

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Vatnarvegen 520
3804 BØ I TELEMARK
Gnr./Bnr.: 16/21
Midt-Telemark kommune

Areal

Hytte
Bruksareal: 86 m²
Bod/skjul
Bruksareal: 9 m²

Totalt bruksareal (BRA): 95 m²

Befaring

Befaringsdato: 04.03.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: 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	04.03.2025
Referansenummer	15057539
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-24-0163
Hjemmelshaver/selger	Berit Heum/Thorleif Larsen
Bygningssakkyndig inspektør	Jostein Jacobsen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	4 °C
Rapportdato	12.03.2025 17:35

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Vatnarvegen 520
Postnummer/sted	3804 BØ I TELEMARK
Kommune	4020 - Midt-Telemark
Gnr./Bnr.:	16/21
Tomt	Eiet tomt: 1422 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggeår	Tilbygg	Ombygging
Hytte	Omkring 1967	2012	
Bod/skjul	Ukjent		

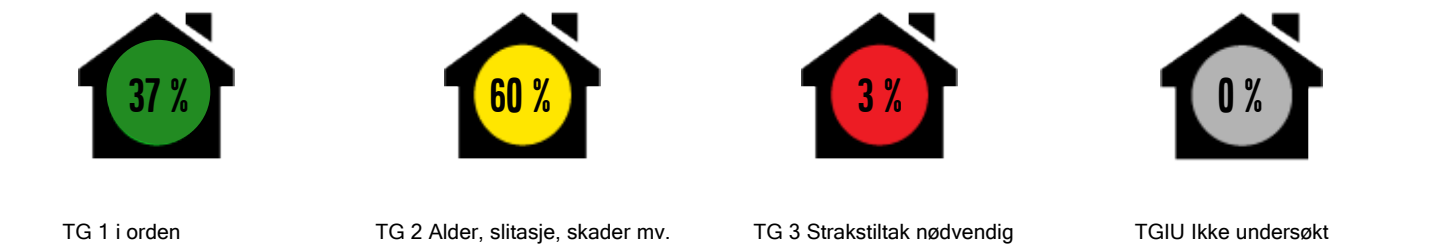
Byggemåte

Hytte ved Slåttedalen ved Vatnarvegen i Bø, Midt-Telemark kommune. Skrånet naturtomt med naturlig vegetasjon. Det er vei frem til hytta, adkomst er med grusvei fra Vatnarvegen. Hytta har delvis overbygget vestvent terrasse på 37 m2 og bod/vedskjul rett bortenfor hytta. Det er innlagt strøm og toalettet er av typen snurredass. Det er ikke innlagt vann, men det er anordning for vaskevann på kjøkkenet og toalettet. Oppvarming ved elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon.

Bygget er oppført med grunnmur av murkonstruksjoner av sementblokker og naturstein. Det er krypkjeller under hyttas opprinnelige del. Tilbygg fra 2012 har grunnmur med støpt plate mot grunn og pilarer av støpte forskalingsblokker. Etasjeskiller av treverk. Veggkonstruksjoner av treverk med utvendige fasader av stående trekledning. Saltak av trekonstruksjon tekket med blikkplater fra 2012 og ukjent årstall. Vinduer i ett-lags glass med innvendige varevinduer fra byggeår. Vinduer i to-lags glass fra 1976. Ytterdører av treverk fra byggeår og ukjent årstall.

Hytta inneholder følgende
Entre, bod, kjøkken, stue, toalettrom og tre soverom. I tillegg er det utvendig bod ved inngang og terrasse.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken		Helhetsvurdering	8	
Toalettrom (Ikke våtrom) - Toalettrom/bad		Helhetsvurdering	8	
Krypekjeller		Annet	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	9	
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	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	11	
Dører og vinduer		Vinduer	12	
		Dører	12	
Yttertak		Helhetsvurdering	12	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Helhetsvurdering	12	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	13	
Drenering		Helhetsvurdering	13	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	13	
		Annet	13	
Frittstående byggverk - Skjul/bod		Helhetsvurdering	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 byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene 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	85	1		86	37
	Entre, bod, kjøkken, stue, toalettrom og tre soverom	Utvendig bod			Terrasse
SUM	85	1		86	37
Total bruksareal: 86 m ²					

Bruksareal (BRA)					
Bod/skjul	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bod/skjul		9		9	
		Tre bodrom			
SUM		9		9	
Total bruksareal: 9 m ²					

Kommentar til areal

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Godkjent byggløype for tilbygg gitt fra Bø kommune er fremlagt og datert: 04.05.2012.

Minste bodrom i bod/skjul er i utgangspunktet ikke målbart grunnet størrelsen.
Det er likevel valgt å ta med hele arealet i arealberegningene som BRA-e.
Platting ved bod er ikke målt opp eller tatt med i arealberegningene.

