

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Lifjellvegen 905  
3804 BØ I TELEMARK  
Gnr./Bnr.: 9/179  
Midt-Telemark kommune

## Areal

Hytte  
Bruksareal: 42 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 42 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 06.02.2025

## Bygnings sakkyndig selskap

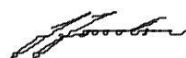
Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jostein Jacobsen

Mobil: 91685518

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

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

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

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

## Forklaring av tilstandsgrader

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

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

## Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

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

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

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

### TG IU Ikke undersøkt

---

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

### i Informasjon

---

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	06.02.2025
Referansenummer	15052151
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-24-0104
Hjemmelshaver/selger	Guro Johansen/Else Britt Hansen/John Kenneth Stigum
Bygningssakkyndig inspektør	Jostein Jacobsen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-4 °C
Rapportdato	28.02.2025 13:36

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Lifjellvegen 905
Postnummer/sted	3804 BØ I TELEMARK
Kommune	4020 - Midt-Telemark
Gnr./Bnr.:	9/179
Tomt	Eiet tomt: 0 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Hytte	1958		

## Byggemåte

Hytte på ett plan ved Jønnbu, Lifjell i Midt-Telemark kommune.

Skrånet naturtomt. Adkomst er via sti fra naboeiendom. Hytta disponerer biloppstillingsplass ved gårds plass på naboeiendom.

I tillegg til hytta er det en frittstående sidebygning på 4 m<sup>2</sup>, her er det etablert et biotoalett.

Det er overbygget inngangsparti og hytta har oppvarming ved elektrisitet og vedfyring.

Hytta er oppført med ringmur av betong, krypkjeller. Bjelkelag av treverk. Veggkonstruksjoner av treverk med liggende trekledning.

Salttak av trekonstruksjon tekket med takpapp.

Vinduer i 1-lags glass fra byggeår med koblet ramme innvendig. Dobbel terrassedør i 2-lags glass fra 2016.

Enkel inngangsdør av treverk fra ukjent årstall.

Hytta inneholder følgende:

Entre, stue, kjøkken og to soverom.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Kjøkken		Helhetsvurdering	8	
Øvrige rom		Overflater himling	8	
		Overflater gulv	8	
Krypekjeller		Helhetsvurdering	9	
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	9	
		Ildsteder inne i boligen	9	Kr 0 - 10 000
Etasjeskiller - 1. etasje		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Helhetsvurdering	10	
Radon		Radon	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	11	
		Vinduer	12	Kr 10 000 - 50 000
Dører og vinduer		Dører	12	
		Vinduer	12	Kr 10 000 - 50 000
Yttertak		Helhetsvurdering	12	
Grunnmur, fundamenter		Helhetsvurdering	13	
Drenering		Helhetsvurdering	13	
Frittstående byggverk - Bod/toalett-bygg		Frittstående byggverk	13	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

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

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Hytte	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	38			38	
	Entre, stue, kjøkken og to soverom.				
Frittstående sidebygning		4		4	
SUM	38	4		42	
<b>Total bruksareal: 42 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal


Eventuell ferdigattest er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.  
Hytta inneholder 38 m<sup>2</sup> P-ROM og 0 m<sup>2</sup> S-ROM.

Selger opplyser om at bod/toalett-bygg er bygget nytt i 2016 og har like yttermål som tidligere bygg som sto der, bygget er oppført med egeninnsats. Det er ukjent om dette er søkt om, og nærmere undersøkelser anbefales.

# Rapport


## Kjøkken





Kjøkken fra byggeår med plassbygget innredning av treverk.  
Nedfelt kjøkkenkum med to-greps blandebatteri.  
Gulv med heltre gulvbord. Vegger og himlinger med trepanel. Frittstående komfyr og kjøleskap.  
Det er ei luke i gulvet, hvor det er laget et lite rom for oppbevaring av mat og diverse.  
Vannrør og avløpsrør i plastmateriale fra ukjent årstall.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Kjøkken fra byggeår med plassbygget enkel innredning av treverk. Innredning bærer preg av alder og har noe slitasje.</p> <p>Det merkes slitasje på gulvoverflatene, med hakk, merker og generell bruksslitasje som er å forvente med tanke på alder av gulvet. Eventuelle tiltak bør vurderes.</p>
---	------------------	---

## Øvrige rom

Gulv med heltre gulvbord, gulvbelegg i entre. Vegger og himlinger med trepanel. Det er plassbygde skap og plassbygde senger på soverom.  
Det er panelovn i stue.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)
---	--

