik på befaringstidspunktet. Skjulte deler av rørsystemet er ikke kontrollert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger: Boligpass



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er i hovedsak utført i plast. Synlige rør og tilkoblinger fremstod uten registrerte lekkasjer eller skader. Det ble ikke registrert tilfredsstillende tilgjengelig stakemulighet på de synlige avløpsrørene i krypkjelleren.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende tilgjengelig stakemulighet på de synlige avløpsledningene kan vanskeliggjøre rensing og vedlikehold ved eventuell tilstopping, noe som kan medføre mer omfattende arbeid og økte kostnader dersom det oppstår driftsproblemer i avløpsanlegget.

Det bør avklares om det finnes stakemulighet andre steder på anlegget. Dersom tilfredsstillende stakemulighet ikke finnes, bør dette etableres på egnet sted av fagkyndig for å redusere risikoen for fremtidige problemer.

Innvendige avløpsledninger er i hovedsak utført med plastrør og fremstod uten registrerte lekkasjer, skader eller andre vesentlige synlige utførelsesavvik på befaringstidspunktet. Det ble imidlertid ikke registrert tilfredsstillende tilgjengelig stakemulighet på de synlige avløpsledningene i krypkjelleren.

Manglende påvist stakemulighet kan vanskeliggjøre rensing og vedlikehold ved eventuell tilstopping, og dette forholdet er lagt til grunn for TG2.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen består av en eldre del fra ca. 1977 og et tilbygg ferdigstilt i 2022, og bygningsdelene fungerer samlet som én boenhet. Ventilasjonen er i hovedsak basert på naturlig tilluft via ventiler i yttervegger og luftoverføring mellom rom. Det er registrert tilluftsventiler i flere rom, mens enkelte soverom ikke har registrert egen friskluftventil.

Det ble ikke registrert mekanisk avtrekk fra vaskerom eller separat toalettrom. Kjøkkenventilator er utført med kullfilter og resirkulering uten registrert avkast til det fri. Ved befaringen forelå det ikke ventilasjonsteknisk dokumentasjon, innreguleringsrapport eller målte luftmengder som dokumenterer den samlede ventilasjonsløsningen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

• Det foreligger ikke dokumentasjon på dimensjonering eller luftmengder for den samlede ventilasjonsløsningen i boligen.

Eldre og nyere del fungerer som én boenhet, og det er registrert manglende eller begrenset ventilasjon i flere rom.

Samlet funksjon og luftutskifting bør derfor avklares nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Avvik i ventilasjonsløsningen kan medføre utilstrekkelig luftutskifting i enkelte rom, med redusert inneklima og økt risiko for fukt- og luktbelastning over tid.

Ventilasjonsforholdene bør vurderes samlet av ventilasjonsfagkyndig. Det bør særlig avklares om oppholdsrom har tilstrekkelig frisklufttilførsel, og om rom med manglende avtrekk har tilfredsstillende ventilering. Der dette ikke er ivaretatt, bør det etableres egnede tillufts- og/eller avtrekksløsninger.

• Mangelfull ventilasjon i enkelte rom kan gi redusert luftutskifting og økt belastning fra fukt og lukt. Det bør etableres egnede ventilasjonsløsninger i de rommene hvor dette mangler, tilpasset rommenes bruk og eksisterende ventilasjon i boligen.

For oppholdsrom uten tilfredsstillende frisklufttilførsel bør det vurderes vegg- eller vindusventiler, mens rom med manglende avtrekk bør få egnet mekanisk avtrekksløsning.

Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er økt risiko for dårlig inneklima, fuktskader og muggdannelse, noe som kan påvirke både bygningskonstruksjoner og helse.

• Manglende dokumentasjon på dimensjonering og luftmengder medfører usikkerhet om den samlede ventilasjonsløsningen gir tilstrekkelig luftutskifting i hele boenheten.

Det bør innhentes tilgjengelig prosjekterings-/FDV-dokumentasjon dersom dette finnes. Dersom samlet kapasitet og luftfordeling ikke kan dokumenteres, bør ventilasjonsfagkyndig foreta en nærmere vurdering og eventuelt måle luftmengder før behov for konkrete utbedringer fastsettes.

Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon kan være dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader, muggdannelse og helsemessige plager for beboere.

Ventilasjonsløsningen vurderes som mangelfullt dokumentert og med enkelte løsninger som avviker fra det som normalt forventes for tilfredsstillende luftutskifting. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk fra vaskerom og separat toalettrom, og kjøkkenventilator har kun resirkulering via kullfilter. Enkelte soverom mangler egen registrert friskluftventil.

Det foreligger ferdigattest for tilbygget, men det var ved befaringen ikke fremlagt dokumentasjon på prosjekterte eller målte luftmengder for den samlede boenheten. På denne bakgrunn vurderes forholdet med TG2, og det anbefales å fremskaffe ventilasjonsfaglig dokumentasjon eller få ventilasjonsløsningen vurdert nærmere.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er registrert flere luft-til-luft varmepumper i boligen. Anleggene fremstod uten synlige skader, lekkasjer, korrosjon eller andre vesentlige avvik på befaringstidspunktet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på tidspunkt for siste service for samtlige varmepumper. Regelmessig ettersyn og rengjøring bør utføres i henhold til produsentens anbefalinger for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og levetid.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i krypkjeller. Berederen er av fabrikat OSO Hotwater, har oppgitt volum på ca. 198 liter og effekt på 2 kW. Typeskilt angir produksjonsår 2001. Berederen er elektrisk tilkoblet via vanlig stikkontakt. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved bereder eller tilgjengelige tilkoblinger på befaringstidspunktet.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Berederen fungerer ved befaringstidspunktet, men alder over 20 år medfører økt usikkerhet knyttet til videre funksjon og restlevetid. Risikoen for svikt og lekkasje øker normalt med alder, og eventuell lekkasje kan medføre vannskade i omkringliggende konstruksjoner.

Det er ikke registrert akutt behov for utskifting, men utskifting bør planlegges. Inntil dette gjennomføres bør bereder og tilkoblinger følges opp med jevnlig kontroll.

Varmtvannsberederen er plassert i krypkjeller og er av fabrikat OSO Hotwater, med oppgitt volum ca. 198 liter og produksjonsår 2001. Berederen er dermed over 20 år gammel. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre vesentlige funksjonsavvik ved bereder eller tilgjengelige tilkoblinger på befaringstidspunktet.

På bakgrunn av høy alder vurderes den fremtidige funksjonen og restlevetiden som usikker. Dette forholdet er lagt til grunn for TG2.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget består av eldre og nyere installasjoner. Det foreligger samsvarserklæringer og sluttkontroll for flere arbeider utført i 2021–2022, blant annet arbeider i tilbygg, garasje, opplegg til varmepumper, kurser, stikk, belysning og varmekabler.

På befaringstidspunktet var elektriker fra Dyrud Elektro AS til stede og utførte utbedringer etter el-tilsyn. Det forelå dokumentasjon på planlegging og risikovurdering for retting av rapporten, men endelig dokumentasjon som bekrefter at alle punkter etter tilsynet er lukket forelå ikke på vurderingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det har vært el-tilsyn, og det forelå avvik som var under utbedring på befaringstidspunktet. Endelig dokumentasjon som bekrefter at alle avvik er lukket forelå ikke.

• Det foreligger dokumentasjon for flere nyere arbeider, men ikke komplett samsvarsdokumentasjon for hele det elektriske anlegget, herunder eldre deler. Omfanget av eventuell manglende historisk dokumentasjon er ukjent.

• Elektriker var allerede engasjert og utførte utbedringer etter el-tilsyn på befaringstidspunktet. Endelig kontroll/lukking av avvik bør dokumenteres.

Konsekvens/tiltak

• På befaringstidspunktet var registrerte avvik etter el-tilsyn under utbedring av elektriker. Endelig dokumentasjon som bekrefter at alle avvik er rettet og lukket forelå ikke.

Det bør innhentes avsluttende dokumentasjon fra elektroforetaket som bekrefter at samtlige avvik etter tilsynet er utbedret og at anlegget er kontrollert. Inntil dette foreligger er det usikkerhet knyttet til om alle påpekte forhold er tilfredsstillende avsluttet.

• Manglende eller ufullstendig historisk samsvarsdokumentasjon medfører usikkerhet om hvilke arbeider som er utført på eldre deler av det elektriske anlegget og om alle arbeider er dokumentert i samsvar med gjeldende krav. Det foreligger samtidig dokumentasjon for flere nyere arbeider.

Det bør innhentes eventuell tilgjengelig dokumentasjon for eldre arbeider. Dersom dette ikke lar seg fremskaffe, bør det vurderes en nærmere kontroll av de delene av anlegget som ikke er dokumentert av kvalifisert elektrofaglig person.

• Det var allerede engasjert elektriker som utførte utbedringer etter el-tilsynet på befaringstidspunktet. Det forelå imidlertid ikke endelig dokumentasjon som viste at samtlige avvik var ferdig rettet og lukket.

Det bør derfor innhentes sluttkontroll eller annen avsluttende dokumentasjon fra elektroforetaket som bekrefter at alle påpekte forhold er utbedret og kontrollert. Eventuelle gjenstående avvik bør ferdigstilles før saken anses avsluttet.

