

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Solskindsdalen 96
3804 BØ I TELEMARK
Gnr./Bnr.: 18/97
Midt-Telemark kommune

Areal

Hytte.
Bruksareal: 53 m²
Frittstående utebod på balkong mot nord.
Bruksareal: 8 m²

Totalt bruksareal (BRA): 61 m²

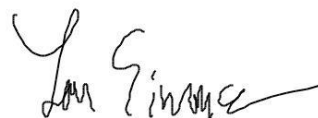
Befaring

Befaringsdato: 10.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jon Simonsen

Mobil: 94780638

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	10.10.2025
Referansenummer	15076356
Meglerforetakets oppdragsnummer	47-25-0025
Hjemmelshaver/selger	Kim Otto Hellstrand
Bygningssakkyndig inspektør	Jon Simonsen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	+8 °C
Rapportdato	15.10.2025 11:37

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Solskindsdalen 96
Postnummer/sted	3804 BØ I TELEMARK
Kommune	4020 - Midt-Telemark
Gnr./Bnr.:	18/97
Tomt	Eiet tomt: 943 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Hytte.	1972.		
Frittstående utebod på balkong mot nord.	Ukjent.		

Byggemåte

Frittliggende hytte beliggende i Solskindsdalen ved Lifjell i Midt-Telemark Kommune. Hytten er over ett plan, pluss ett kaldloft med lav takhøyde. Kryp kjeller. Skrånende naturtomt. En sydvestvendt og en nordvendt balkong. Frittstående utvendig bod på balkong mot nord. Adkomst fra parkering til hytten via sti i terrenget.

Hytten er oppført med grunnmur i lettklinkerblokker. Etasjeskillere i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående og liggende trekledning. Vinduer i to-lags glass med karmen og rammer i tre. Yttertaket har saltaksform og tekket med asfaltapp. Oppvarming er via elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer og stedvis via veggventiler. Kullfilterventilator på kjøkken. Hytten er ikke tilkoblet offentlig vann eller avløp.

Hytten inneholder følgende:

Utvendig bod ved inngangsparti, entre, toalettrom, stue, kjøkken og to soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



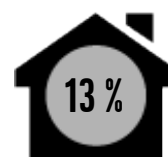
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	8	
		Overflater gulv	8	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Ventilasjon	8	
Øvrige rom		Ventilasjon	9	
		Overflater himling	9	
		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Krypekjeller		Innvendig inspeksjon	9	
Loft - uinnredet / råloft		Statikk	10	
		Overflater vegger/undertak	10	
		Kontroll av diffusjonssperre	10	
		Annet	10	
Etasjeskiller		Skjevhetmåling	11	Kr 50 000 - 100 000
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Hytte.		Konstruksjon	12	
		Fasader ink. kledning	12	Kr 100 000 - 300 000
Dører og vinduer - Hytte.		Vinduer	12	
Yttertak - Hytte.		Konstruksjon	13	
		Inspeksjonsmulighet	13	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	13	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	14	Kr 10 000 - 50 000
		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)		
Grunnmur, fundamenter - Hytte.		Fundamenter	15	
		Grunnmur	15	Kr 10 000 - 50 000
Drenering - Hytte.		Terrengfall fra grunnmur	15	
		Fuktsikring av grunnmur	15	
		Bortledning av takvann	15	
		Alder	15	
Frittstående byggverk - Utvendig bod på balkong mot nord.		Helhetsvurdering	16	Kr 10 000 - 50 000

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.	51	2		53	44
	Entre, toalettrom, stue, kjøkken og to soverom.	Bod v/inng parti.			Balkong mot syd: 19 m2. balkong mot nord: 25 m2.
SUM	51	2		53	44
Total bruksareal: 53 m²					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående utebod på balkong mot nord.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje.		8		8	
		To bodrom.			
SUM		8		8	
Total bruksareal: 8 m²					

Kommentar til areal

Hytte.
Hyttene inneholder 51 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt/finnes byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Frittstående utebod på balkong:
Boden inneholder 0 m² P-ROM og 8 m² S-ROM.


