

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Svivom 3
3880 DALEN
Gnr./Bnr.: 123/71
Tokke kommune

Areal

Hytte
Bruksareal: 92 m²

Totalt bruksareal (BRA): 92 m²

Befaring

Befaringsdato: 10.03.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Sindre Anholt Andersen

Mobil: 45416823

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

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	10.03.2025
Referansenummer	15067948
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0021
Hjemmelshaver/selger	Tina Kaspara Eriksen/Trond Olav Eriksen
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Anholt Andersen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Ja.
Utetemperatur	-2 °C
Rapportdato	17.03.2025 19:06

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Svivom 3
Postnummer/sted	3880 DALEN
Kommune	4034 - Tokke
Gnr./Bnr.:	123/71
Tomt	Eiet tomt: 3558 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Hytte	Omkring 2010 ifølge selger.		

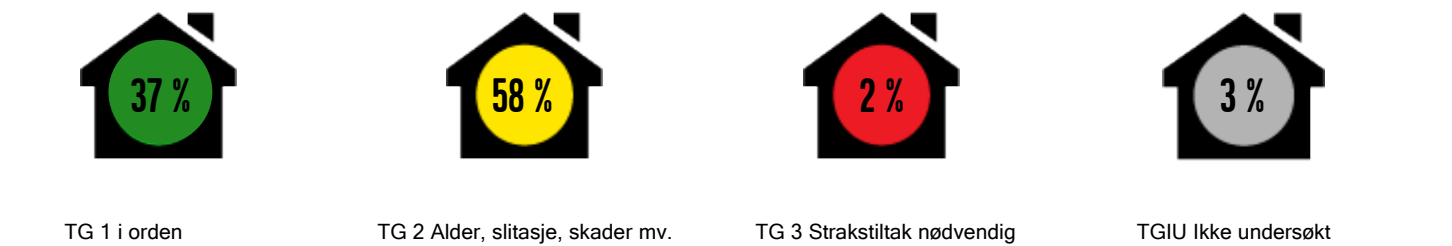
Byggemåte

Hytte beliggende ved Hallbjønnsekken i Tokke kommune. Uteområde bestående av terrasser og skrånet naturtomt.

Hyttene er oppført på grunnmur og søylefundamenter i lettlinkeblokker samt mur/betongkonstruksjoner. Yttervegger, etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Utvendige fasader med stående trekledning. Tak med saltaksform tekket med takplater. Vinduer i 2-lags glass fra 2009, 2021 og ukjent årstall. Terrassedør med 2-lags glass fra 2021. Entredør med glassfelt fra 2021. Oppvarming via vedfyring og elektrisk. Naturlig ventilasjon.

Hyttene er over to plan og inneholder følgende:
1.etasje: Entre, kjøkken, stue, bad og to soverom.
Loft: Hems (ikke målbart areal).

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	8	
		Innredning	8	
Øvrige rom - 1.etasje		Overflater gulv	8	
		Annet	8	
Loft - innredet - Hems		Konstruksjonsoppbygging	9	
		Annet	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Ildsteder inne i boligen	9	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	9	
Etasjeskiller - -		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	11	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	12	
		Inspeksjonsmulighet	12	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	12	Kr 10 000 - 50 000
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	12	
		Fundamenter	12	
Grunnmur, fundamenter		Fundamenter	13	
Drenering		Helhetsvurdering	13	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	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).

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med 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 er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hytte					
1.etasje	74	18		92	56
	Entre, kjøkken, stue, bad og to soverom.	Bod.			Terrasse mot øst: 19 m2. Terrasse mot vest: 37 m2.
SUM	74	18		92	56
	Total bruksareal: 92 m²				

Kommentar til areal

Boligen inneholder 74 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Arealet på hems måles til 28 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Deler av arealet i bod er ikke målverdig som bruksareal grunnet lav takhøyde/ikke tilfredstillende gulv.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra ukjent årstall utført ved egeninnsats ifølge selger. Gulv med gulvvarme belagt med flis. Vegger og himling med panel. Dusjkabinett med to-greps blandebatteri, takdusj og hånddusj. Snurretoalett. Vegghengt servantskap med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Synlige vannrør av typen rør i rør og avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon.

	TG 2	Helhetsvurdering	Det foreligger lite informasjon om våtrommet generelt og utførelsen bærer preg av egeninnsats og har mangelfulle løsninger med den risiko dette innebærer. Det er blant annet registrert følgende avvik: Det er ikke etablert membran/tettesjikt på veggflater og det vurderes at rommet ikke tilfredstiller krav til fukt og lekkasjesikkerhet. Det er ikke benyttet elastisk fug mellom gulv og sokkelflis. Fare for sprekkdannelser. Kun naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Utilfredstillende fallforhold. Det er utført fuktmåling med pigg i treverk. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Utbedring/oppgradering av våtrommet bør påregnes.
--	------	------------------	--

Kjøkken

Kjøkken fra ukjent årstall. Gulv med heltrebord. Vegger og himling med panel. Innredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt platetopp og oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer. Avtrekksvifte i overskap. Synlige vann og avløpsrør i plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør	
		Overflater gulv	Gulv har diverse riper/merker.
	TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Avtrekksvifte har ikke avtrekk ut, men er avsluttet inne i kjøkkenskap. Tiltak bør påregnes.
		Innredning	Deler av innredningen har merker/skader. Tiltak kan iverettes ved behov.

