

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Øyfjellvegen 664
3891 HØYDALSMO
Gnr./Bnr.: 77/13
Tokke kommune

Areal

Hytte
Bruksareal: 59 m²
Uthus/anneks
Bruksareal: 12 m²

Totalt bruksareal (BRA): 71 m²

Befaring

Befaringsdato: 04.08.2025

Bygnings sakkyndig 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

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. 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. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	04.08.2025
Referansenummer	15074441
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0098
Hjemmelshaver/selger	Roger Hedenstad
Bygningssakkyndig inspektør	Jostein Jacobsen
Tilstede på befaringen	Roger Hedenstad
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	17 °C
Rapportdato	12.08.2025 15:19

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Øyfellvegen 664
Postnummer/sted	3891 HØYDALSMO
Kommune	4034 - Tokke
Gnr./Bnr.:	77/13
Tomt	Eiet tomt: 1975 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggeår	Tilbygg	Ombygging
Hytte	1969	Omkring 1991	
Uthus/anneks	Omkring 2003		

Byggemåte

Hytte beliggende i skogsterreng ved Øyfellvegen mellom Høydalsmo og Øyfell i Tokke kommune. Lett skrånnet opparbeidet tomt med biloppstillingsplasser, plenarealer og naturtomtpreg. I tillegg til hytta er det et anneks/uthus og bod/vedskjul. Overbygget inngangsparti og delvis overbygget terrasse. Oppvarming ved elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon.

Bygget er oppført med ringmur av sementblokker og lettklinkerblokker, samt søylefundamenter. Kryp kjeller under det meste av hytta. Konstruksjon i opprinnelig del av laftet tømmer. Tilbygg av trekonstruksjoner med utvendige fasader av stående trekledning. Saltak tekket med shingel fra 2023. Vinduer i ett-lags glass fra byggeår og omkring 1991. Terrassedører fra 1985 og 1990. Inngangsdør fra 2019.

Hytta inneholder følgende:
Entre, stue, kjøkken, to soverom, gang og bad.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



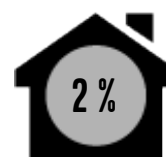
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken		Avløpsrør	8	
Krypekjeller		Innvendig inspeksjon	9	
		Annet	9	
Loft - innredet - Hems		Konstruksjonsoppbygging	9	
Loft - uinnredet / råloft - Kaldtloft over tilbygg		Helhetsvurdering	9	
Etasjeskiller - 1. etasje		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	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Annet	10	
Radon		Radon	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	11	
Dører og vinduer		Vinduer	12	
Yttertak		Konstruksjon	12	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	12	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	13	
Drenering		Helhetsvurdering	13	
Stikkledninger og tanker		Helhetsvurdering	13	
Frittstående byggverk - Anneks/uthus		Frittstående byggverk	13	
Frittstående byggverk - Bod/vedskjul		Frittstående byggverk	14	

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

Rommene 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)					
Hytte	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	59			59	33
	Entre, stue, kjøkken, to soverom, gang og bad.				Terrasser
SUM	59			59	33
Total bruksareal: 59 m²					

Bruksareal (BRA)					
Uthus/anneks	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Anneks		12		12	4
		Anneks			Overbygget terrasse
SUM		12		12	4
Total bruksareal: 12 m²					

Kommentar til areal

Ferdigattest er ikke fremlagt.

Melding om vedtak for uthus/anneks er fremlagt.

"Søknad om oppføring av nytt uthus, fritak fra plankrav. Dater: 14.05.2002."

Det fremgår av søknad/vedtaksbrev at bygget er søkt/ meldt inn som uthus, bygget blir i dag benyttet som et anneks.

Plantegninger og fasadetegninger for hytta er fremlagt, men tegninger fra kommunens arkiv er ikke fremlagt.

Det er ikke kjent om overbygg til terrasse er søkt om, nærmere undersøkelser anbefales.

Badet er på tegningene omtalt som bod.

Bod/vedskjul har ikke målbart areal grunnet lav høyde, gulvarelet i bod/vedskjul måles til 6 m².