Det elektriske anlegget består av eldre og nyere installasjoner. Det foreligger samsvarserklæringer og sluttkontroll for flere nyere arbeider, blant annet i forbindelse med tilbygg, garasje, varmepumper, kurser, stikk, belysning og varmekabler. For eldre deler av anlegget foreligger det ikke komplett historisk samsvarsdokumentasjon, og omfanget av eventuelle arbeider som mangler dokumentasjon er ukjent.

Det har vært el-tilsyn på boligen. På befaringstidspunktet var elektriker fra Dyrud Elektro AS til stede og utførte utbedringer etter tilsynet. Det forelå dokumentasjon på planlegging og risikovurdering for retting av rapporten, men endelig dokumentasjon som bekrefter at samtlige avvik var ferdig utbedret og lukket forelå ikke på vurderingstidspunktet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert røykvarslere flere steder i boligen, blant annet i garasje, soverom, gang og stue. Det er også registrert håndslokkeapparat. Røykvarslerne og slokkeutstyret er kun visuelt kontrollert, og funksjon, sammenkobling og servicehistorikk er ikke verifisert utover det som var tilgjengelig ved befaringen.





TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er registrert fastmontert luftavfukter av fabrikat Arida i garasjen, med kanaltilkoblinger for sirkulasjon og bortføring av fuktig luft. Denne typen avfukter er beregnet for blant annet garasjer og andre rom med behov for kontroll av luftfuktighet, og fungerer ved å redusere fuktinnholdet i luften og føre fuktig luft ut av rommet.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

For eldre del av boligen er byggegrunn ikke dokumentert. Boligpasset opplyser at massene under tilbygget ble skiftet ut i 2020, og at matjord ble erstattet med grov fyllmasse før oppføring av nybygget. Det er ikke opplyst om setningsskader eller andre kjente avvik ved grunnmur/fundamenter.

Egenerklæringen inneholder ingen nærmere opplysninger som dokumenterer type byggegrunn for den eldre delen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligpasset opplyser at massene under tilbygget ble skiftet ut i 2020, hvor matjord ble fjernet og erstattet med grov fyllmasse. Konkret oppbygning av drenering og utvendig fuktsikring er ikke dokumentert i tilgjengelig grunnlag.

For eldre del er alder, type og eventuell senere fornyelse av drenering/fuktsikring ukjent. I krypkjeller er det registrert salt-/kalkutfelling langs nedre del av grunnmur, og det er opplyst om tidligere vanninnsig i området. Det ble ikke registrert omfattende fuktskader i tilgjengelige konstruksjoner på befaringstidspunktet.

NVE-kartet kan så omtales separat under terrengforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

- Registrerte salt-/kalkutfellinger på grunnmur i krypkjeller kan tyde på tidligere eller periodisk fukttransport gjennom konstruksjonen, noe som kan skyldes begrenset funksjon i drenering eller utvendig fuktsikring.

Forholdet bør følges over tid. Ved økende utfellinger, fuktinnsig eller andre tegn til fukt bør drenering, terrengforhold og utvendig fuktsikring undersøkes nærmere før eventuelle tiltak bestemmes, for å unngå risiko for fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon på oppbygning av drenering og utvendig fuktsikring medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og funksjon, og øker risikoen for skjulte feil eller fremtidige skader. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller få forholdene vurdert av fagperson.

- Registrerte salt-/kalkutfellinger tyder på at grunnmuren har vært utsatt for fukttransport. Forholdet kan over tid medføre videre overflateforvitring dersom fuktbelastningen vedvarer.

Årsaken bør avklares nærmere før overflateutbedring utføres. Drenering, utvendig fuktsikring og terrengforhold bør vurderes samlet ved videre undersøkelser. Skadede overflater kan utbedres etter at eventuell fukttilførsel er redusert.

Fuktsikring og drenering ved eldre del er ikke tilstrekkelig dokumentert med hensyn til type, utførelse eller alder. I krypkjeller er det registrert punktvise salt-/kalkutfellinger langs nedre del av grunnmur. Slike utfellinger kan være tegn på tidligere eller periodisk fukttransport gjennom konstruksjonen. Det er også opplyst om tidligere fuktinnsig i krypkjelleren.

Det ble ikke registrert omfattende fuktskader eller påvist forhøyet fuktnivå i tilgjengelige vegg- eller gulvkonstruksjoner på befaringstidspunktet. For tilbygget er det opplyst at massene ble skiftet ut i 2020, men konkret oppbygning av drenering og utvendig fuktsikring er ikke dokumentert.

På bakgrunn av manglende dokumentasjon og registrerte symptomer på fuktbelastning vurderes forholdet til TG2.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Eldre del har synlig ringmur i betong og krypkjeller. Nyere del er utført med betongdekke/støpt plate. Tilgjengelige deler av grunnmur og fundamenter fremstod uten registrerte større riss, deformasjoner eller andre tydelige konstruktive avvik på befaringstidspunktet.

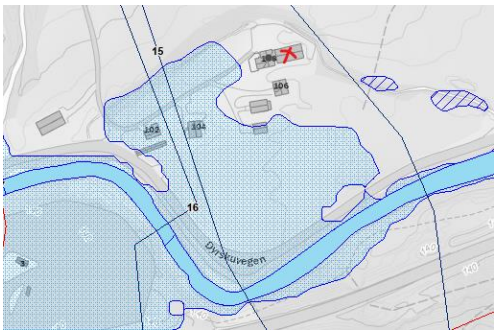
Det er registrert salt-/kalkutfelling langs nedre del av grunnmur i krypkjeller. Forholdet omtales nærmere under «Fuktsikring og drenering».

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er i hovedsak flatt. NVE-kart viser at boligen ligger utenfor markert flomsone og utenfor registrerte områder for kvikkleire- og skredfare, men flomutsatt område ligger i relativ nærhet.

Eier opplyser at grunnvannstanden tidvis kan være høy. Det er tidligere opplyst om fuktinnsig i krypkjeller, og massene under tilbygget ble skiftet ut i 2020. Forholdene bør ses i sammenheng med registrert fuktbelastning i krypkjeller og punktet «Fuktsikring og drenering».



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Kommunale opplysninger viser at eiendommen er registrert tilknyttet offentlig vann og offentlig avløp. Det er ikke registrert vannmåler på eiendommen.

Type, alder og utførelse på de utvendige vann- og avløpsledningene er ikke dokumentert i tilgjengelig grunnlag. Overvannsledninger og eventuell tilkobling fra taknedløp/drenering er heller ikke dokumentert nærmere.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist eller dokumentert stakekum/stakepunkt på utvendig stikkledning.
- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende påvist stakekum eller stakepunkt på utvendig stikkledning kan gjøre rensing, inspeksjon og vedlikehold mer krevende dersom det oppstår tilstopping eller driftsproblemer.

Det bør først avklares om det finnes stakepunkt andre steder på stikkledningen. Dersom dette ikke finnes, bør behovet for å etablere egnet stakepunkt vurderes av fagkyndig, for å redusere risikoen for blokkeringer, tilbakeslag og kostbare reparasjoner ved fremtidige problemer.

• Det er ikke påvist utvendig stengeventil, men det er registrert tilgjengelig stoppekran på vanninntaket i krypkjeller. Ved lekkasje utvendig på stikkledningen kan manglende utvendig avstengningsmulighet gjøre avstenging mer krevende.

Det bør avklares om utvendig stoppekran finnes på annen plass eller er nedgravd. Dersom slik avstengningsmulighet ikke finnes, bør behovet for etablering vurderes av fagkyndig.

• Ukjent type på utvendig vannledning medfører usikkerhet knyttet til alder, materiale og gjenværende levetid, noe som gjør det vanskelig å vurdere fremtidig funksjon og behov for vedlikehold eller utskifting.

Det bør innhentes dokumentasjon dersom dette finnes. Ved tegn til trykkfall, lekkasje eller andre driftsproblemer bør ledningen undersøkes nærmere av fagkyndig, for å redusere risikoen for uforutsette skader og kostnader.

• Ukjent type på utvendig avløpsledning medfører usikkerhet knyttet til alder, materiale og gjenværende levetid. Dette gjør det vanskelig å vurdere fremtidig funksjon og behov for vedlikehold eller utskifting.

Det bør innhentes dokumentasjon dersom dette finnes. Ved tegn til redusert avrenning, tilstopping, lekkasje eller tilbakeslag bør ledningen undersøkes nærmere av fagkyndig.

Utvendige vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Type, alder og utførelse på de utvendige ledningene er ikke dokumentert i tilgjengelig grunnlag. Det er heller ikke påvist eller dokumentert stakekum/stakepunkt på avløpsstikkledningen eller utvendig stengeventil for vannledningen.

Det er ikke registrert lekkasjer, trykkfall, tilbakeslag eller andre driftsmessige avvik på befaringstidspunktet. Manglende opplysninger om ledningstype og alder medfører likevel usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Dette, sammen med manglende påvist stakepunkt og utvendig stengeventil, er lagt til grunn for TG2.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Eier opplyser at eiendommen i korte perioder av året kan være utsatt for betydelig støy i forbindelse med festivalarrangementer i nærområdet, særlig under countryfestivalen, hvor arrangementsaktivitet foregår tett på eiendommen. Forholdet er periodisk og knyttet til arrangementene.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Avvik: Fri åpning mellom trinnene er målt til ca. 13 cm, noe som overstiger anbefalt maksimal åpning for å ivareta sikkerhet. Det mangler også håndløper på veggsiden av trappen, noe som kan redusere brukersikkerheten.