Øvrige rom - 1.etasje

Gulv med heltrebord og teppe. Vegger og himling med panel. Naturlig ventilasjon. Profilerte innerdører.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon	
	TG 2	Overflater gulv	Enkelte gulvflater har diverse hakk/merker. Det registreres glipper mellom enkelte gulvbord.
		Annet	Det registreres stedvis manglende listverk i hytten.

Loft - innredet - Hems

Gulv med heltrebord. Vegger og himling med panel. Naturlig ventilasjon. Downlights.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Statikk - Ventilasjon

 TG 2	Konstruksjonsoppbygging	Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Konstruksjonen synes å ha redusert ventilering. Det ble registrert utettheter/mangelfull utførelse av dampsperre- Fare for kondensering. Fuktskjolder/-merker observert i undertak på kneloft. Kan skyldes kondens eller utett takteking. Tiltak for å stoppe kondensering/lekkasjer bør påregnes. Det er risiko for skjulte skader i konstruksjonen. Fuktmerker var tørre på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang og aktuelle tiltak bør påregnes.
	Annet	Det ble registrert lort etter gnagere. Omfang og aktivitetsnivå er ikke kjent.

 TGIU	Innfelte/gjennomgående installasjoner	Det er ble ikke utført demontering av downlights eller inspeksjon inne i konstruksjonen.
---	---------------------------------------	---

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

Elementpipe fra byggeår. Vedovn montert i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Annet

	Informasjon	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.
 TG 2	Ildsteder inne i boligen	Bakplate i brennkammer er skadet og bør skiftes ut. Selger opplyser om at bakplater skal skiftes før salg.

Innvendige trapper

Hemstrapp i tre.

 TG 2	Innvendige trapper	Trappen har ingen håndløpere. Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. Trappen vurderes som bratt og smal. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600.
---	--------------------	---

Etasjeskiller - -

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og kjøkken.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er noe skjevheter på kjøkken. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 14mm.
Kun mindre skjevheter i stue.
Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

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

Hytten har synlige vannrør av typen rør i rør og avløpsrør i plast fra ukjent årstall.

Trykktank, hovedstoppekran, fordelerstammer for rør i rør og varmtvannsbereder av typen Oso på 194 liter fra 2018 montert i bod.



TG 1

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

Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)



TG 2

Varmtvannsbereder
(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Fordelerstammer for rør-i-rør-systemet er plassert på vegg uten mulighet for sikker avrenning til sluk. Hensikten er å unngå følgeskade ved lekkasje fra systemet. Avrenningsmulighet bør etableres.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer montert på soverom.

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Ja.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Har det vært brann, branttilløp 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: Ja, men dette er godkjent av elektriker.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 1

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæringer og kontrollrapport fra det lokale el-tilsynet (datert innenfor de siste fem år). Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på denne dokumentasjonen.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

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



TG 2

Helhetsvurdering

Deler av kledningen er avsluttet nær/på bakke, noe som kan forkorte levetiden på kledningen og konstruksjonen.
Tiltak bør påregnes.

Luftespalte bak trekledning er stedvis blokkert. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen.
Lufting bør etableres.

Det er ikke montert musesperre bak deler av kledningen. Musesperre bør etableres.

Dører og vinduer

Vinduer i 2-lags glass fra 2009, 2021 og ukjent årstall.
Terrassedør med 2-lags glass fra 2021.
Entredør med glassfelt fra 2021.



TG 1

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

Dører



TG 2

Vinduer

Enkelte vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Taktekkingen er fra ukjent årstall. Saltak tekket med takplater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Takvinkel/Takform - Gesimsløsninger

 TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Det registreres bulker/deformasjoner på deler av takplatene. Taktekkingen fremstår som noe ufagmessig, det registreres blant annet mangelfulle utførelser/overganger, eksempelvis overgang tak over bod og vegg. Lekkasjesikkerheten kan ikke verifiseres. Det er ikke montert stigetrinn eller snøfangerutstyr. Tiltak anbefales
	Inspeksjonsmulighet	Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer. TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.
 TG 3	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Takrenner har skader og deformasjoner. Lekkasjer er registrert. Nedløp er ikke montert. Det er ikke montert takrenne på bod. Det mangler israft/beslag på vindksi mot sydøst. Tiltak bør påregnes. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
 TGIU	Konstruksjon	Takkonstruksjonen er lukket, inspeksjon ikke mulig.

Terrasser / platting på terreng

Østvendt terrasse ved entre samt utgang fra stue til vestvendt delvis overbygget terrasse. Gulv med terrassebord. Rekkverk i tre. Rekkverkshøyden ble målt til 0,88 meter.

 TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / piler)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.
	Fundamenter	Enkelte fundamenter bærer ikke preg av faglig god håndverksmessig utførelse, med den risiko dette innebærer. Forholdet kan påvirke bygningsdelen negativt, og bør derfor holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur og søylefundamenter i lettlinkeblokker og mur/betongkonstruksjoner.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Byggegrunn - Grunnmur

 Byggegrunn Deler av hytten står på synlig fjell.

