

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Lomkilvegen 75
3870 FYRESDAL
Gnr./Bnr.: 25/2
Fyresdal kommune

Areal

Fritidsbolig
Bruksareal: 67 m²
Anneks
Bruksareal: 11 m²
Lekestue
Bruksareal: 4 m²

Totalt bruksareal (BRA): 82 m²


Befaring

Befaringsdato: 19.09.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Halvard Grina

Mobil: 90925549

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	19.09.2025
Referansenummer	15075846
Meglerforetakets oppdragsnummer	47-25-0021
Hjemmelshaver/selger	Tore Jacobsen
Bygningssakkyndig inspektør	Halvard Grina
Tilstede på befaringen	Tore Jacobsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	14°C
Rapportdato	20.09.2025 13:31

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig
Gate/vei adresse	Lomkilvegen 75
Postnummer/sted	3870 FYRES DAL
Kommune	4032 - Fyresdal
Gnr./Bnr./Festenr.:	25/2/12
Tomt	Festet tomt: 1000 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	2000		
Anneks	Ukjent		
Lekestue	Ukjent		

Byggemåte

Fritidsbolig med alt på et plan. Tomt opparbeidet med blant annet gruslagt innkjørsel og terrasse. Frittstående anneks og lekestue.

Boligen er oppført med ringmur av lettklinkerblokker. Fundamentert på fjell. Bygget er oppført med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Oppvarming med gulvvarme, vedfyring og luft til luft varmepumpe. Naturlig ventilasjon.

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
Våtrom - Bad.		Ventilasjon	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Krypekjeller		Innvendig inspeksjon	9	
		Annet	9	
Loft - uinnredet / råloft		Inspeksjonsmulighet	10	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	12	
Dører og vinduer		Vinduer	12	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	12	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	13	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	13	
Drenering		Helhetsvurdering	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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)					
Fritidsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	65	2		67	160
	Vindfang, tre soverom, bad, kjøkken og stue/spisestue.	Bod.			Terrasse.
SUM	65	2		67	160
Total bruksareal: 67 m²					

Bruksareal (BRA)					
Anneks	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		11		11	
		Utedo og bod.			
SUM		11		11	
Total bruksareal: 11 m²					

Bruksareal (BRA)					
Lekestue	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		4		4	
		Lekestue.			
SUM		4		4	
Total bruksareal: 4 m²					

Kommentar til areal

Bruksendring fra opprinnelig byggetegning:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent innredning av soverom (ved vindfang), vindfang og bad, og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om rommene er godkjent innredet/oppført. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringdagen.

Boligen inneholder 65m² P-ROM og 0m² S-ROM (bod med inngang fra utsiden er utelatt).

Rapport

Våtrom - Bad.

Fra byggeår. Oppgradert med nytt dusjkabinett i 2024.

Belegg på gulv.

Panel på vegger og i himling.

Gulvstående servantinnredning med dører og skuffer, ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.

Speil, lys og vegghengt møblement på vegg over servant.

Dusjkabinett med dusjarmatur.

To gulvstående toaletter (forbrenningstoalett og et for urin).

Vann- og avløpsrør av plast.

Ventilering via naturlig avtrekksventil på vegg.

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

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

TG 2

Ventilasjon

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

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Det er ikke etablert tilstrekkelig tettesjikt på veggene i våtrommet, det gjelder langs bunnen av veggene og ved terskelen, samt i dusjsonen. Dette betyr at rommet ikke oppfyller kravene til fukt- og lekkasjesikkerhet.

Manglende tettesjikt i dusjsonen vurderes likevel som trygt så lenge dusjkabinettet brukes videre.

Manglende tettesjikt langs bunnen av veggene og ved terskelen gjør at rommet ikke er helt lekkasjesikkert.

Det anbefales å etablere et tilstrekkelig tettesjikt for å sikre våtrommet mot fuktskader.

Avløpsrør (ink. sluk)

Det er ikke etablert sluk eller tilstrekkelig fall på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og gjør at rommet ikke oppfyller kravene til lekkasjesikkerhet. Det anbefales å installere sluk og sørge for riktig fall på gulvet.

Det er positivt at det brukes dusjkabinett, og videre bruk av dette er nødvendig inntil eventuelle oppgraderinger er gjennomført.

TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke ønskelig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer.

Eneste punktet med direkte fuktbelastning på befaringstidspunktet er området ved avløp gjennom bjelkelag fra dusjkabinett. Det er ikke ønskelig å punktere konstruksjonen fra undersiden.

Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator inne på våtrommet, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Vedrørende fuktproblematikk i krypkjeller som kan påvirke konstruksjoner negativt, se under avsnitt "Krypkjeller" for kommentarer.

Kjøkken

Fra byggeår.
Parkett på gulv.
Panel og fliser på vegger.
Panel i himling/skråtak.
Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate.
Vann- og avløpsrør av plast.
Stekeovn og koketopp med avtrekksvifte på vegg.
Vask med ett-greps armatur.
Integrert kjøleskap.

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

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

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og belegg.
Vegger- og himlingsflater/dels skråtak med panel.
Profilerte innerdører.
Ventilering via veggventiler.
Gulvvarme i stue/spisestue og kjøkken.


Bod (med inngang fra utsiden):
Gulvflate med parkett.
Vegger med kledning og åpen veggkonstruksjon.
Himling/skråtak med panel.

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

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

Krypekjeller

Inngang til krypekjeller via luke i grunnmur.
Fjellgrunn.

 TG 2	Innvendig inspeksjon	Krypekjelleren viser tegn på fuktproblematikk. Det er registrert fuktig grunn enkelte steder. Det er utført fuktmåling med pigg i trevirke i etasjeskillet mot overliggende etasje på tilfeldige steder, og det ble målt forhøyede fuktverdier med vektprosent over 20. Årsaken til den forhøyede fuktigheten kan være svakheter med dreneringen og/eller fuktoppstusug fra grunnen. Fuktproblematikk i krypekjelleren kan påvirke øvrige deler av boligen negativt. Det er ikke påvist fukt- eller råteskader, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Fuktilførsel bør stoppes for å unngå skader/skadeutvikling.
	Annet	Det er registrert spor etter mus. Inngangssted(ene) er ukjent. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales for å forhindre inntrengning av gnagere som kan gjøre skade på boligen.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft over deler av boligen.



TG 2

Inspeksjonsmulighet

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.

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

Elementpipe fra byggeår med ildsted plassert i stue/spisestue.



TG 1

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Det er gjort målinger i følgende rom: Stue/spisestue, kjøkken og alle tre soverom.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15mm i stue/spisestue (mest høydeforskjell mot ved/mot pipe). 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.

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

Fra varierende årstall, 2000 - 2004 ut i fra datostempling på diverse utstyr.

-Vannrør av plast.

-Avløpsrør av plast.

-Trykktank og av/på bryter for anlegget plassert i krypkjeller under kjøkken (luke innvendig i gulv).

-100l varmtvannsbereder er plassert på soverom (nærmest kjøkken).

Fra 2008

-Luft til luft varmepumpe.

Fra ca. 2017

-Vannpumpe

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

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

TG 2

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

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

Andre VVS-tekniske anlegg
(eksempelvis luft/luft varmepumpe)

Varmepumpen fungerte på befaringstidspunktet. Varmepumpen har en alder som tilsier usikker restlevetid. TG2 settes for å belyse at behov for reparasjoner/utskifting kan bli nødvendig.

Radon

TGIU

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

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

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det el-tilsynsrapport 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.

Sikringsskap plassert i bod (med inngang fra utsiden).

TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring(er) på utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i ovennevnte avvik/nevnte forhold bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med stående trekledning.

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

 **TG 2** Fasader ink. kledning | Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Økt risiko for inntrengning av gnagere som kan gjøre skade på boligen. Musesperre bør etableres.

Dører og vinduer


Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår og et fra 2008).
Ytterdører med karmen av tre (fra byggeår).

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

 **TG 2** Vinduer | Det er registrert mindre merker etter kondensering på innsiden av flere vinduer. Årsak kan være varmetap. Tiltak bør iverksettes ved eventuell negativ utvikling, utskifting kan også vurderes av energiøkonomiske grunner.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon, utvendig belagt med profilerte metallplater. Renner og nedløp av metall. Heldekkende pipebeslag. Vindskiebeslag.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - 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).

 Beslag, renner, nedløp og snøfangere | Snøfangerutstyr bør etableres ved behov med tanke på sikkerhet.

 **TG 2** Tekking (undertak, lekter og yttertekking) | Det er stedvis registrert rust på takplater. Det er ikke registrert skader av større betydning (hull/utettheter). Tiltak bør iverksettes for å unngå skader/skadeutvikling.