Rapport

Kjøkken

IKEA kjøkkeninnredning av ukjent alder med hvite profilerte og slette fronter. Benkeplate i heltre med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebeater. Nisje for frittstående komfyr. Ventilator med kullfilter over komfyr. Kornfyrvakt. Gulvflater med synlige heltre gulvbord. Veggflater med malte panelbord. Himlingsflater med panel. Avløpsrør i plastmateriale med avløp til terreng. Det er ikke tilkoblet vann.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Innredning

 TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
---	------------------------	--

	Overflater gulv	Det er stedvis sprekker mellom gulvbord. Forholdet bør ses i sammenheng med bygningsdelens alder. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	-----------------	---

Toalettrom (Ikke våtrom)

Gulvflater belagt med heltre gulvbord. Veggflater med panel. Himlingsflater med panel. Gulvmontert toalett av type "tørrklosett" med avtrekk over tak. Forøvrig naturlig ventilasjon av rommet via ventil i yttervegg. Veggmontert elektrisk panelovn.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Sanitærutstyr / innredning


 TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
---	-------------	--

Rommet har kun naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk, noe som fører til redusert luftutskiftning.
Tiltak med montering av elektrisk avtrekksvifte kan iverksettes dersom behov.

Øvrige rom


Gulvflater belagt med heltre gulvbord. Veggflater med panel. Himlingsflater med panel. Slette innerdører.

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

 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i vinduer hverken i stue eller på soverom 1. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater himling	Dt er registrert stedvise skjevheter i himlinger. Årsak er ikke vurdert eller kjent, men bør sees i sammenheng med hyttens alder. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nyere. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	TG 2: Gulvoverflater bærer stedvis preg av alder/slitasje. Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Det er også stedvis sprekker mellom gulvbord. Forholdet bør ses i sammenheng med bygningsdelens alder. I overgang mellom stue og kjøkken har gulvbord blitt presset opp, uten at eksakt årsak kan angis mer konkret. Ovennevnte avvik krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Tiltak kan iverksettes ved behov. Informasjon: Det er registrert moderate symptomer på knirk i gulvet, uten at tiltak vurderes til å være nødvendig.
	Innerdører	Innerdør mellom stue/entre og dør til soverom 2 siger igjen fra åpen stilling. Justering av karmen kan iverksettes dersom behov.

Krypekjeller

Inngang til krypekjeller via åpning i grunnmur under sydlig balkong.
Stein og jordmasser i grunn.
Grunnmur av lettklinkerblokker.
Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner.
Panel i himling.
Naturlig ventilasjon via ventiler.



 TG 2	Innvendig inspeksjon	Organiske materialer er lagret i krypekjelleren. Disse bør fjernes. Krypekjeller har tilsig av fukt i grunn, og det er ikke etablert fuktsperre mot grunn. Det er økt risiko for skader i overliggende konstruksjon som følge av oppfukning fra grunn. Tiltak med etablering av dampspærre tykkelse 0,20 mm anbefales. Det er også observert symptomer på tidvis forhøyet fuktighet i krypekjelleren. Det ble målt en trekvotefukt på over 16 vektprosent. Krypekjelleren har stedvis marginal inspeksjonsmulighet og derfor ikke fullstendig kontrollert. Konstruksjonen med krypekjeller har erfaringsmessig vist seg skadeutsatt og derfor med høy risiko, og krever derfor oppfølging med jevnlig ettersyn.
--	----------------------	--

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.
Adkomst via bod ved inngangsparti.
Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje.
Synlige taksperrer.