• Avvik: Det er registrert brønn i terrasse-/uteoppholdsarealet. Brønnen er dekket med et solid aluminiumslokk med underliggende metallring som stabiliserer lokket, men lokket er ikke låst eller fastmontert og kan løftes av.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke opplyst at bygget er utført med radonsperre. Eventuell radonsikring i nyere tilbygg er ikke verifisert gjennom fremlagt dokumentasjon.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det har vært el-tilsyn, og det forelå avvik som var under utbedring på befaringstidspunktet. Endelig dokumentasjon som bekrefter at alle avvik er lukket forelå ikke.

Tilstandsrapport

• Det foreligger dokumentasjon for flere nyere arbeider, men ikke komplett samsvarsdokumentasjon for hele det elektriske anlegget, herunder eldre deler. Omfanget av eventuell manglende historisk dokumentasjon er ukjent.

• Elektriker var allerede engasjert og utførte utbedringer etter el-tilsyn på befaringstidspunktet. Endelig kontroll/lukking av avvik bør dokumenteres.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere medfører risiko for at snø og is kan gli eller rase fra takflatene og ned på tilgjengelige utearealer. Dette kan medføre fare for personskade og skade på gjenstander eller installasjoner nedenfor.

Det bør monteres snøfangere tilpasset takets utforming og taktekking for å redusere risikoen.

• Takstige på eldre tak avsluttes et stykke nedenfor skorsteinen og er målt med ca. 1,36 m sideavstand til skorsteinen. Løsningen gir ikke direkte, sikker adkomst frem til feiepunktet. Mangelfull adkomst kan vanskeliggjøre sikker feiing og tilsyn av skorsteinen.

Løsningen bør avklares med lokal brannforebygger/feiervesen. Ved behov bør takstigen forlenges og/eller suppleres med gangbro eller plattform slik at sikker adkomst til skorsteinen ivaretas.

• Stor fri åpning mellom trinnene kan medføre økt risiko for at fot eller mindre barn kommer inn mellom trinnene, noe som kan føre til fallulykker. Manglende håndløper på veggsiden gir redusert mulighet for støtte ved ferdsel i trappen, og øker dermed risikoen for fall.

Det anbefales å redusere åpningene mellom trinnene og montere håndløper på veggsiden for å bedre sikkerheten ved bruk.

• Dersom lokket fjernes eller løftes av, kan det oppstå fallfare. Det bør etableres permanent sikring mot utilsiktet eller uønsket åpning, eksempelvis låsing eller annen egnet festeanordning.

• Det er ikke foretatt radonmåling, og det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer eventuell radonsikring i boligen. Radonnivået er derfor ukjent.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare forholdet. Dersom det påvises forhøyede verdier, bør behov for nærmere undersøkelser og eventuelle radonreduserende tiltak vurderes.

Konsekvensen av manglende måling og dokumentasjon er at det kan være forhøyede radonnivåer i boligen, noe som utgjør en helserisiko for beboere.

• Manglende komfyrvakt innebærer redusert sikkerhet ved eventuell tørrkoking eller overoppheting på platetoppen, og kan øke risikoen for brannutvikling.

Det bør monteres godkjent komfyrvakt tilpasset den aktuelle platetoppen for å ivareta brannsikkerheten. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• På befaringstidspunktet var registrerte avvik etter el-tilsyn under utbedring av elektriker. Endelig dokumentasjon som bekrefter at alle avvik er rettet og lukket forelå ikke.

Det bør innhentes avsluttende dokumentasjon fra elektroforetaket som bekrefter at samtlige avvik etter tilsynet er utbedret og at anlegget er kontrollert. Inntil dette foreligger er det usikkerhet knyttet til om alle påpekte forhold er tilfredsstillende avsluttet.

• Manglende eller ufullstendig historisk samsvarsdokumentasjon medfører usikkerhet om hvilke arbeider som er utført på eldre deler av det elektriske anlegget og om alle arbeider er dokumentert i samsvar med gjeldende krav. Det foreligger samtidig dokumentasjon for flere nyere arbeider.

Det bør innhentes eventuell tilgjengelig dokumentasjon for eldre arbeider. Dersom dette ikke lar seg fremskaffe, bør det vurderes en nærmere kontroll av de delene av anlegget som ikke er dokumentert av kvalifisert elektrofaglig person.

• Det var allerede engasjert elektriker som utførte utbedringer etter el-tilsynet på befaringstidspunktet. Det forelå imidlertid ikke endelig dokumentasjon som viste at samtlige avvik var ferdig rettet og lukket.

Det bør derfor innhentes sluttkontroll eller annen avsluttende dokumentasjon fra elektroforetaket som bekrefter at alle påpekte forhold er utbedret og kontrollert. Eventuelle gjenstående avvik bør ferdigstilles før saken anses avsluttet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

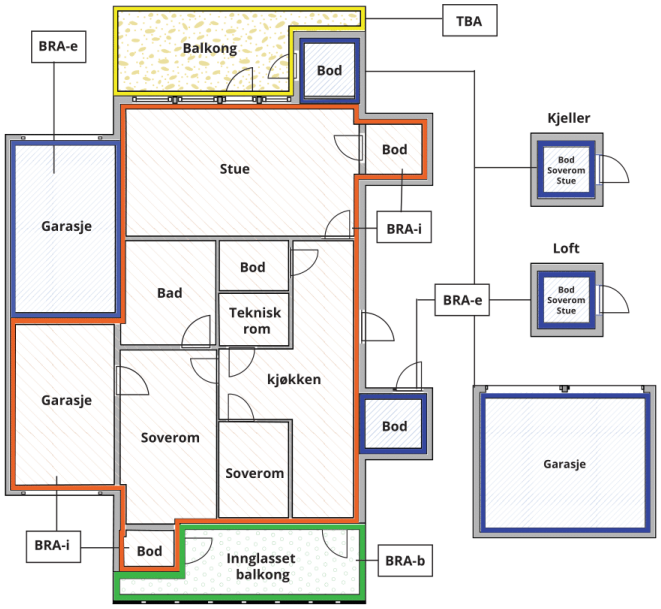
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig med integrert/tilbygd garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	253			253	86		253
Krypkjeller						13	13
Loft						54	54
SUM	**253**				**86**	**67**	**320**
SUM BRA	**253**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Garasje, vaskerom, bad, walk-in closet, soverom, gang, hall, gang 2, soverom 2, soverom/kontor, toalettrom, stue, kjøkken		
Krypkjeller		Kryperom	
Loft		Lagerrom	

Kommentar

Garasje: Oppvarmet og med direkte intern adkomst fra boligen. Arealet er medtatt som BRA-i.
Loft: Loft over nyere del er delt i to seksjoner med brannskille. Arealet er samlet oppmålt som ALH på grunn av lav himlingshøyde.
Krypkjeller: Rom med betonggulv i krypkjeller er oppmålt og medtatt som ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger kommunale tegninger for tilbygget, og disse samsvarer i hovedsak med dagens bruk.

For opprinnelig del av boligen er dagens planløsning endret i forhold til kommunens tegninger. Tidligere bad, vaskerom og bod innenfor opprinnelig stueareal er fjernet. Tidligere kjøkken er tatt i bruk som soverom/kontor, og tidligere inngangsparti er bygget om til toalettrom. Tilbygg med gang og stue samt tidligere overbygd veranda er bygget om og inngår i dag som kjøkken og øvrig boligareal.

Det er dermed registrert avvik mellom kommunale tegninger og dagens planløsning i eldre del av boligen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er registrert avvik mellom kommunale tegninger og dagens planløsning i eldre del, men det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag for å fastslå at forholdene er ulovlige.

KAASA BOLIGTAKST AS
Kåsinvegen 28
3801 BØ I TELEMARK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Odd Arne Kaasa	Takstingeniør
	Runar Hagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4022 SELJORD	41	15		0	2803.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nordbygdivegen 108

Hjemmelshaver
Bratås Alice, Hagen Runar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Nordbygdivegen i Seljord, i et område med spredt bolig- og landbruksbebyggelse. Det er relativt kort avstand til Seljord sentrum og lokale servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg frem til tomten. Grunnboken viser tinglyste bestemmelser om veg fra 1910 og vegrett fra 1915. Det er ikke fremlagt eller vurdert nærmere avtaler vedrørende vedlikehold, brøyting, kostnadsfordeling eller øvrige forhold knyttet til den private adkomstvegen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning. Det er ikke registrert vannmåler i fremlagte kommunale opplysninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Dyrskuplassen, hvor hoveddelen av eiendommen er regulert til landbruksformål. Det er ikke foretatt juridisk vurdering av hvilke begrensninger dette medfører for fremtidige tiltak. Deler av eiendommen er i reguleringsplanen avsatt til bevaringsområde/spesialområde knyttet til gravhaug.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruslagte kjøre- og parkeringsarealer, plenarealer, beplantning og uteoppholdsarealer. Terrenget fremstår i hovedsak som relativt flatt til svakt skrånende rundt boligen. Det er etablert terrasse/uteplass i tilknytning til boligen. Eiendommen har hagearealer med busker, hekk og enkelte større trær. Overvann fra tak føres via takrenner og nedløp. Vurderingen er basert på synlige forhold på befaringstidspunktet; drenerende masser, ledninger og øvrige forhold under terreng er ikke kontrollert.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksutskrift datert 07.09.2026 viser tinglyste bestemmelser om veg fra 1910 og bestemmelse om veg- og vannrett fra 1915. Det er også tinglyst pantedokument på eiendommen. Det fremgår samtidig av grunnboken at eldre servitutter tinglyst på hovedbruk eller avgivereiendom før fradeling eller arealoverføringer ikke nødvendigvis er overført til grunnboksutskriften for denne eiendommen. Slike eldre rettigheter og heftelser er ikke nærmere undersøkt eller juridisk vurdert i forbindelse med tilstandsrapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Boligpass	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunal dokumentasjon	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Boligmappa	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon tilbygg	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon vegghengt toalett	11.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten bygger på visuell befaring, fremlagt dokumentasjon,