 TG 1	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Det er ikke ventilert eller annen ventilasjon i hytta, dette anbefales for å sikre tilstrekkelig utskifting av luft.
 TG 1	Overflater vegger	Himlinger og vegger har trepanel fra byggeår.
 TG 1	Innerdører	Dørblad på dør mellom entre og stue subber i terskel og dørblad har vridd seg noe. Dørblad på innerdør til soverom mot nordvest går ikke igjen, noe som krever justering av dør.
 TG 2	Overflater himling	Det observeres nedbøyning i stue himling. Stedvis observeres det fuktskjolder i panelbord i skjøter og ved pipe. Dette er vurdert til å stamme fra tiden før taket ble lagt om forrige gang. Selger opplyser om at dette ikke har utviklet seg den tiden de har eid hytta. Det anbefales å holde oppsyn med de aktuelle områdene, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Heltre gulvbord fra byggeår med bruksslitasje med blant annet hakk, merker og gliper mellom bord. Dette er å forvente med tanke på alder av gulvet. Tiltak anbefales.

## Krypekjeller

Det er krypekjeller under hytta. Denne har i utgangspunktet ikke tilkomst for inspeksjon. Det er etablert ei luke i gulvet på kjøkkenet, hvor det er laget et bitte lite rom/spisskammers. Området til omkringliggende krypekjeller er stengt av med netting. På befaringen ble det åpnet/fjernet det ene gitteret i rommet i kjøkkengulvet. Det ble da mulig å se et lite området av krypekjeller. Av det lille det var mulig å se av krypekjeller var det normal oppbygning tatt byggeår i betraktning. Grunnen består av grus, jord og morene masser. Stubbloft av asfaltplater e. l. trebjelkelag og isolasjon av eldre glassvatt.

Det er lav høyde i krypekjeller, ca 20-40 cm.



TG 2

Helhetsvurdering

Krypekjelleren har ingen god inspeksjonsmulighet. Slike konstruksjonen har erfaringsmessig vist seg skadeutsatt og derfor med høy risiko. Det anbefales sterkt å etablere bedre inspeksjonsmulighet for å kunne besiktige arealet. Først da kan det få en faglig forsvarlig vurdering. Dersom det er omfattende skader er disse oftest kostbare å utbedre.

Det ble målt fuktighet med pigg i treverk i sidene under luke i kjøkkengulvet, her ble det målt vektprosent mellom 17 og 20. Det var som forventet å måle noe fuktighet her, med tanke på oppbygningen av kjeller og bjelkelag.

Det er ikke benyttet plast/fuktsperre ned mot grunn.

Konstruksjoner som dette tåler noe fuktighet, men påkjenninger av fuktighet overtid vil kunne ha negativ påvirkning og skjulte feil/skader og råteskader kan ikke utelukkes.

## Loft - uinnredet / råloft

Det er kaldloft konstruksjon over himlinger i hytta. Det er etablert lufting mellom sperrer i annet hvert fag omtrent. Det er ikke etablert noen form for tilkomst til loftet. Ut fra takvinkel på taket, er det forholdsvis lav høyde på kaldloftet.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er ikke tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. Det er ikke kjent hvordan oppbygningen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert større skader, men skader kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Tilkomst bør etableres.

Det observeres noe istapper på nordsiden av hytta, dette kan ha sammenheng med lite/tynt isolasjonslag i himling og eventuell mangelfull/dårlig lufting.

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

Teglsteinspipe fra byggeår. Det er etablert åpen peis og tradisjonell vedovn. Innvendig pipeløp er ikke vurdert.



TG 2

Skorsteiner inne i boligen

Det observeres sprek/riss i hjørne av pipe på soveromssiden, her observeres det også salt/kalkutslag ned mot gulvet. Det anbefales å holde jevnlig ettersyn med pipe og plassmurt peis.



TG 3

Ildsteder inne i boligen

Komfyr står svært nære vedovn, tilstrekkelig avstand til vedovn må etableres. Alternativt må det etableres brannmur eller komfyr må flyttes. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

## Etasjeskiller - 1. etasje

---

Etasjeskille av tre.

Det er gjort målinger tilfeldig valgte steder i følgende rom: Kryssmålinger av stue, samt målinger på soverom mot nordvest.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er målbare skjevheter i hytta Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i stue er målt til 35 mm.  
På soverom mot vest er dette målt til 16 mm.