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

Inspeksjonsmulighet - Konstruksjonsoppbygging

	Konstruksjonsoppbygging	Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon. Konstruksjonen viser ikke tegn til å være negativt påvirket.
 TG 2	Statikk	Takets konstruksjoner har stedvis tegn nedbøyninger. Årsaken er ikke kjent. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nyere. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater vegger/undertak	Stedvis misfarging i undertak er observert. Ukjent årsaksammenheng. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes dersom behov.
	Kontroll av diffusjonssperre	Det er ikke registrert dampsperre mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering ved store temperaturforskjeller. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Annet	Det ble på befaringstidspunktet observert synlig aktivitet av mus samt synlig avføring etter mus på loftet. Omfang og aktivitetsnivå er ikke kjent. Skulte skader kan ikke utelukkes som følge av dette. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes.

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

Elementpipe fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

 TGIU	Annet	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.
---	-------	---

Etasjeskiller

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

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



TG 3

Skjevhetmåling

TG 3:

Stue:

Målbare og stedvis merkbare skjevheter registrert. Det ble målt en høydeforskjell mellom høyeste og laveste målepunkt på ca 40 mm.

I henhold til gjeldende målereglene i NS3600 gis det TG 3 ved mer enn 30 mm høydeforskjell i ett og samme rom.

TG 2:

Entre:

Målbare og stedvis merkbare skjevheter registrert. Det ble målt en høydeforskjell mellom høyeste og laveste målepunkt på ca 27 mm.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Tiltak kan iverksettes dersom behov.

Sjablommessig prisanslag gjelder for TG 3.

Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Radon



TGIU

Radon

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vegg i entre. Kursfortegnelse i sikringsskap.

Det elektriske anlegget er fra ulike tidsperioder uten at dette kan angis mer spesifikk.

Hovedsikring er på 32 Amp.

Det opplyses om at det i år 2022 ble utført tiltak med ny jording, nye automatsikringer, stedvis nye stikkontakter, nye lamper i stue og kjøkken, lagt ny kurs til kjøkken og montert komfyrvakt.

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 varmtvannsbereider: Ikke relevant. Ikke innlagt vann.

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: 11/11-2022.

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ja. (September 2025).

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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



Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Hytte.

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående og liggende trekledning.

Det opplyses om at det i år 2025 på fasade mot vest ble utført følgende tiltak:
Utføring og etterisolering av yttervegg.
Montert ny utvendig kledning musesikring.
Dette er utført som egeninnsats av nåværende eier.

 TG 2	Konstruksjon	Grunnet observasjon av stedvise råteskader på ytterkledning og bunnstokk kan øvrig skade i bakenforliggende konstruksjoner ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at utbedringstiltak kan iverksettes ved behov.
 TG 3	Fasader ink. kledning	<p>TG 3: Panel er stedvis råteskadet blant annet på østfasade, stedvis på bunnstokk og stedvis på vindskier. Råteskader må utbedres. Ytterligere undersøkelser bør påregnes slik at omfang av de aktuelle tiltak kan fastslåes mer konkret.</p> <p>TG 2: Overflatebehandlingen forøvrig bærer stedvis preg av alder/slitasje. Overflatebehandling bør påregnes.</p> <p>Det er usikkert om panelet som er av eldre årgang er montert med tilstrekkelig lufting. Manglende lufting kan påvirke panelets levetid negativt. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om lufting er etablert. Eventuelt bør lufting etableres.</p> <p>Det er ukjent om det er musesperre bak all trekledning. Ytterligere undersøkelser anbefales for å etablere musesperre der dette eventuelt mangler.</p> <p>Sjablommessig prisanslag gjelder for TG 3. Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000</p>

Dører og vinduer - Hytte.

Vinduer med karmen av tre, og to-lags koblede glass fra byggeår. Vindu i stue mot vest med karmen og rammer i tre med to-lags glass fra år 2021.
Vindu mot vest på soverom 2 med karmen og rammer i tre, og med tre-lags glass fra år 2017.
Utgangsdør fra år 2025 med karmen og rammer i tre og med glassfelt i to-lags glass.
Boddør fra år 2025 i tett trekonstruksjon.
Balkongdør fra soverom med karmen og rammer i tre og med to-lags glass av ukjent alder.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Dører	
 TG 2	Vinduer	<p>Vinduer som er av eldre bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Utbedring/utskiftning anbefales.</p> <p>Det er ikke etablert beslag på vannbord. Kan føre til fuktinnregning i konstruksjonen med spesielle værforhold. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.</p>

Yttertak - Hytte.