Hytta inneholder 59 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

Rapport

Våtrom

Bad fra omkring 1991.
Gulv med belegg. Vegger og himling med trepanel. Cinderella forbrenningstolett. Dusjkabinett. Utslagsvask på vegg med to-greps blandebatteri og vegghengt servantinnredning. Panelovn på vegg.
Vannrør av plastmateriale og kobber fra varierende årstall. Avløpsrør av plastmateriale fra omkring 1991.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og type oppbygning. Det er blant annet registrert følgende avvik:
Rommet er ikke bygget i henhold til et ordinært våtrom, det er blant annet ikke membran/tettesjikt på veggoverflater, samt at gulvbelegget ikke har oppkant mot vegg på flere av sidene.

Videre bruk av badet forutsetter bruk av dusjkabinett, og badet bør brukes i sin helhet med forsiktighet, grunnet fare for fukt i omkringliggende konstruksjoner og rom.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 59,5 %, temperatur 17 grader C og duggpunkt 9,1 grader C.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør vurderes.

Kjøkken

Kjøkken med innredning fra 2016. Gulv med heltre gulvbord. Vegger med synlig tømmervegger. Trepanel i himling.
Innredning med heltre fronter (Øyfjellkjøkken). Laminert benkeplate med nedfelt kjøkkenkum og ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og ventilator i overskap. Kjøøl/frys.
Vannrør av plastmateriale fra omkring 2016. Avløpsrør av plastmateriale fra omkring 1991.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning



TG 2

Avløpsrør

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom - 1. etasje

Gulv med belegg, laminat og heltre gulv. Vegger med trepanel, synlige malte tømmervegger. Trepanel i himlinger.
Peis i stue. Panelovn i entre og på bad. Varmepumpe i stue. Naturlig ventilasjon. Profilerte innerdører.



TG 1


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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

Krypekjeller

Det er krypekjeller under opprinnelig del og tilbygg.

I tilbygg er det stubbloft av asfaltplater og dekkbord av tre, underlag/gulv er delvis støpt. I opprinnelig del er det stubbloft av treverk og jordgulv.

 TG 2	Innvendig inspeksjon	<p>Krypekjelleren har symptomer som tyder på forhøyet fuktighet. Det er ikke etablert fuktspærre mot grunn, noe som øker fuktpresset i krypekjeller. Det er utført fuktmålinger med pigg i treverk (protimeter). Det ble målt verdier over 22%, og med det økt risiko for skader. Utviklingen i slike krypekjellere går ofte sakte, men høy fuktighet over tid kan ofte føre til sopp/muggdannelser og råte. Skjulte skader kan ikke utelukkes.</p> <p>Det bør vurderes å gjøre tiltak i krypekjeller, med f.eks bedre ventilering, plast mot grunn, inspeksjonsluke i gulvet innenfra. Et eventuelt avfukter system.</p> <p>Nærmere undersøkelser omkring dette anbefales for å kartlegge omfang, aktuelle tiltak og fremgangsmåter. Det kan være en fordel å kontakte fagfolk på området.</p>
	Annet	<p>Det observeres museekremerer i krypekjeller. Tiltak kan være aktuelt. Omfang er ikke kjent</p>


Loft - innredet - Hems

Liten hems over kjøkken og soverom i opprinnelig del.

Største høyde måles til 0,81.


Gulvarelaet mellom stokker måles til 4 m2.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv
-----------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

 TG 2	Konstruksjonsoppbygging	<p>Takkonstruksjon oppbygging: 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. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------


Loft - uinnredet / råloft - Kaldtloft over tilbygg

Kaldtloft uten tilkomst.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er ikke tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Tilkomst bør etableres.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------	------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------


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

Elementpipe fra 2008.
Plassmurt peis med peisinnsets i stue.

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


Etasjeskiller - 1. etasje


Etasjeskiller av treverk.