Hytta inneholder 82m² P-ROM og 3 m² S-ROM.

Rapport

Kjøkken

Kjøkken fra ukjent årstall og åpen løsning mot stue.
Gulv med malte heltre gulvbord.
Vegger med trepanel. Himling med porøse plater og synlige inndekte sperrer.
Innredning med profilerer fronter og heltre benkeplate med nedfelt kjøkkenkum og blandebatteri.
Avløpsrør og vannledning av plastmateriale fra omkring 2012.

 **TG 2**

Helhetsvurdering

Innredning er satt inn av selger, og var brukt på dette tidspunktet.
Tiltak vedrørende kjøkken kan vurderes ved behov.
TG 2 er valgt på med tanke på, rørøpplegg samt andre installasjoner.

Toalettrom (Ikke våtrom) - Toalettrom/bad

Gulv med heltre gulvbord. Vegger og himling med trepanel.
Toalett av typen snurreddass. Dusjkabinett med dusjarmatur. Servantinnredning med vannkran og speil på vegg.
Vannrør og avløpsrør av plastmateriale fra 2012.
Vann til dusj må bæres inn, og det blir benyttet pumpe.
Selger opplyser om at dusj er lite i bruk.

 **TG 2**

Helhetsvurdering

Selv om rommet ikke er vurdert som et våtrom er det valgt å foreta hulltaking inn fra naborom, dette siden det er dusjøpplegg i rom.
Det er utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 55,3 %, temperatur 5 grader C og duggpunkt -3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Dusj må brukes med forsiktighet, da fuktighet i konstruksjonen kan føre til skader og følgefeil.

TG 2 er valgt på med tanke på, rørøpplegg samt andre installasjoner. Det ble ikke observert synlige feil eller skader på befaringstidspunktet. Rutinemessig ettersyn anbefales. Slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom

Gulv med malte og lakkerte heltre gulvbord, samt gulvbelegg i bod.
Vegger med trepanel. Himlinger med porøse plater og trepanel.
Profilerte innerdører. Panelovner i stue, soverom og toalett.
Luke til krypkjeller i kjøkkengulvet, og luke i gulvet til sistene i innvendig bod.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Annet

 **Overflater gulv**

Eldre overflater i opprinnelig del, og det er noe ujevnheter i gulvoverflatene.
Det ble ikke observert synlige skader eller feil av betydning på befaringstidspunktet.
Tiltak kan vurderes ved behov.

Krypekjeller

Det er krypekjeller i hyttas opprinnelige del. Adkomst er via luke i kjøkkengulvet.
Synlige grunnmur og søylefundamenter, samt stor stein som fundament.
Det er drager av treverk omtrent midt under hytta, denne bærer bjelkelag og deler av konstruksjon.
Stubbloft er belagt med vinduk (tyvek).
Grunnen består av fjell.
Vann og avløpsrør samt vannpumpe er lagt opp i krypekjeller.
Det er montert permanent avfuktersystem i krypekjeller.

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

 Innvendig inspeksjon

Det er siste året gjort omfattende utbedringer av krypekjeller. Det er blant annet gjort utbedringer av bjelkelaget med bytting av råttent trevirke, det er etablert ny drager/opplegg midt under hytte og det er lagt nytt stubbloft.

Det er lagt fuktsperre ned mot grunn, og tettet så godt det lar seg gjøre mot grunnmurer. Det er etablert et lite permanent avfukteranlegg i krypekjeller.

Det er gjort fuktmålinger i med pigg i treverk med egnet instrument (protimeter). Det ble ingensteder målt forhøyde verdier. (vektprosent under 16). Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tidligere var det et stort fuktproblem i kjeller, som hadde ført til skader. Grunnet tiltakene virker nå problemene til å holdes under kontroll.

 **TG 2** Annet

Treverk under luke til vannmagasin/sisterne under bod har tegn på råtedannele. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Det ble på befaringen gjort målinger med egnet instrument (protimeter) og det ble ikke målt forhøyde verdier.

Årsaken er vurdert til å muligens være fuktighet fra vann i sisterne, på befaringen var magasinet tappet ned, noe som blir gjort hver vinter.

Tiltak vedrørende treverk tilknyttet luke/bjelkelag bør vurderes/undersøkes

Under bjelkelag er det dekke som består av betong, og det gis TG2 på bakgrunn av alder.

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

Teglsteinpipe fra byggeår.
Vedovn og peisovn i stue.
Innvendig pipeløp er ikke vurdert.
Sotluke er plassert bak vedovn.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Ildsteder inne i boligen

 **TG 2** Skorsteiner inne i boligen

Feier har ved tilsyn påpekt at sotluke må flyttes, sotluke står bak vedovn. TG2 er gitt på bakgrunn av dette og alder på pipe.