 **TGIU** Konstruksjon | Taket er en lukket konstruksjon fra innsiden og utsiden, inspeksjon ikke mulig.

Terrasser / platting på terreng

Terrasse ved tre av sidene til boligen (fremsiden og ved begge gavlvegger). Terrassen er oppført i trekonstruksjoner og belagt med terrassebord. Understøttet hovedsakelig av søyler/pilarer av tre, samt stedvis mur/betong.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Fundamenter	
	Fundamenter	Tilgjengeligheten til fundamentene er begrenset, og kun delvis synlige. Visuelle undersøkelser er gjort etter beste evne, uten at det ble oppdaget tegn på feil i utførelsen eller indikasjoner på svekket funksjon.
 TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	<p>Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Tiltak anbefales med tanke på sikkerhet.</p> <p>Det mangler stedvis rekkverk. Rekkverk bør etableres der hvor avstand til terreng er 50cm eller mer for å ivareta sikkerheten.</p> <p>Undersiden av terrassen er dels kledd igjen med liggende trekledning for å redusere innsyn. Kledningen har stedvis liten eller ingen avstand til terreng. Økt risiko for fuktskader. Det er ikke registrert skader, men oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 settes for å belyse risiko.</p>


Grunnmur, fundamenter

Ringmur av lettklinkerblokker, samt søyler som understøtter bjelkelag/etasjeskille i krypkjeller.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Byggegrunn	
 TG 2	Grunnmur	Det er ikke registrert skader på befaringstidspunktet. Som følge av nevnte forhold under avsnitt "Drenering" har grunnmuren økt risiko for fuktinntrenging som kan påvirke grunnmuren negativt over tid. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 settes for å belyse risiko.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Svakt skrånende tomt.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i krypkjeller. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag i krypkjeller som tilsier funksjonssvikt. Se under avsnitt om "Krypkjeller", og punkt "Grunnmur" under avsnitt om "Grunnmur, fundamenter".</p> <p>Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Nevnte forhold kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang.</p>
---	------------------	---

Stikkledninger og tanker

Boligen har privat stikkledning tilknyttet borrehull og avløp til det fri. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

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

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) - Annet

Informasjon

Det gjøres oppmerksom på at boligen har avløp til det fri via sandfilter. Med gråvann til det fri, spesielt hvis det går gjennom et sandfilter eller annen rensing, kan utslippskravene være mer fleksible (enn om det ikke er sandfilter). Likevel må utslippet fortsatt skje på en måte som ikke forurenses grunnvann eller overflatevann, og det må være i tråd med lokale forskrifter.

Det er viktig å få godkjenning fra kommunen, som vurderer både mengde, kvalitet på gråvannet og hvordan det renses før utslipp. Mange steder kreves det at gråvann renses før det ledes ut til det fri, for å beskytte miljøet.

Ukjent om godkjenning er gitt eller om avløp med tilliggende utstyr er iht til regler. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Frittstående byggverk

Frittstående lekestue. Bygget er oppført med søyler av betongstein. Gulv og yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med liggende trekledning. Saltakkonstruksjon tekket med profilerte metallplater.

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

Frittstående byggverk

Frittstående byggverk

Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden, det er ikke registrert åpenbare tegn til skader eller avvik.

Frittstående byggverk

Frittstående annek. Bygget er oppført med grunnmur/søyler av betongstein. Gulv og yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med liggende trekledning. Saltakkonstruksjon tekket med profilerte metallplater.

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

Frittstående byggverk

Frittstående byggverk

Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden, det er ikke registrert åpenbare tegn til skader eller avvik.

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: Ikke relevant.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

I stue/spisestue og kjøkken er takhøyden målt til 2. 25 meter (laveste punkt skråtak) og på soverom (midtre) er takhøyden målt til 2. 24 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Plan- og snittegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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

Samsvarserklæring(er) er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

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 fremlagt på befaringstidspunktet.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 18.09.2025.

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 bygningskkader, 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 fuktsskader 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.

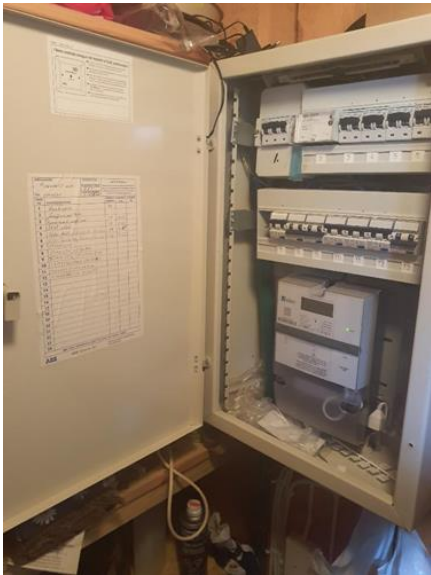
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

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, 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]



Krypekjeller - [Fuktmåling med pigg i etasjeskille krypkjeller.]



Yttertak - [Rust på takplater.]