-  **TG 2** Skjevhetmåling
- | | |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 33 mm.
Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses noe i den sammenheng.
Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er kjent. |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

VVB på 135L fra ukjent årstall og vannpumpe/trykk tank i krypkjeller under bad i tilbygg.
Vannrør av plastmateriale og kobber fra omkring 1991 og 2016. Avløpsrør av plastmateriale fra omkring 1991.
Det er etablert brønn/kum i bekk/vassdrag på nedsiden av hytte, dette blir pumpet inn i hytta.
Det er etablert varmekabel på vannledning fram til kjøkken, bryter i kjøkkenbenk.
IVT varmpumpe fra 2016, innedel montert i stue.

-  **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)

-  **TG 2**
- | | |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlige ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. |
| Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Deler av vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. |
| Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. |
| Annet | Sjekk av vannpumpe ved behov. |

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

Sikringssskap med automatsikringer er plassert på soverom i tilbygg.

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 sikringssskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 1994, pluss diverse oppgraderinger opp i mellom tiden.

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja, men det er feilmeldig på oppvaskmaskin.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

I krypkjeller under tilbygg er det benyttet en del skjøteledninger i forbindelse med tekniske installasjoner og varmeovner. Bør etableres tilstrekkelig med faste stikkontakter.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres. Dette for å kartlegge de faktiske forhold og tilstanden på elanlegget.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av laftet tømmer i hovedel og søyler av treverk. I tilbygg er det konstruksjoner av treverk med utvendige fasader av stående trekledning.



TG 2

Helhetsvurdering

Det merkes tegn på råtedannelse i endaved av søyler ved opprinnelig svalegang ved inngang. Tiltak bør vurderes.

Kledning er ikke tilstrekkelig luftet, noe som erfaringsmessig øker risikoen for skjulte skader og redusert levetid. TG2 er valgt for å belyse risiko.


Generelt bør det føres ettersyn med konstruksjoner og utvendige vegger, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Utsatte områder av laftet vegg bør holdes ekstra ettersyn med, da det erfaringsmessig er utsatt for råte.

Dører og vinduer

Vinduer i ett-lags glass og koblet ramme fra byggeår og omkring 1991.
Inngangsdør fra 2019. Terrassedører fra 1985 og 1990.


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

 **TG 2** Vinduer

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

Yttertak av trekonstruksjoner tekket shingel fra 2023. Undertak av rupanel. Takrenner av metall. Vindskier av treverk.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak

 Inspeksjonsmulighet

Taket er inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).

 **TG 2** Konstruksjon


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. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

Beslag, renner, nedløp og snøfangere

Det merkes en kant der hvor fotbeslag på takrenne går innunder takshingel over tidligere svalegang. Ettersyn her anbefales, da det kan være et svakt punkt.

Balkonger, terrasser, veranda etc




Delvis overbygget terrasse.
Konstruksjon av treverk. Søylefundamenter. Trapp til terreng.

 **TG 2** Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Terrasse er festet rett i kledningen, og det er tegn på overheng/nedbøy ved trapp, utbedringer anbefales.
Trapp har behov for oppgraderinger.


Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av sementblokker i opprinnelig del og lettklinkerblokker i tilbygg, samt stedvise søylefundamenter.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Fundamenter	
 TG 2	Grunnmur	Det tegn på riss/avlass av puss på opprinnelig mur og det observeres sprekker i mur i tilbygg under bad, lokale utbedringer anbefales.
 TGIU	Byggegrunn	Eksakt oppbygning av byggegrunnen er ikke kjent, men består for det meste av stedlige jord/grusmasser.

Drenering

Drenering fra byggeår. Flat til lett skrånet tomt.

 TG 2	Helhetsvurdering	Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov. Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren og krypkjelleren. Tiltak for å lede vekk overvann bør vurderes.
---------------------------------------------------------------------------------------	------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Stikkledninger og tanker

Det er etablert brønn i bekk/vassdrag på nedsiden av hytta. Vannledning av plastmateriale, pumpes inn via pumpe i krypkjeller.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er ikke tatt vannprøver av vannet, og det blir i hovedsak benyttet kun til dusjing og vasking.
-----------------------------------------------------------------------------------------	------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------

Frittstående byggverk - Anneks/uthus

Konstruksjon av maskinlaft fundamentert på søylefundamenter.
Saltak tekket med torv og underlags papp.
Bygget er oppført omkring 2003.