Etasjeskiller - 1. etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner og støpt plate på mark av betong.
I innvendig bod er det betongdekke i forbindelse med vannmagasin.
Det er gjort målinger tilfeldig valgte steder i følgende rom:
Kryssmålinger av stue og kjøkken, samt målinger av stort soverom i tilbygg.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er noe målbare skjevheter i hytta. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i stue/kjøkken er målt til 23 mm, på soverom er dette målt til 16mm.
Skjevhetene er vurdert til å ikke være av stor praktisk betydning og målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses noe i den sammenheng.

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

Det er etablert sisterner i støpt kammer under innvendig bod.
Vegger og bunn er belagt med membran.
Vannmagasinet fylles opp ved regnvann fra takrennenedløp, dette ledes inn via filterløsning utvendig på vegg.
Det er etablert overløp i sisterner i form av rør ut gjennom mur.
Vannpumpe fra 2024 med integret trykktank er plassert på vegg i krypkjeller under kjøkken. Det er filter på vannledning før vannpumpe og trykktank.
Vannledninger/vannrør er av plastmetreiale fra omkring 2012.
Det er gråvannsløsning på avløp fra kjøkken, dusj og vask på toalettrommet.
Dette er ført ned til terreng øst for hytta.
Avløpsrør er av plastmateriale fra omkring 2012 og ukjent årstall.
Permanet avfukter er montert i krypkjeller.



TG 2

Helhetsvurdering

Vannløsningen er kun sommervann og vannmagasin under bod må tømmes og rengjøres hver høst.

Selger opplyser om de har tatt vannprøver av vann og det har blitt bruk til matlaging og pussing av tenner.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vannprøve, og det anbefales å ta nye prøver.
Siden dette er regnvann vil også kvaliteten variere, vannet er ikke ment som drikkevann.

Jevnlig ettersyn av tekniske anlegg og rørpropplegg anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfældige plasser i boligen.
Det er skråtak i hytta og takhøydene varierer fra 3,01 meter til 1,72 meter.
I entre er det flat himling og takhøyden her er målt til 2,18 meter.
Til informasjon:
Deler av hytta har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Radon



TG 2

Radon

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

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på soverom ved kjøkken.

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 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 sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent årstall og 2012.
Foreligger det eltilsynsrapport 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: Ja, montert stikk i krypkjeller.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

 TG 3	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget montert etter 1999. Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik, men deler av anlegget er av eldre årgang og det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På et generelt grunnlag anbefales det å få utført en utvidet el-kontroll av fritidsboligen. TG3: Selger har selv montert elanlegg i krypkjeller, sjekk av dette fra elektriker bør påregnes. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000
---	--	--

Brann

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: Ja

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner med utvendige fasader av stående trekledning.

 TG 2	Helhetsvurdering	Kledning er stedvis ikke tilstrekkelig luftet, noe som erfaringsmessig øker risikoen for skjulte skader og redusert levetid. TG2 er valgt for å belyse risiko. Stedvis er det tegn på elde og noe slitasje av kledning, blant annet med oppsprekk i bord, og slitasje på overflatebehandlingen. Tiltak anbefales. Det merkes råtedannelse i tresøyle på terrasse, utbedring bør påregnes.
---	------------------	--

Dører og vinduer

Vinduer i ett-lags glass med innvendige varevinduer fra byggeår.
Vinduer i to-lags glass fra 1976. Ytterdører av treverk fra byggeår og ukjent årstall.

 TG 2	Vinduer	Vinduer har tegn på slitasje og elde, jevnlig vedlikehold og eventuell utbedring anbefales. Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Ytterdører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. Det merkes noe slitasje på ytterdører, vedlikehold og tiltak anbefales ved behov.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon tekket med blikkplater fra ukjent årstall og 2012.
Undertak av rupanel. Vindskier av treverk med israft beslag. Takrenner og nedløpsrør av metall.
Pipe er blikkbeslått.

 TG 2	Helhetsvurdering	Taktekkingen har stedvis tegn på elde og slitasje. Det er ikke registrert lekkasjer, men oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. Det er ikke etablert stigetrinn til pipe over tak, dette bør etableres, noe også feier ved tidligere anledninger har kommentert. Det må tas høyde for noe mindre dimensjoner i takkonstruksjonen av hyttas opprinnelige del, det anbefales derfor rutinemessig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Dette vil være mest aktuelt vinterstid ved større snømender. Eksakt konstruksjonsoppbygning av taket er ikke kjent, tilbygg er etablert med luftespalte i sperrefyllinger. I opprinnelig del er det stedvis tett mellom sperrer. Det var ikke tegn på åpenbare skade på befaringsstidspunktet, men TG2 er valgt på bakgrunn av risiko for kondensproblematikk, med eventuelle følgeskader og skjulte feil i konstruksjon og oppbygning.
---	------------------	---

Balkonger, terrasser, veranda etc

Delvis overbygget vestvent terrasse på 37 m2.
Konstruksjon av treverk med terrassebord av treverk.
Terrasse ligger på terrengnivå og det er enkel trapp ved inngang.
Det er etablert utepeis og utekjøkken på terrasse.