Yttertak i trekonstruksjon med saltaksform.

Utvendig teknet med asfaltpapp. I følge delger er yttertaktekkingen fra omkring år 2010-2015 uten at dette kan angis helt eksakt.

Renner og nedløp i metall.

Pipe helkledd i metall med pipetopp.

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

Takvinkel/Takform - Gesimsløsninger

TG 2

Konstruksjon

Takkonstruksjonen har tegn til svekkelser. Det er registrert tegn skjevheter og svanker. Ytterligere undersøkelser for å kartlegge aktuelle tiltak bør påregnes.

Inspeksjonsmulighet

På grunn av manglende adkomst opp på yttertaket er derfor vurderingene kun gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer. TG2 er valgt på bakgrunn av at taket med tilhørende detaljer 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.

Beslag, renner, nedløp og snøfangere

TG 2:
Det er registrert deformasjoner/slitasje på takrenner. Utskiftning bør påregnes.

TG IU:
Ytterligere beslag på yttertaket er ikke vurdert.
Se pkt. "Inspeksjonsmulighet" for ytterligere kommentarer.

TGIU

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Takgjennomføringer

Ikke undersøkt.
Se pkt. "Inspeksjonsmulighet" for ytterligere kommentarer.

Skorsteiner over tak

Ikke undersøkt.
Se pkt. "Inspeksjonsmulighet" for ytterligere kommentarer.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra soverom 2 til nordvendt balkong på ca. 25 m².
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Rekkverkshøyde er målt til 0,90 meter.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TG 3

Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

TG 3:
Det observeres betydelige skjevheter på balkongkonstruksjonen og på søyler/fundamenter under balkongen. Setningsskader kan ikke utelukkes. Skader må utbedres. Ytterligere undersøkelser bør påregnes slik at eksakt omfang av aktuelle tiltak kan angis mer spesifikk.

TG 2:
Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak kan iverksettes dersom behov.

I tillegg er det registrert at enkelte søyler er avsluttet ned mot terrng, noe som kan føre til fuktoppsug med påfølgende råteskader som en konsekvens. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes.

Lysåpning mellom liggende rekkverksbord er for stor i forhold til dagens forsikringskrav (NB!Klatrerekkverk). Tiltak med redusering av lysåpninger kan iverksettes dersom behov.

Overflatebehandlingen på rekkverk og gulvbord er slitt og trenger fornying. Tiltak anbefales.
Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra entre til delvis overbygget sørvestvendt balkong på ca. 19 m².
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Rekkverkshøyde er målt til 0,95 meter.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TG 2

Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)




Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak kan iverksettes dersom behov.

Lysåpning mellom liggende rekkverksbord er for stor i forhold til dagens forsikringskrav (NB!Klatrerekkverk). Tiltak med redusering av lysåpninger kan iverksettes dersom behov.

Overflatebehandlingen på rekkverk og gulvbord er slitt og trenger fornying. Tiltak anbefales.

Grunnmur, fundamenter - Hytte.

Grunnmur i lettklinkerblokker.


 TG 2	Fundamenter	Søyler/pilarer i krypkjelldr som danner fundamenter har stedvis skjevheter. Ytterligere undersøkelser anbefales, slik at eventuelle tiltak kan iverksettes dersom behov.
 TG 3	Grunnmur	TG 3: Det registreres omfattende riss/sprekkdannelser og stedvis utlgigning på grunnmur ved sydvestre hjørne. Eksakt årsak er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke årsak og skadeomfang. Skader må utbedres. TG 2: Grunnmurer ikke utvendig pusset. Tiltak kan iverksettes dersom behov. Sjablommessig prisanslag gjelder for TG 3. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering - Hytte.