KAASA BOLIGTAKST AS
Kåsinvegen 28
3801 BØ I TELEMARK

Forutsetninger

offentlige eiendomsopplysninger og opplysninger fra eier. Opplysninger om byggeår, tidligere tiltak og godkjenninger er ikke kontrollert gjennom en fullstendig byggesaksrettslig gjennomgang. For opprinnelig bolig foreligger brukstillatelse fra 14.12.1977. Matrikkelen angir to registrerte bygninger på eiendommen; samsvar mellom matrikkelregistrering og faktisk bebyggelse er ikke særskilt verifisert. Arealer i rapporten fastsettes ved oppmåling på befaring etter gjeldende arealstandard og kan avvike fra matrikkel og tegninger. Plan-, regulerings- og tinglysingsforhold er ikke juridisk vurdert.

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Hrr Hallfred Langelid,

3840 Seljord

Etter besiktigelse foretatt den 14/12-77 gis herved ~~midlertidig~~xx

brukstillatelse av bustadhus på eiendommen

Nordgardstangen gnr. 41 bnr 15

Merknader:

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen .....

Seljord den 14/12-77

Seljord Kommune
Ingeniørkontoret

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66

ambita

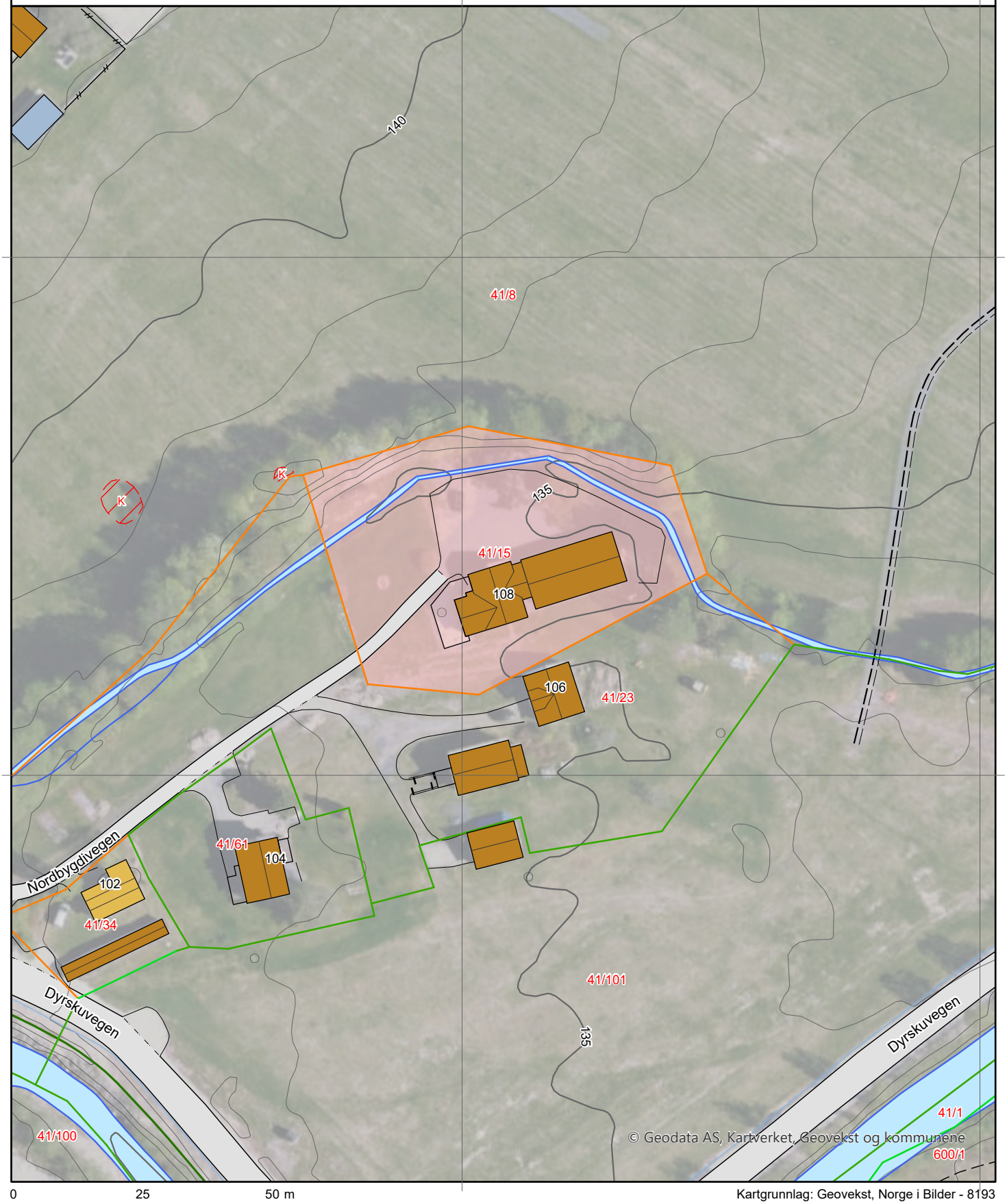
Kommune: 4022 Seljord
Eiendom: 4022/41/15/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.8.2026



0 25 50 m

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

ambita

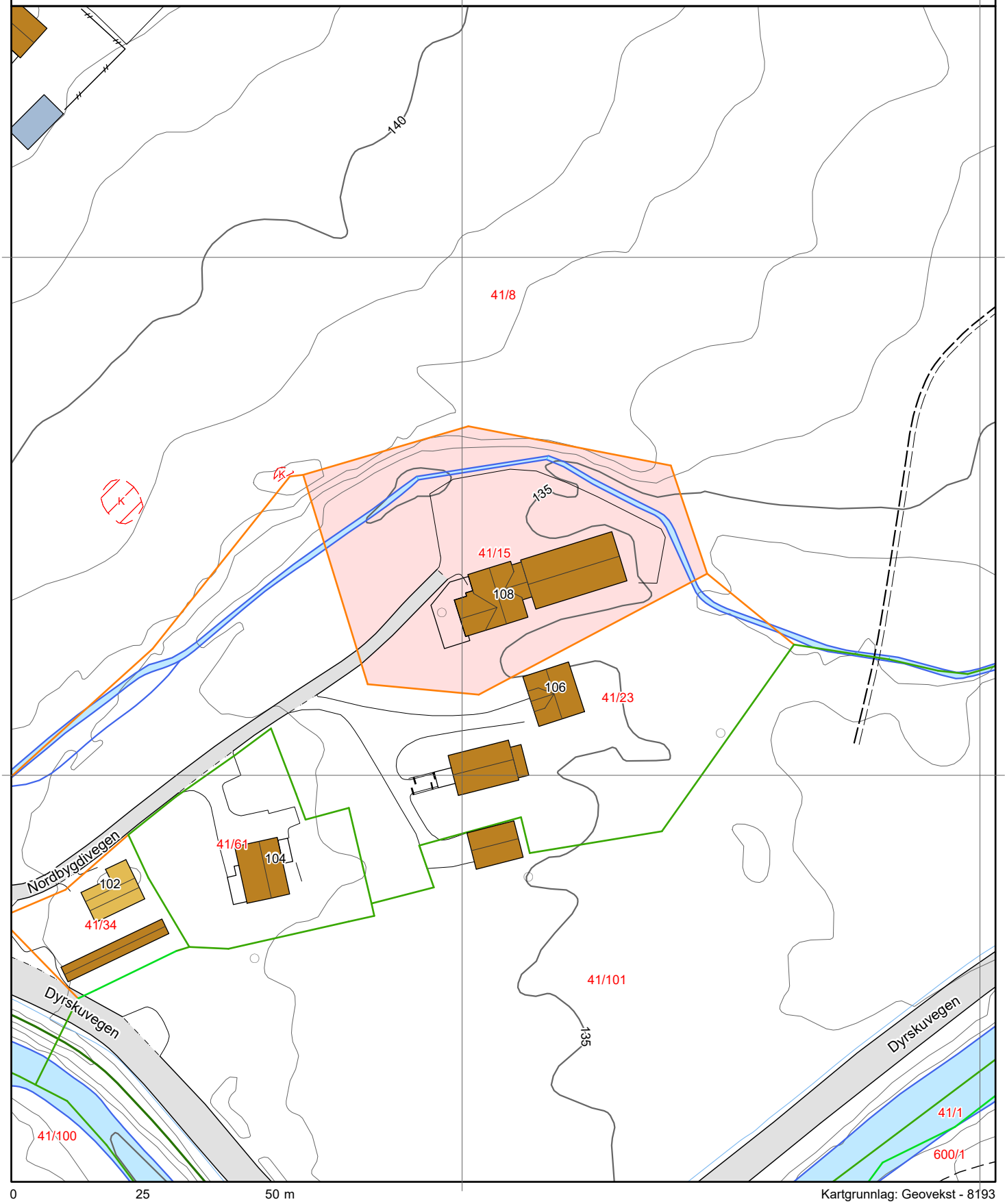
Kommune: 4022 Seljord
Eiendom: 4022/41/15/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.8.2026