Siden avviket er målt til i over 30 mm skal det i utgangspunktet gis TG3.  
Det er valgt å kun gi TG2 i dette tilfelle, siden målingene er foretatt i en eldre bygning og bør sees noe i den sammenheng.  
Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

---

Hytta har vann via eldre olle/brønn et stykke unna hytta. Det ligger vannledning i plastmateriale herfra og ned til hytta.

Det er ingen sikker vannkilde og den har gått tom ved tørkeperioder.

Avløpsvann fra kjøkkenvask går ned i rør under hytta og sannsynligvis går det videre ut i terrenget på utsiden av hytta.

Det er kun vannrør og avløpsrør tilknyttet kjøkkenet.

I side bygning er det etablert et Vera biotoalett i plastmateriale fra 2016.



TG 2

Helhetsvurdering

Vannrør i plastmateriale fra brønn/olle og frem til kjøkken er fra ukjent årstall og tilstand er ikke kjent.  
Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser tilknyttet vannledning og brønn/olle.  
Det foreligger ikke dokumentasjon på vannprøve, dette anbefales om vannet skal brukes til drikking og matlaging.

Vannet er å betrakte som kun sommervann.  
Nærmere instruksjon om hvordan vann stenges og åpnes kan gis av selger.  
Avløpsrør/gråvannsrør er vurdert til å gå ut til terreng på et vis. Dette krever nærmere undersøkelser.

Biotoalett i egen sidebygning har tett kammer og må tømmes med jevne mellomrom.  
Det er tilkoblet varme i toalettbeholder.

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

Entre: 2,32 meter

Stue: 2,30 meter

Kjøkken: 2,31 meter

Soverom: 2,32 meter

## Radon

---



TG 2

Radon

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i hytta. Dette er anbefalt jf. DSA.

## Elektrisk anlegg

Sikringskap med skrusikringer er plassert i entre.

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent årstall og byggeår. El-anlegg i side bygning er fra 2016.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999.

Det er ikke gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget inne i hytta i noen særlig grad, og anlegget er av eldre dato og det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

## Brann

Hytta har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Veggkonstruksjoner av treverk med utvendige fasader av liggende trekledning.



TG 2

Helhetsvurdering

Bunn av kledning og veggkonstruksjoner er ikke tilstrekkelig besiktiget grunnet snø og is. Eksakt oppbygning er ikke kjent.

Kledning bærer generelt preg av alder og slitasje. Stedvis observeres det blant annet sprekker og bobler i malingslaget. Tiltak må påregnes.



Det er forholdsvis liten klaring mellom veggkonstruksjoner/kledning og terreng, særlig på vestsiden og ved inngang. Dette i kombinasjon av at det ikke er takrenner er med på å forkorte levetiden av kledning og konstruksjon. Skjulte feil og skader i kledning og konstruksjon kan ikke utelukkes.

Kledning er ikke tilstrekkelig luftet, noe som ikke var uvanlig på byggetidspunktet. Erfaringsmessig øker risikoen for skjulte skader og redusert levetid. TG2 er valgt for å belyse risiko.

## Dører og vinduer

---


Vinduer i 1-lags glass fra byggeår med koblet ramme innvendig.  
Dobbel terrassedør i 2-lags glass fra 2016.  
Enkel inngangsdør av treverk fra ukjent årstall.

 TG 2	Dører	<p>Ytterdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døra sammenlignet med dører fra nyere dato. Ytterdør bærer ellers preg av alder og noe slitasje. Tiltak kan være aktuelt.</p> <p>Åpningsdør i dobbel terrassedør i stue subber i terskel. Justering av dør anbefales.</p>
 TG 3	Vinduer	<p>TG2: Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Vinduer bærer generelt preg av alder og slitasje med blant annet malingsavflass og oppsprekk. Vedlikehold og overfalte behandling av vinduer må påregnes.</p> <p>TG3: Vinduer mot øst i stue har råteskader i ramme. Skaden må utbedres, eventuelt må vindu byttes ut. Prisoverslag gjelder for utbedring/bytting av dette vinduet. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000</p>