 **TG 2** Fundamenter Enkelte fundamenter bærer ikke preg av faglig god håndverksmessig utførelse, med den risiko dette innebærer. Forholdet kan påvirke bygningsdelen negativt, og bør derfor holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Deler av fundamentene var ikke tilgjengelig for tilstrekkelig inspeksjon grunnet redusert tilkomst.

Drenering

Hytten står på en skrånet tomt. Det vurderes at det ikke er etablert drenering.

 **TG 2** Helhetsvurdering Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet kan være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes.

Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og fundamenter. Det ble registrert ansamling av vann under hytten.

Tiltak bør gjennomføres.

Stikkledninger og tanker

Hytten har privat stikkledning tilknyttet borrehull og utløp til terreng i følge selger.

 **TG 2** Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) Det er ingen fremlagt dokumentasjon på vannkvaliteten.

Det er ikke tatt stilling til lovligheten vedrørende borevann og avløp til terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Branntekniske vurderinger

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

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

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ikke hems.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det ble målt 2,41 meter på soverom og i deler av stue. Deler av hytten har skrånet himling der høyeste punkt under drager i stue ble målt til 4,14 meter.

Til informasjon:
Entre og hems har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt. Det er enkelte avvik fra de fremlagte tegnignene.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring. Se bilde.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert: 07.06.2023.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert: 07.03.2025.

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 bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser 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 lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- 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 setningsskader, 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 rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, 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 skjevhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Sluk bad]



Beskrivelse - [Sikringsskap]

Samsvarserklæring
Samsvarserklæring med garanti

Prosjektinformasjon

Prosjekt	Malvik AS	Prosjekt	Trond Eriksen
Kontaktperson	Håvard Havn	Kontaktperson	Malvik AS
Adresse	Sandengen 15	Adresse	Sandengen 15
Postboks	2802	Postboks	2802
Postkode	4012	Postkode	4012
Telefon	91820812	Telefon	91820812
E-post		E-post	

Oppdragsinformasjon

Prosjekt	Trond Eriksen	Prosjekt	Trond Eriksen
Adresse	Bongroveien 1867	Adresse	Bongroveien 1867
Postboks	2802	Postboks	2802
Postkode	4012	Postkode	4012
Telefon		Telefon	
E-post		E-post	

Oppdragsbeskrivelse

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske anleggsmontasje. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eller er utarbeidet.

Oppdragsleder

Navn: Håvard Havn
E-post: h.havn@malvik.no
Signatur: *[Signature]*

Multilux AS

Beskrivelse - [Samsvarserklæring]

Kursfortegnelse

Prosjektinformasjon

Prosjekt	Malvik AS	Prosjekt	Trond Eriksen
Kontaktperson	Håvard Havn	Kontaktperson	Malvik AS
Adresse	Sandengen 15	Adresse	Sandengen 15
Postboks	2802	Postboks	2802
Postkode	4012	Postkode	4012
Telefon	91820812	Telefon	91820812
E-post		E-post	

Oppdragsinformasjon

Prosjekt	Trond Eriksen	Prosjekt	Trond Eriksen
Adresse	Bongroveien 1867	Adresse	Bongroveien 1867
Postboks	2802	Postboks	2802
Postkode	4012	Postkode	4012
Telefon		Telefon	
E-post		E-post	

Oppdragsbeskrivelse

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske anleggsmontasje. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eller er utarbeidet.

Oppdragsleder

Navn: Håvard Havn
E-post: h.havn@malvik.no
Signatur: *[Signature]*

Multilux AS

Beskrivelse - [Kursfortegnelse]

GODKJENT

Trond Olav Eriksen
Skoglia 2 A
3970 LANGESUND

Målepunktsinformasjon

Adresse	Bongroveien 1867 F	Adresse	Bongroveien 1867 F
Postboks	2802	Postboks	2802
Postkode	4012	Postkode	4012
Telefon	91820812	Telefon	91820812
E-post		E-post	

Tilbakemelding etter bekreftet utført rapport.

Det vises til Forvaltningsloven §16.

Vi viser til vår rapport nr 50470.

Det lokale Eitilsyn - DLE, bekrefter å ha mottatt rapporten som utbedret og saken anses som avsluttet fra vår side.

Med hilsen

Tor Ivar Berge
Tilleggsingeniør
Tilleggsingeniør AS

Beskrivelse - [El-tilsyn]



Beskrivelse - [Eksempel på skader takrenne]



Beskrivelse - [Eksempel på provisorisk undertøttelse]



Beskrivelse - [Teknisk anlegg]



Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerstammer for rør i rør]



Konstruksjonsoppbygging - [Fuktmerker på kneloft]



Beskrivelse - [Skader på takplater]



Beskrivelse - [Eksempel på mangelfull utførelse]



Beskrivelse - [Manglende nedløp]



Beskrivelse - [Fall mot grunnmur]



Beskrivelse - [Eksempel på provisorisk undertøttelse]