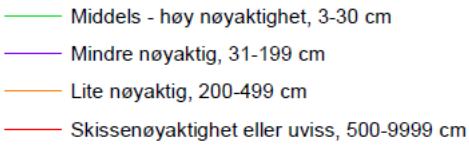
0 25 50 m

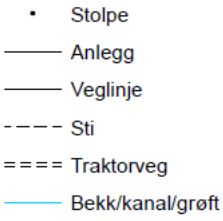
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

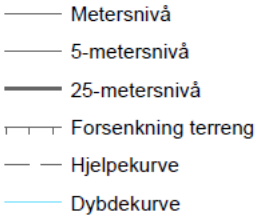


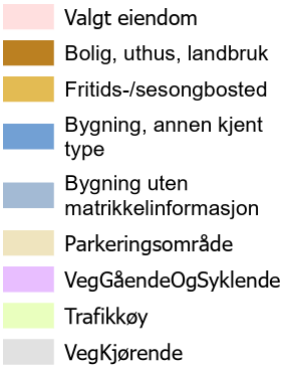
Eiendomsgrenser





Høydekurver







Seljord kommune

TELEMARK BYGGENTREPRENØR AS
Torshølvegen 8
3810 GVARV
Att. Stian Sveinsson

Dykkar ref:	Vår ref	Saksbehandlar:	Arkivkode:	Dato:
	2022/48-2	Egil Birkrem, tlf. 35 06 51 63	41/15	06.01.2022

41/15 - Nordbygdivegen 108 - Ferdigattest for tilbygg til bustadhus

Ferdigattest er gitt for			
Saksnr.: 2019/1742	Løpenr.: 184/2022		
Eigedom/byggestad Nordbygdivegen 108			
Gnr.: 41	Bnr.: 15	Fnr.:	Snr.:

Vedtak/løyve		**Løyve datera**
	Rammeløyve etter søknad	
	Igangsettingsløyve etter søknad	
x	Løyve etter eit-trinns søknadsbehandling	07.04.2021

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Tilbygg til bustadhus		
Vedtak fatta av Samfunnsutvalet i utvalsak 19/21	Vedtak dato 07.04.21	Saksnr 2019/1742-11
Kontrollansvarlig Eigenkontroll av ansvarleg føretak og uavhengig kontroll av fuktsikring og lufttetthet		
Merknader		

For Seljord kommune

Egil Birkrem
avdelingsingeniør

Dokumentet er sendt elektronisk og har derfor ikkje underskrift.

Kopi til:
Runar Hagen Nordbygdivegen 108

Mottakarar av dette brevet:
TELEMARK BYGGENTREPRENØR AS

Utskriftsdato: 24.08.2026

Seljord kommune

Adresse: Brøløsvegen 13A, 3840 Seljord

Telefon: 35 06 51 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4022	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordbygdivegen 108, 3840 SELJORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	11 617,50 kr
Feiing	475,96 kr
Renovasjon	3 324,00 kr
Vann	11 001,36 kr
Sum	**26 418,82 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastbeløp vatn	15%	1 stk	4686.25	1/1	0 %	4 686,25 kr	3 124,14 kr
Vatn, stipulert forbruk gr.l. 150m3	15%	150 m3	31.46	1/1	0 %	4 719,60 kr	3 146,40 kr
Fastbeløp kloakk	15%	1 stk	5376.25	1/1	0 %	5 376,25 kr	3 584,14 kr
Kloakk, stipulert forbruk gr.l. 150m3	15%	150 m3	47.29	1/1	0 %	7 093,20 kr	4 728,80 kr
Renovasjon St.Ab.	25%	1 stk	3474.00	1/1	0 %	3 474,00 kr	2 316,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	424.00	1/1	0 %	424,00 kr	282,64 kr
					Sum	**25 773,30 kr**	**17 182,12 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.

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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 41, Bruksnr 15	**Kommune:**	4022	Seljord
Adresse:				
Veiadresse:	Nordbygdivegen 108, gatenr 1027 3840 Seljord	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	101 1	Seljord sentrum-syd for riksveg Seljord
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	5141604	Seljord

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Norgardstangene	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.11.1909	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 803,8 kvm	**Skyld:**	0,05		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

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	4022/41/15	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.04.2022	Berørt	3820/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	21.04.2022	Berørt	4022/41/8	0,0
			Berørt	4022/41/15	0,0
			Berørt	4022/41/23	0,0
			Berørt	4022/41/34	0,0
			Berørt	4022/41/61	0,0
			Berørt	4022/41/100	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4022/41/15	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	23.11.1921	Avgiver	4022/41/15	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4022/41/24	0,0
Skylddeling	Forretning:	18.12.1915	Avgiver	4022/41/15	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4022/41/23	0,0
Skylddeling	Forretning:	19.11.1909	Avgiver	4022/41/8	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4022/41/15	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Våningshus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nordbygdivegen 108	Bolig	223,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	223,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	223,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	166130034			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		223,0		223,0		166,0		166,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300115221			Antall etasjer:	

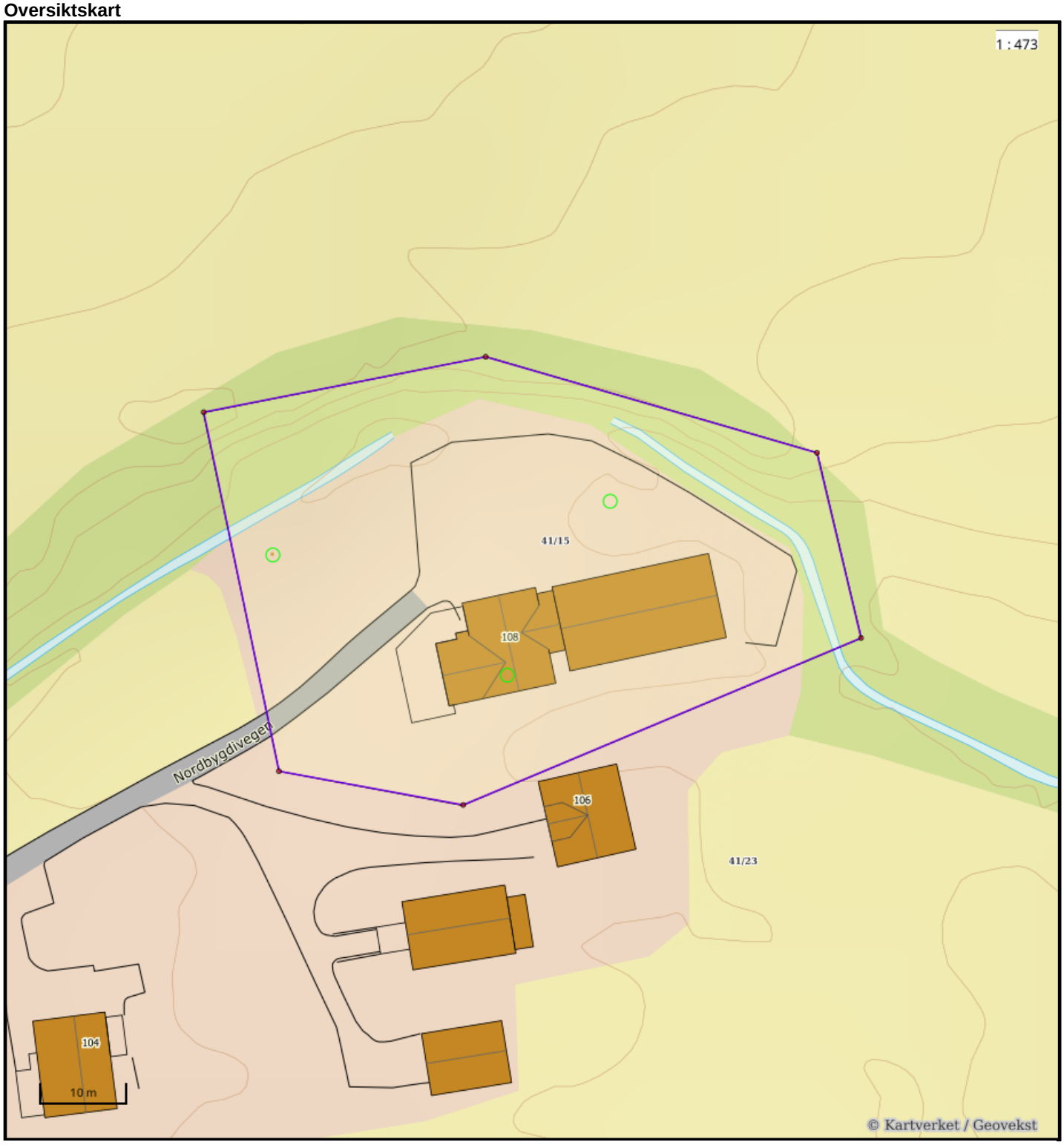
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