Eventuelt drenering er av ukjent alder.

Skrånende naturtomt.


Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå og til sisterner.

 TG 2	Terrengfall fra grunnmur	Terrengtet rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet kan være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren og i krypkjelleren. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Fuktsikring av grunnmur	Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå, og bør ses i sammenheng med opplysninger om alderen til dreneringen.
	Bortledning av takvann	Vann fra yttertaket mot vest er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Tiltak bør gjennomføres.
	Alder	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.

Stikkledninger og tanker

Hytten er ikke tilkoblet offentlig vann eller avløp. Drikkevann og bruksvann må medbringes i kanner.

Det er etablert en sisterner av ukjent type og størrelse under balkong mot syd for oppsamling av regnvann fra taknedløp mot øst. Dette vannet er kun til bruk for grovvask etc. og det må derfor kokes før bruk.

 TGIU	Annet	Vannsistene er ikke undersøkt, og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt tilstand og utførelse på denne. For og kunne stadfeste dette eksakt bør det gjøres ytterligere undersøkelser, slik at eventuelle tiltak kan iverksettes dersom behov.
---	-------	--

Frittstående byggverk - Utvendig bod på balkong mot nord.

Frittstående redskapsbod i rekonstruksjon. Saltak i tre tekket med pappshingel.



Helhetsvurdering

Det er kun foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden. Det ble observert synlige skjevheter, høy slitasje og fukt/råteskader i innvendig himling. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige 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.

Rom for varig opphold

I stue og kjøkken er takhøyden målt til 2,23 meter og på soverom 1 og i entre takhøyden målt til meter 2,25 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet/finnes ikke kommunens arkiver. Det forligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Dokumentasjon på utførte arbeider er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 29/6-2017, arbeidene gjelder montering av AMS-måler. Samvarserklæring mangler på øvrige deler av anlegget.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det opplyses om at det er utført el-tilsyn i september 2025. Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
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 relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 7/10-2025.

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 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, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningmulighet, innredningmulighet (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 - [Sikringskapp.]

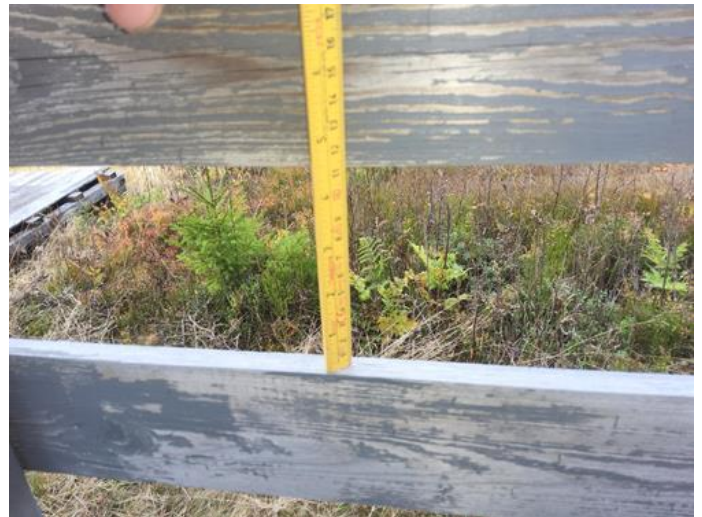
Spenning [V] 230V		Jordelektrisk []		Jordforbindelse []		Jordforbindelse []	
Kabel []		Kabel []		Kabel []		Kabel []	
18mm ²		18mm ²		18mm ²		18mm ²	
1	Overstyring						
2	Overstyring						
3	Kamfyr	25A	C	30mA	JFB	4mm ²	
4	Kjøkken	15A	K	30mA	JFB	2.5mm ²	
5	Lys og stikk stue, kjøkken og spiserstue	15A	K	30mA	JFB	2.5mm ²	
6	SØK i stue	10A	B	30mA	JFB	1.5mm ²	
7	Lys og stikk gang, smårom og ute	10A	B	30mA	JFB	1.5mm ²	
8	Lys og stikk kjøkken og soverom	10A	B	30mA	JFB	1.5mm ²	
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							

Elektron - Elektro system © 2022 / v 2.50 OIK kode : #1249-345374-1116656 / dokument versjon : 1020.978.1116686

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse sikringskapp]



Balkonger, terrasser, veranda etc - [Lysåpning mellom rekkverksbord på balkong mot sydvest.]



Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) - [Lysåpning mellom liggende rekkverksbord på balkong mot nord.]



Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) - [Balkong mot nord.]



Frittstående byggverk - [Redskapsbod på balkong mot nord.]



Frittstående byggverk - [Fuktskader i himling i frittstående utebod på balkong mot nord.]



Grunnmur - [Grunnmur sydvestre hjørne.]



Vinduer - [Eksempel på vindu fra byggeår]



Krypekjeller - [Krypekjeller.]



Innvendig inspeksjon - [Fuktmåling i himling i krypkjeller]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft.]



Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - [Yttertaket.]

Egenerklæring

Solskindsdalen 96, 3804 BØ I TELEMARK

07 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Solskindsdalen 96

Postadresse

Solskindsdalen 96

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Hellstrand, Kim Otto

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom



1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

En liten lekkasje rundt utluftingen for toalettet. Dette er utbedret.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vestvegg: Byttet vinduer, lektet ut 5 cm, lagt på vindtettplater, etterisolert med 5 cm, ny isolasjon, ny kledning utvendig, nytt panel innvendig og nytt listverk rundt vinduer.

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2025

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet ut bod og ytterdører.

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei



8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt opp flere nye stikkontakter, jordet hytta, fornyet sikringsskapet, nye lamper i stue, kjøkken og det ene soverommet, lagt ny kurs til kjøkkenet samt koblet opp komfyrvakt.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Midt Telemark Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er en sprekk i høyre hjørne på grunnmur på den vestre siden. Ingen tiltak gjort.

Stue/kjøkkengulv er skjevt.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært mus i vegger og tak, etter montering av musepiper virker det som om at det verste har gitt seg.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er observert råte på bunnstokk, og generell råte rundt forbi på kledning og møne.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95423893