 TG 2	Frittstående byggverk	Det er foretatt en forenklet overordnet vurdering av tilstanden. Det merkes råtedannelse i bunn av søyler ved inngang. Tiltak anbefales. Yttertaket har tegn på elde og slitasje, det er torvtekkning og derfor er ikke hele taket tilgjengelig for inspeksjon, TG2 for å belyse risiko.
-----------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Frittstående byggverk - Bod/vedskjul

Enkelt bygg med konstruksjoner av treverk. Tak er tekket med blikkplater
Det er vurdert til å ikke være målbart areal grunnet lav takhøyde. Innvendig gulvflate måles til 6 m2.



Frittstående byggverk

Det er foretatt en forenklet overordnet vurdering av tilstanden og det er relativt høy slitasjegradsgrad som gjør at det anbefales utbedrende tiltak.

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: Ja, (liten hems er ikke vurdert)

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Stue: 3,14 meter til 1,84 meter

Kjøkken: 2,20 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Følgende dokumentasjon er fremlagt:
Omlagging av yttertak datert: 27.09.2022.
Taket ble lagt om året etter også, grunnet feilutførelse. Dette var en forsikringsak. Og har vært i orden siden.

Faktura legging av nytt gulv i hytte, datert: 23.11.2023

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

Installasjon i ny hytte, åpnet anlegg. Datert 07.09.1994
Samvarserklæringer mangler på deler av anlegget.

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

Feietilsyn utført 10.02.2025, ingen avvik registrert v/ Vest-Telemark brann og redning

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Det er ikke foretatt vannprøver av brønn/vannløsning

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert: 31.07.2025

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 ambisjonsniva betydning.

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

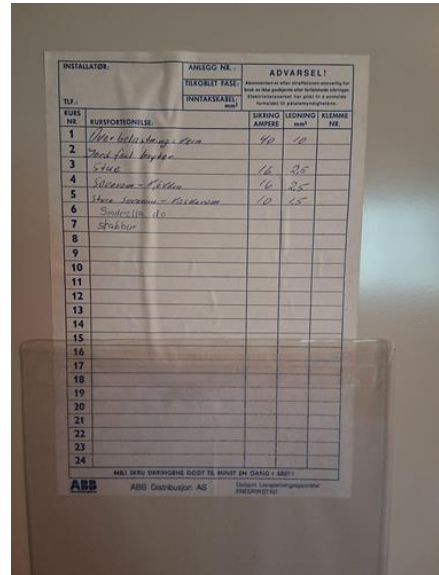
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (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 skjvhet 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]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Kjøkkenen - [Røropplegg i kjøkkenbenk]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Stoppekran og vannledning]



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



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Info VVB]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Røropplegg i krypkjeller under tilbygg]



Krypekjeller - [Krypkjeller under opprinnelig del]



Krypekjeller - [Krypkjeller under opprinnelig del]



Krypekjeller - [Krypkjeller under opprinnelig del]



Krypekjeller - [Krypkjeller under opprinnelig del]



Krypekjeller - [Krypkjeller under opprinnelig del]



Krypekjeller - [Krypkjeller under opprinnelig del]



Krypekjeller - [Fuktmålinger i treverket over 20 %]



Krypekjeller - [Fuktmålinger i treverket over 20 %]



Krypekjeller - [Krypkjeller under tilbygg]



Krypekjeller - [Krypkjeller under tilbygg]



Yttertak - [Yttertak]



Yttertak - [Yttertak]



Yttertak - [Yttertak]



Yttertak - [Yttertak]



Yttertak - [Yttertak]



Yttertak - [Yttertak]



Grunnmur, fundamenter - [Grunnmur, riss/sprekk i lettklinkerblokker under tilbygg]