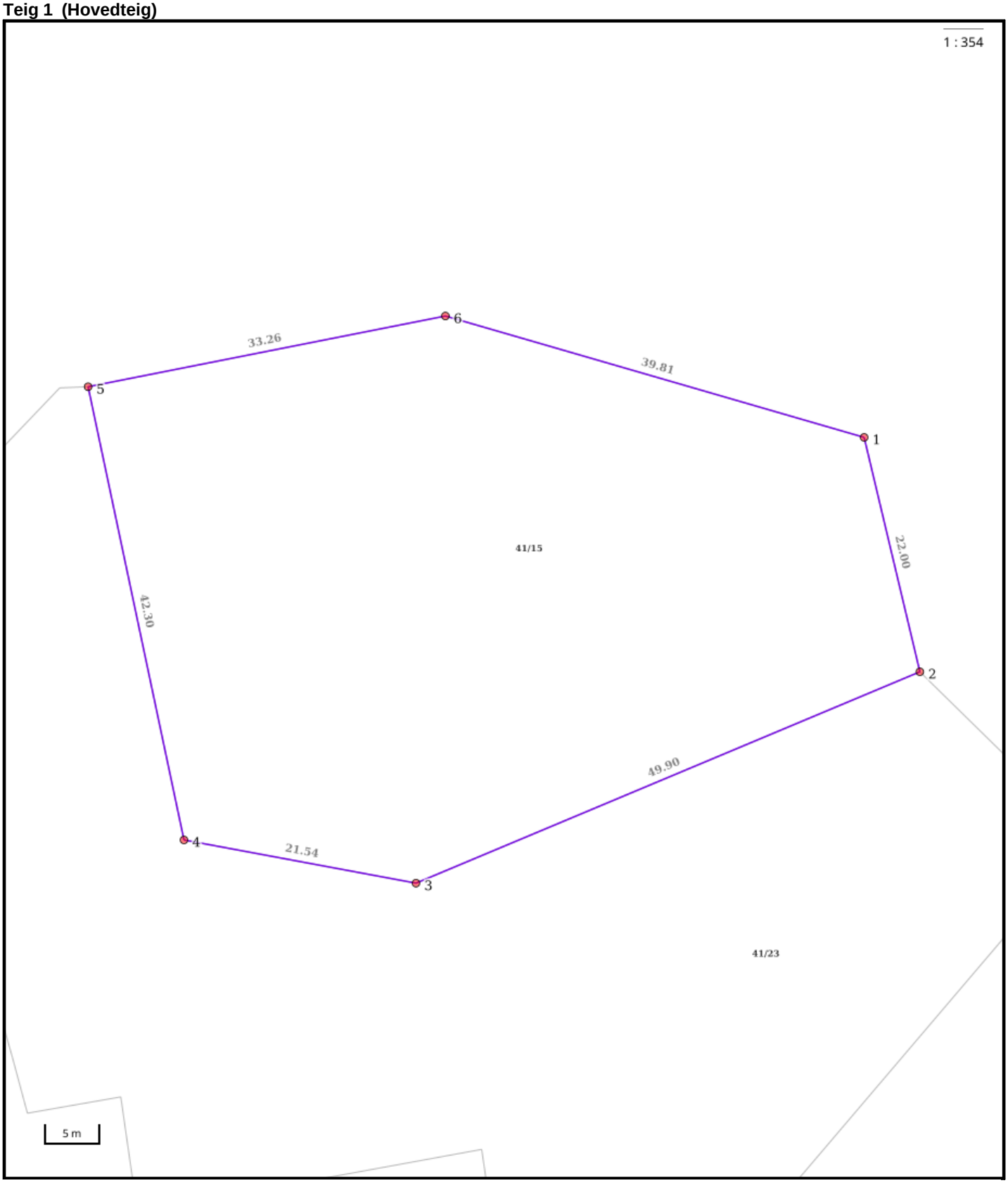
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 2 803,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 593 059,79	477 940,32	22,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 593 038,93	477 947,32	49,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 593 015,56	477 903,23	21,54m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 593 017,58	477 881,78	42,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 593 058,01	477 869,33	33,26m	Genererte data (interpolasjon): Vektet middel	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 593 067,38	477 901,24	39,81m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([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.

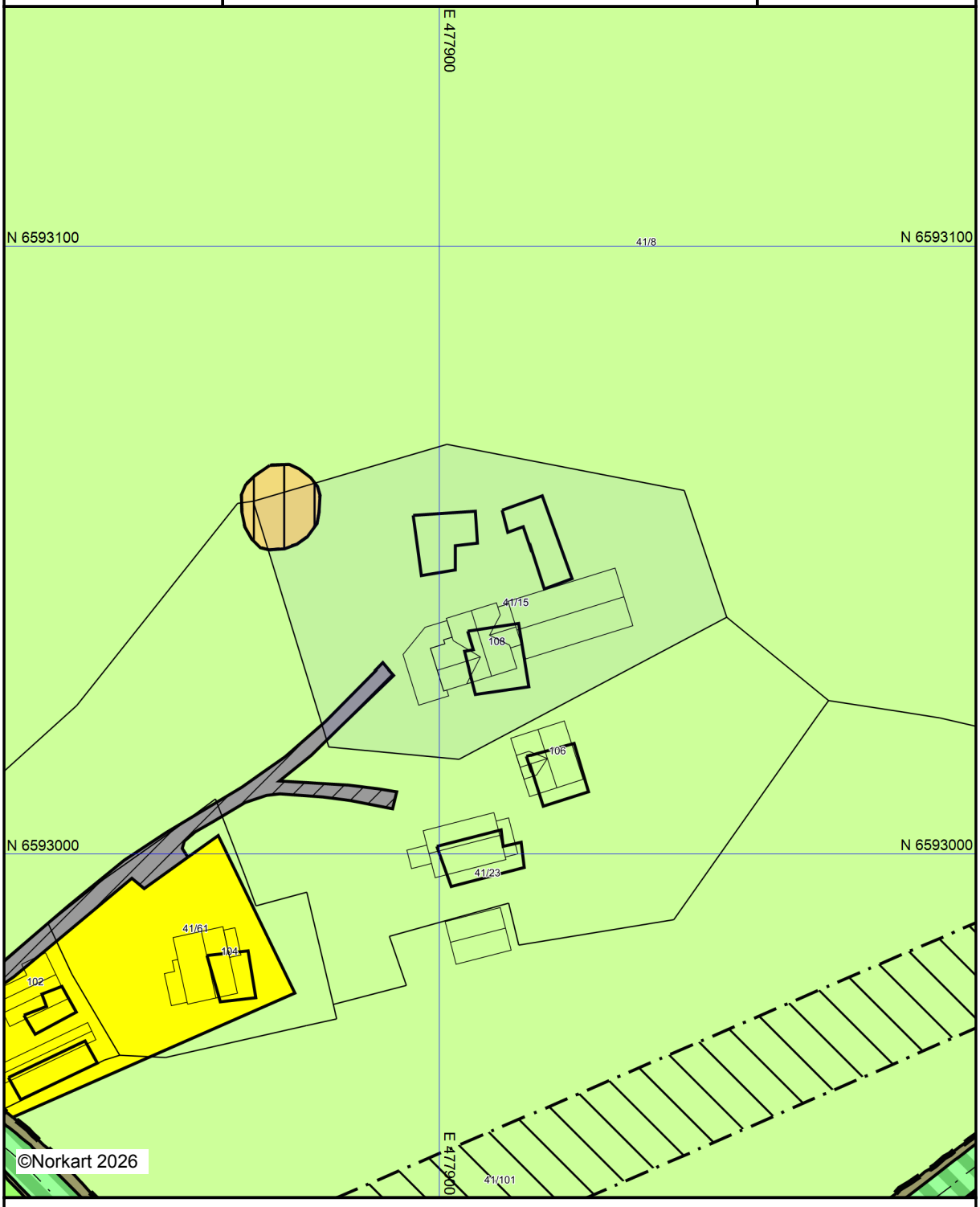
Seljord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 41/15
Adresse: Nordbygdivegen 108
Utskriftsdato: 24.08.2026
Målestokk: 1:1000

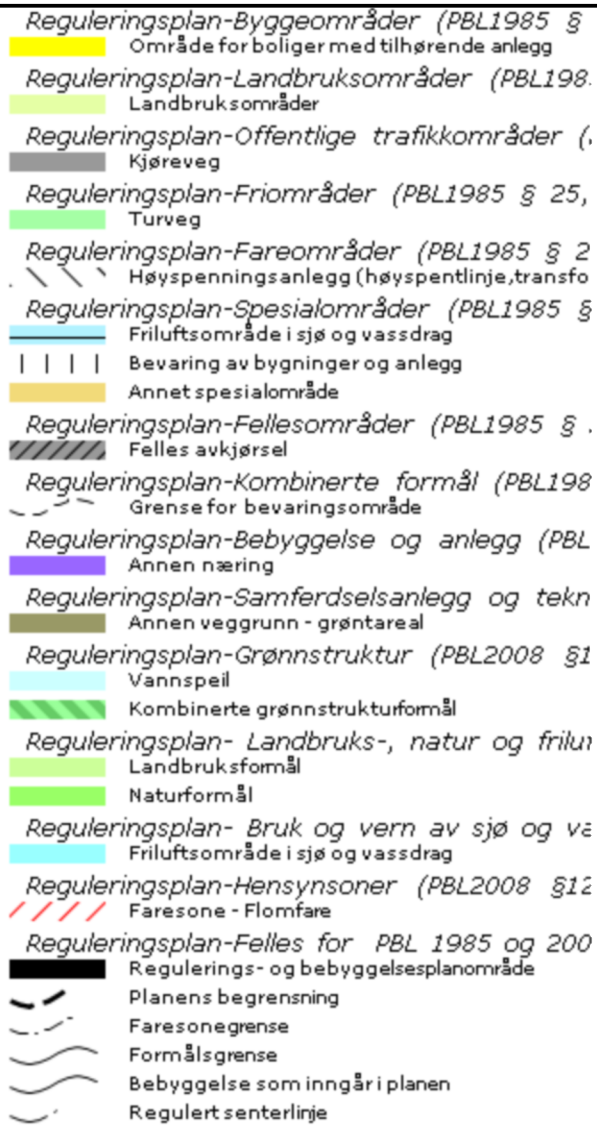
N

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



Seljord kommune

TELEMARK BYGGENTREPRENØR AS
Torshølvegen 8
3810 GVARV
Att. Stian Sveinsson

Dykkar ref:	Vår ref	Saksbehandlar:	Arkivkode:	Dato:
	2022/48-2	Egil Birkrem, tlf. 35 06 51 63	41/15	06.01.2022