Egenerklærings skjema

Name

Date

Hellstrand, Kim Otto

2025-10-07

Identification

 **bankID** Hellstrand, Kim Otto



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

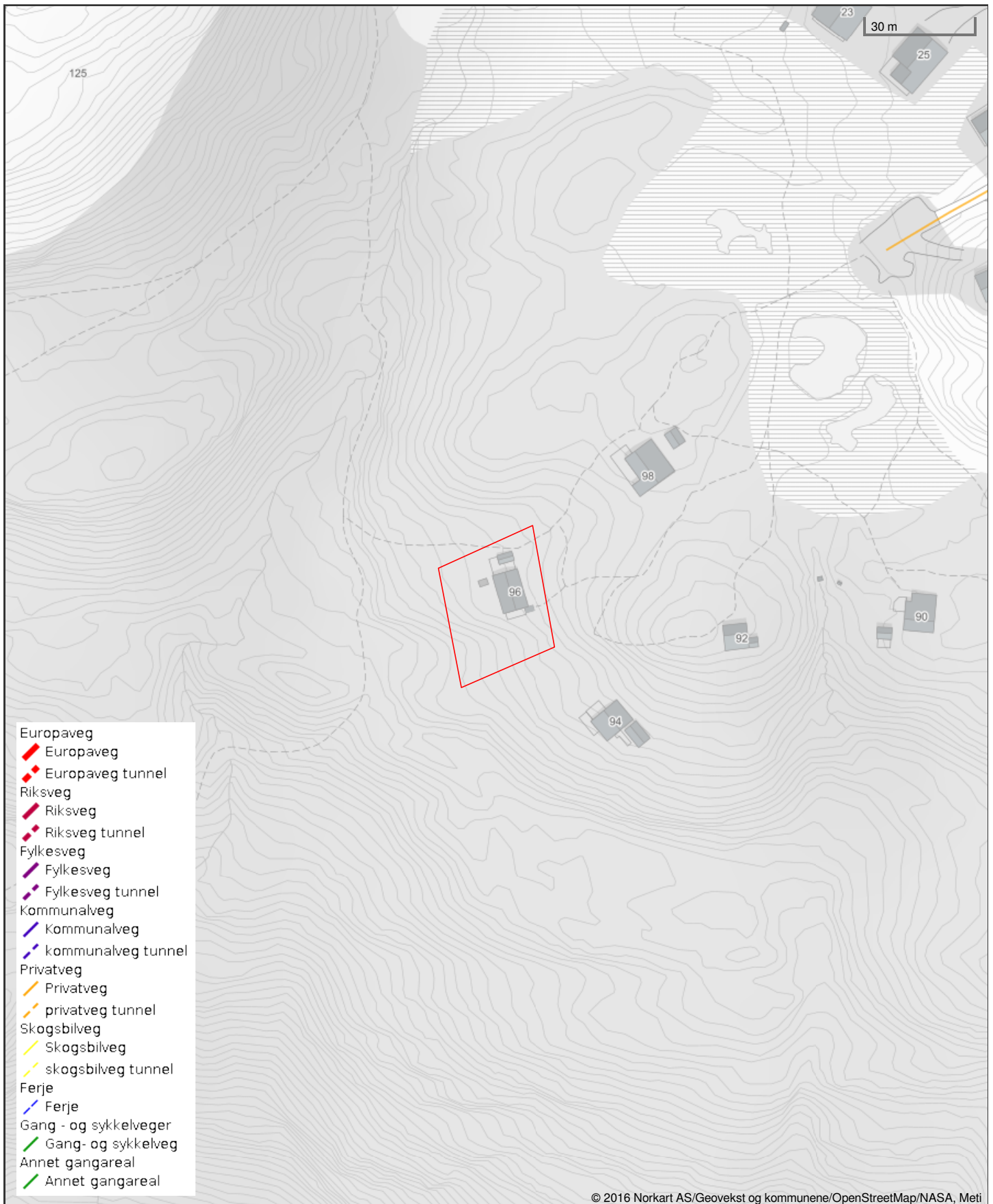
Hellstrand, Kim Otto

07/10-2025
10:03:18

BANKID



Vegstatuskart for eiendom 4020 - 18/97//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Solskindsdalen 96

Høyde over havet

711 m



Offentlig transport

Bø stasjon Linje F5	15 min	14 km
Bø Camping Linje 116, 121	8 min	9.1 km
Tjønntveit Linje 116, 121	9 min	9.7 km

Avstand til byer

Notodden	32 min
Skien	1 t 3 min
Porsgrunn	1 t 8 min
Oslo	2 t 5 min

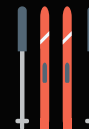
Ladepunkt for el-bil

EVBox Gymnasbakken 23	13 min
Recharge Sønstebøtunet	14 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 298 m
- 22 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Lifjell skisenter
- Kjøretid: 2 min
- Skitrekking i anlegget: 2



Aktiviteter

Høyt & Lavt Bø i Telemark	8 min
Bø Sommarland	9 min
Gullbringbadet	16 min
Borja Hest- og Ridesenter	16 min
Wakeboardbane på Norsjø Ferielan...	28 min
Norsjø Ferieland - bad og vannsp...	28 min

Sport

Folkestad skule fleirbruksflate Ballspill	10 min	9.9 km
Telemarkshallen fotballhall Fotball	10 min	10.5 km
Sporty24 Bø	15 min	
Gullbring Trening	16 min	

Dagligvare

Coop Extra Bø PostNord	13 min	13.6 km
Kiwi Bø PostNord	13 min	13.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025