## Yttertak

---

Saltak av trekonstruksjon tekket med takpapp.  
Yttertellingen er vurdert til å være over 15 år.  
Undertak av rupanel. Vindskier, israft og takfotbord av treverk.  
Vindskier er byttet i 2016.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Taket er ikke tilstrekkelig besiktiget grunnet snø og is på overfaltene.</p> <p>Taktekking fra ukjent årstall. Det observeres tegn på slitasje og elde ved takfot.</p> <p>Pipe overtak er av synlig teglstein og fotbeslag/tetting mot taket er ikke tilstrekkelig besiktiget grunnet snø og is. Det anbefales å holde rutinemessig ettersyn av taktekking og tilhørende detaljer slik at tiltak kan iverksettes ved behov.</p> <p>Det observeres nedbøy i stue himling og det sees setninger i overbygget inngangsparti. Dette er en eldre bygning og kan sees noe i den sammenheng. Likevel er det naturlig å holde oppsyn med konstruksjonen og måking av taket vinterstid må påregnes.</p> <p>Det er ikke etablert takrenner på hytta, dette anbefales for å hindre vannsprut på kledning og veggkonstruksjoner.</p>
---	------------------	---

## Utvendige trapper

---

Det er en liten støpt plattning foran inngangsdør og treplattning ved terrassedør

 TGIU	Helhetsvurdering	Trapp/plattinger er ikke tilstrekkelig besiktiget, siden de var dekket med snø og is.
---	------------------	---

## Grunnmur, fundamenter

Grunnmur/ringmur av betong/murkonstruksjon. Det er en mur i lengderetningen under hytta også, denne er vurdert til å være bæring for bjelkelag og veggkonstruksjoner. Det var ikke mulig å se om denne går i hele lengde retningen. Byggegrunn består av stedlige masser som grus, jord og morenemasser.



TG 2

Helhetsvurdering

Grunnmur fra byggeår.

Grunnmur er ikke tilstrekkelig besiktiget grunnet snø og is.

Med bakgrunn i alder på bygget er det naturlig å holde jevnlig ettersyn med grunnmur, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## Drenering

Det er vurdert til å ikke være drenering rundt bygget/grunnmur.

Det er naturlig drenering i form av skrånet tomt og drenerene masser i grunnen, som består av grus, jord og morenemasser.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er helling på terrenget inn mot grunnmur og hytte på vest og sørside. Det anbefales å gjøre tiltak slik at overvann og sigvann ledes bort fra grunnmur. Dette for å minske fuktpresset på hytta.

Over lengre tid vil ofte vegetasjon føre til at terrenget/torvlaget bygger seg på, noe som igjen kan føre til forandringer i hvor vannet tar veien og hvor raskt fuktigheten tørker opp.

Ved eventuell etablering av takrenner, anbefales det å lede takvannet tilstrekkelig vekk fra grunnmur.

Selger opplyser om at området rundt hytta tørker fort opp, og at det ikke oppleves som bløtt rundt hytta.

Uansett er det hensiktsmessig å holde oppsyn med området rundt grunnmur.

## Frittstående byggverk - Bod/toalett-bygg

Bod/toalett fra 2016.

Bygget er oppført med egeninnsats.

Konstruksjoner av treverk med fasader av liggende trekledning.

Tak er bygget med sperrekonstruksjon og er tekket med takpapp.

Innvendig er det gulv med plater, vegger med trepanel og himlinger med synlige sperrer.

Himling er ikke isolert.

Det er laget en enkel innredning i ene enden, og biotoalettet er delvis bygget inn.

Det er lufting over tak fra toalettet. Det er etablert panelovn på langvegg bak.

Vindu i 2-lags glass fra 2016 og boddør fra 2016.



TG 2

Frittstående byggverk

Bygget er ikke tilstrekkelig besiktiget utvendig grunnet snø og is.

Bygningen er vurdert til å ligge nært terreng noe som kan føre til forkortet levetid på materialer, og hyppigere overflatebehandling av kledning må påregnes.

Det observeres noe fuktopptrekk/svertesopp på innsiden av dør ved terskel. I tillegg er dør noe treg å lukke/åpne, justering av dør anbefales.

Himling er ikke isolert, noe som fører til istapper og tining av snø på taket når bygget blir varmet opp vinters tid.

Det er ufullstendig tetting/løsning overgang vindski/israft og takbelegg, tiltak anbefales.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

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

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

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

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

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

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt. Signert og datert: 30.01.2025

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

### Eksempler

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

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

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

### Eksempler

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

## Definisjoner

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

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

## Gyldighet

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

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Kjøkken - [Røropplegg i kjøkkenbenk]



Kjøkken - [Luke med rom i kjøkkengulvet]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap i entre]



Krypekjeller - [Krypkjeller 2]



Krypekjeller - [Krypkjeller 1]



Yttertak - [Vindskier og takpapp]



*Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Vegg og grunnmur]*



*Utvendig - [Takutstikk mot sør]*