41/15 - Nordbygdivegen 108 - Ferdigattest for tilbygg til bustadhus

Ferdigattest er gitt for			
Saksnr.: 2019/1742		Løpenr.: 184/2022	
Eigedom/byggestad Nordbygdivegen 108			
Gnr.: 41	Bnr.: 15	Fnr.:	Snr.:

Vedtak/løyve		**Løyve datera**
	Rammeløyve etter søknad	
	Igangsettingsløyve etter søknad	
x	Løyve etter eit-trinns søknadsbehandling	07.04.2021

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Tilbygg til bustadhus		
Vedtak fatta av Samfunnsutvalet i utvalsak 19/21	Vedtak dato 07.04.21	Saksnr 2019/1742-11
Kontrollansvarlig Eigenkontroll av ansvarleg føretak og uavhengig kontroll av fuktsikring og lufttetthet		
Merknader		

For Seljord kommune

Egil Birkrem
avdelingsingeniør

Dokumentet er sendt elektronisk og har derfor ikkje underskrift.

Kopi til:
Runar Hagen Nordbygdivegen 108

Mottakarar av dette brevet:
TELEMARK BYGGENTREPRENØR AS

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 41, Bruksnr 15	**Kommune:**	4022	Seljord
Adresse:				
Veiadresse:	Nordbygdivegen 108, gatenr 1027 3840 Seljord	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	101 1	Seljord sentrum-syd for riksveg Seljord
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	5141604	Seljord

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Norgardstangene	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.11.1909	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 803,8 kvm	**Skyld:**	0,05		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

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	4022/41/15	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.04.2022	Berørt	3820/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	21.04.2022	Berørt	4022/41/8	0,0
			Berørt	4022/41/15	0,0
			Berørt	4022/41/23	0,0
			Berørt	4022/41/34	0,0
			Berørt	4022/41/61	0,0
			Berørt	4022/41/100	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4022/41/15	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	23.11.1921	Avgiver	4022/41/15	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4022/41/24	0,0
Skylddeling	Forretning:	18.12.1915	Avgiver	4022/41/15	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4022/41/23	0,0
Skylddeling	Forretning:	19.11.1909	Avgiver	4022/41/8	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4022/41/15	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Våningshus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nordbygdivegen 108	Bolig	223,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	223,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	223,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	166130034			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		223,0		223,0		166,0		166,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300115221			Antall etasjer:	

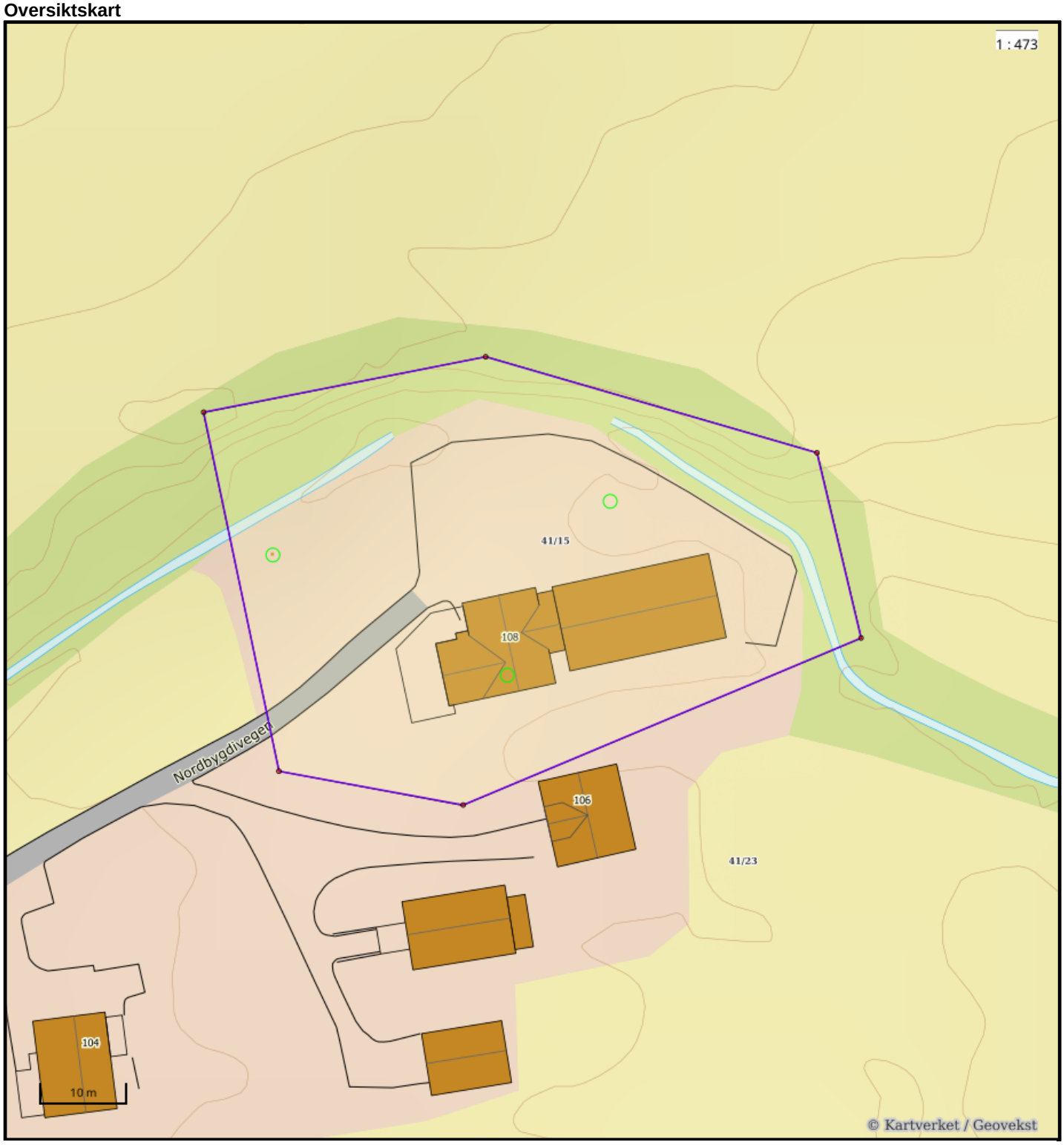
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