 TG 2	Helhetsvurdering	Terrasse har noe tegn på elde og platting ligger tett på terreng og vegetasjon, noe som kan medføre hyppigere vedlikehold, og redusert varighet av konstruksjon. Fundamenteringen kan stedvis fremstå som enkel. Tiltak anbefales ved behov.
---	------------------	---

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av i murkonstruksjoner av betong, sementblokker og naturstein.
Tilbygg fra 2012 har grunnmur med støpt plate mot grunn og pilarer av støpte forskalingsblokker.
Byggegrunn består av fjell.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Byggegrunn - Fundamenter	
	TG 2	Grunnmur	Grunnmur i opprinnelig del har tegn på elde. Deler av grunnmur er ikke tikstrekkelig inspisert utvendig grunnet plassering av terrasse. På bagrunn av alder og fuktighet i grunn anbefales det ettersyn av grunnmur slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Drenering

Skrånet tomt.
Drenering fra 2008 og 2024. Åpent området under tilbygg.

	TG 2	Helhetsvurdering	Skrånet tomt som gjør hytta utsatt for sigvann. Selger har utbedret deler av drenringssystemet i 2024. Området ved inngang er gravd frem og her ligger rør synlig. Det anbefales følge med på området. Det er viktig å påse at overvann og takvann ledes vekk fra hytte. For å redusere fuktinnsig og fuktpress mot grunnmur og krypkjeller.
--	------	------------------	---

Stikkledninger og tanker

Snurredass med tank av glassfiber fra ukjent årstall, plassert på grunn under toalettrom.
Gråvannsløsning til terreng på østsiden av hytte.

	TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Det er ikke søkt om utslippstillatelse for gråvannsløsning. Nærmere undersøkelser anbefales.
		Annet	Selger opplyser om at snurredass fungerer bra, TG2 er gitt på bakgrunn av alder på tank.

Frittstående byggverk - Skjul/bod

Bod med grunnflate på 9 m2.
Fundamenter på søylefundamenter.
Vegger og tak av trekonstruksjoner. Utvendig kledd med stående trekledning.
Tak er tekket med blikkplater.
Det er etablert platting av treverk inntil bodbygg.

	TG 2	Helhetsvurdering	Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden. Det observeres blant annet råde i kledning på nordvegg ved liten bod. Vedlikehold og utbedrende tiltak vedrørende bod må påregnes.
--	------	------------------	--

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Dokumentasjon for utbedring av bjelkelag og krypkjeller er fremlagt og datert 15.01.2025 v/ Bygg Telemark AS. Dokumentasjon/bilder er laset opp i Boligmappa.

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

Samsvarserklæring for følgende er fremlagt på befaringstidspunktet.
Nytt sikringskap med nye automatsikringer, ny inntakskabel.
Datert 19.07.2012 v/ Elektrikern AS, Bø
Tilkobling av stikkontakter og tilførsler, skjult anlegg lagt opp av kunde.
Datert: 07.03.2013 v/ Elektrikeren AS, Bø

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke 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 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 10.02.2025

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 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 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 P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap på soverom]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Vannpumpe og røropplegg i krypkjeller]



Utvendig - [Luftespalte i sperrefyllinger i tilbygg.]



Utvendig - [Pipe]



Utvendig - [Pipe over tak]



Innvendig - [Vannmagasin/sisterne under innvendig bod. Vannet blir tappet ut på høsten.]



Utvendig - [Snurrepass]



Utvendig - [Fundamenter under tilbygg fra 2012]



Utvendig - [Takvann ført ned i filterløsning, før det ledes inn i vannmagasin.]



Utvendig - [Slitasje på vinduer]



Utvendig - [Overgang tak vegg gammel/ny del]



Krypekjeller - [Krypekjeller]



Krypekjeller - [Krypkjeller]



Krypekjeller - [Krypkjeller]



Krypekjeller - [Plast på grunn i krypkjeller]



Krypekjeller - [Krypkjeller]



Krypekjeller - [Krypkjeller]



Krypekjeller - [Plast på grunn i krypkjeller]



Krypekjeller - [Avfukter i krypkjeller]



Elektrisk anlegg - [Stikkontakt til avfukter]



Krypekjeller - [Fuktmålinger i krypkjeller]



Krypekjeller - [Fuktmålinger i krypkjeller]



Krypekjeller - [Fuktmålinger i krypkjeller, verdier under 16 vektprosent.]



Utvendig - [Utløp drenering ved inngang/terrasse]