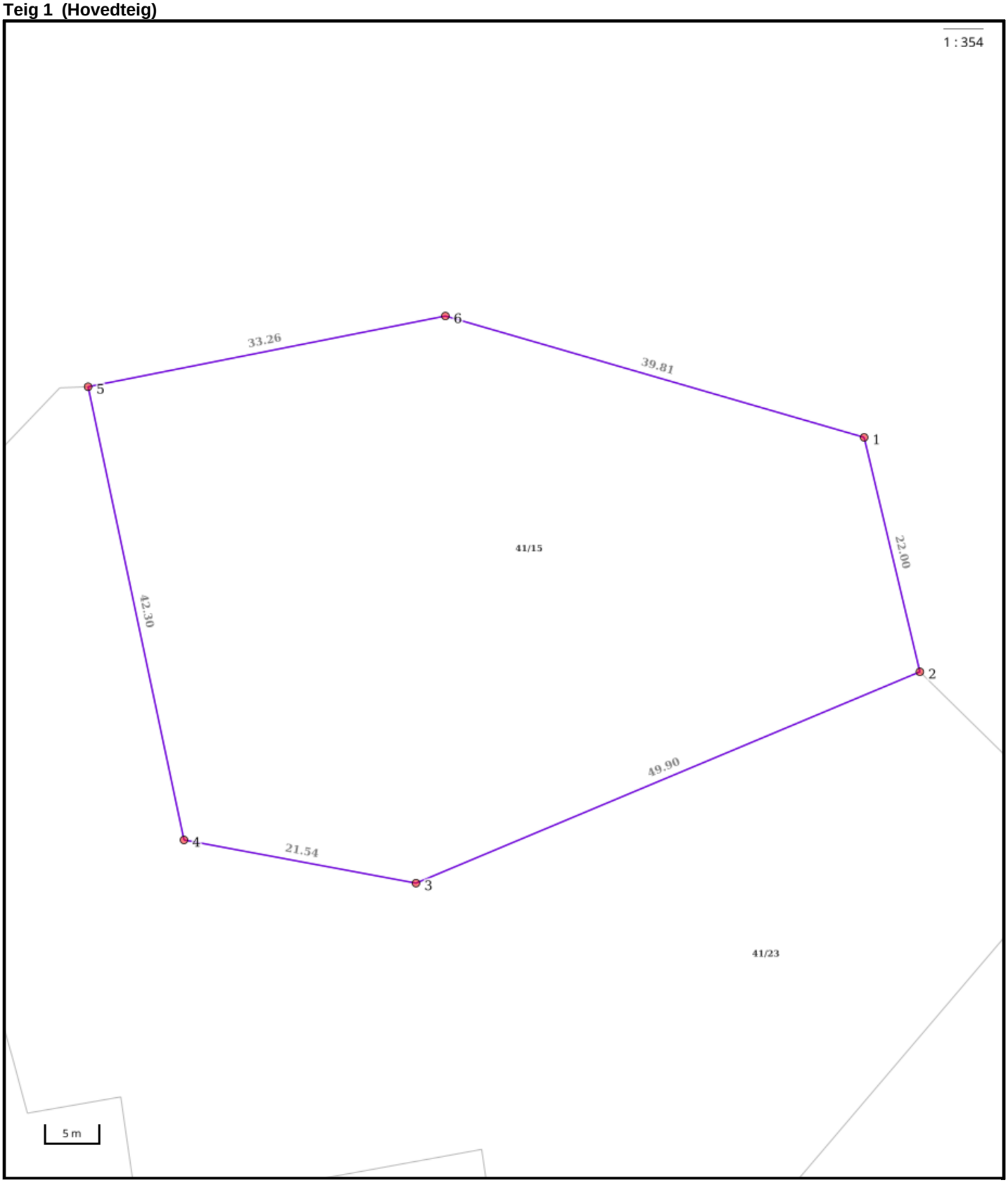
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 2 803,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 593 059,79	477 940,32	22,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 593 038,93	477 947,32	49,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 593 015,56	477 903,23	21,54m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 593 017,58	477 881,78	42,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 593 058,01	477 869,33	33,26m	Genererte data (interpolasjon): Vektet middel	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 593 067,38	477 901,24	39,81m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([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.

SELJORD KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR DYRSKUPLASSEN.

- Plankart dat. 26.10.1992, rev. 31.03.1995

Vedteke i planutvalet 10.05.1995, sak 8/95.
Vedteke i kommunestyret 01.06.1995, sak 60/95.

Reguleringsføresegner

Jfr. Plan- og bygningslova § 25 pkt. 1-8 og § 26.

Pkt. 1 BYGGJEOMRÅDER.

Bustader.

I områda skal det vera frittliggjande bustader med tilhøyrande garasjer/uthus. Det kan innreiast til verkstader og sosiale føremål som etter teknisk utval sitt skjønn ikkje ved støy, trafikk, parkering m.v. ikkje vil verta til sjenanse for trivsel og trykkleik i bustadområdet.

Tillatt bebygd areal medrekna terrasse skal ikkje overstige 25% av tomta. For bustadere i 1. etg. skal gesimshøgda ikkje vera meir enn 4,0 meter og for hus i 2 etg. 6,5 m. For bustader med underetg. skal gesimshøgda ikkje vera over 6,5 meter.

Der byggjegrensa ikkje er vist på plankartet, er den mot veg og felles avkøyrsle 5 meter. Garasje/uthus kan byggjast 3 meter frå veg og felles avkøyrsel når innkøyringa ligg parallelt med vegen.
Mot off. veg gjeld dei til kvar tid gjeldande byggegrenser. Det skal vera plass for 2 garasje-plassar og oppstillingsplassar for 2 bilar på tomta.

Almennyttige formål.

Området skal nyttast som utstillingsområde for ”Seljordutstillinga Dyrsku’n”.

Området kan og nyttast til ymse arrangement og tilstelningarr ellers i året om arrangørane ynskjer dette.

I området kan det vera: Fjos m/scebebygg, hallar, kioskar, kjøkken, sanitærbygg, eldre tre-husbebyggelse (verneverdige), anlegg for ljosløype, nødvendig bygg for drift av Dyrskuplassen, 250 meter rettbane for hest, ovalbane, tivoli/sirkus. I samband med arrangement på Dyrskuplassen er det også høve til å drive campingverksemd innafor dei reglar og forskrifter som gjeld.

På område E er det ikkje tillatt med camping før resten av området er fylt opp. (Dette gjeld ved arrangement utanom Dyrsku’n)

Ved bruk av større lydanlegg må det innhentast løyve frå politiet. (Jfr. politivedtektene for Seljord kommune).

Tillatt bebygd areal medrekna overdekt areal skal ikkje overstige 15% av tomta.

Pkt. 2 LANDBRUKSOMRÅDER.

I områda kan det oppførast bygningar naudsysnte for jordbruksdrifta. Areala kan nyttast til anna næringsføremål i samband med arrangement på Dyrskuplassen.

Det må innhentas løyve frå kommunelegen/brannstyret.

Pkt. 3 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE.

Trafikkområda skal opparbeidast med køyreveg, fortog og gang- og sykkelveg som visa på plankartet eller detaljplanar som kjem i staden for denne løysinga.
Gangvegen langs Bygdaråi frå Dyrskuplassen til Nyveg kan nyttast som køyreveg under Dyrsku'n og ved andre store arrangement.

I områda mellom frisiktlinene og avgrensinga av vegføremålet, skal det vera fri sikt i ei høgde av 0,5 m over planum for vegane.

Pkt. 6. SPESIALOMRÅDE.

Innafor områda er det avsett areal for forminne og freda bygningar.

FELLES FØRESEGNER.

Bygningane skal ha god form og materialhandsaming. Bygningar i same gruppe skal innbyrdes ha harmonisk utsjånad.

Utvendig fargar skal godkjennast av teknisk utval. Det gjeld og fargar på tak.

Nye bygningar skal ha røsta tak med takvinkel mellom 22 og 45 grader. Møneretning skal vera i lengderetninga av huset.

Teknisk utval kan tillate nybygg og tilbygg under føresetnad av at dette vert tilpassa eks. bygg med omsyn til materialval, form og farge.

Før teknisk utval handsamar søknad om byggeløyve, skal det liggje føre uttale frå antikvariske myndighetar.

Område regulera til elv omfattar naudsynt forbygning for flaumsikring.

I særlege høve kan planutvalet gjeva dispensasjon frå planen og føresegnene.

02.06.1995

Utskriftsdato: 24.08.2026

Seljord kommune

Adresse: Brøløsvegen 13A, 3840 Seljord

Telefon: 35 06 51 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4022	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordbygdivegen 108, 3840 SELJORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	11 617,50 kr
Feiing	475,96 kr
Renovasjon	3 324,00 kr
Vann	11 001,36 kr
Sum	**26 418,82 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastbeløp vatn	15%	1 stk	4686.25	1/1	0 %	4 686,25 kr	3 124,14 kr
Vatn, stipulert forbruk gr.l. 150m3	15%	150 m3	31.46	1/1	0 %	4 719,60 kr	3 146,40 kr
Fastbeløp kloakk	15%	1 stk	5376.25	1/1	0 %	5 376,25 kr	3 584,14 kr
Kloakk, stipulert forbruk gr.l. 150m3	15%	150 m3	47.29	1/1	0 %	7 093,20 kr	4 728,80 kr
Renovasjon St.Ab.	25%	1 stk	3474.00	1/1	0 %	3 474,00 kr	2 316,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	424.00	1/1	0 %	424,00 kr	282,64 kr
					Sum	**25 773,30 kr**	**17 182,12 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.

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.

Egenerklæring

Nordbygdivegen 108, 3840 SELJORD

17 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordbygdivegen 108	Nordbygdivegen 108	

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?

2005

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

21år

Informasjon om selger

Selger

Hagen, Runar

Selger

Bratås, Alice

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**

Nytt bad i ny boligdel

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

TBE AS / Morgedal Rør AS

2.1.6 **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**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alt nytt på ny boligdel

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

TBE AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Etterisolert, ny ytterkledning og nye vinduer på eksisterende boligdel.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oles Snekkertjenester Karlsen

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er observert fukt i krypkjeller før ny boligdel ble bygget. Ikke observert etterpå.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2021

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet masse for ny boligdel med støpt betongsåle.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ivan Mogen

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt anlegg i ny boligdel. Avvik fra TNett utbedret september 2026. Alt elektrisk er godkjent.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektropluss AS og Dyrud Elektro AS

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt opplegg i ny boligdel

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Morgedal Rør AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2024

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt opplegg på nytt kjøkken og toalett i gammel boligdel.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kviteseid Rør AS

13.2.6 **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**

Nye varmekabler i ny boligdel

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro Pluss AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2021

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye varmepumper i ny og gammel boligdel.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Seljord Varmepumpe AS

16.2.6 **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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Observert og håndtert mus på kaldtloft før oppgradering av gammel del av bolig for mange år siden. Det blei observert 2 mus vinteren 25/26 som ble handtert umiddelbart.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Observert mugg over gammelt bad i gammel boligdel som i dag er stue. Har hatt takstmann fra forsikringsselskap som mente dette ikke var bekymringsverdig.

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Nærhet til festivalområdet til Dyrskueplassen (4 dager hvert år)

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Alice Bratås	**2026-09-17**	**Runar Hagen**	**2026-09-17**

Identification

Alice Bratås

Identification

Runar Hagen

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