

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Kyrkjevegen 170
3890 VINJE
Gnr./Bnr.: 106/54
Vinje kommune

Areal

Fritidsbolig
Bruksareal: 68 m²
Frittliggende bod
Bruksareal: 6 m²

Totalt bruksareal (BRA): 74 m²

Befaring

Befaringsdato: 26.09.2025

Bygningssakkyndig selskap

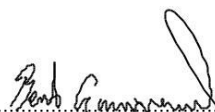
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Bent Gunnerud

Mobil: 92824940

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 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. 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	26.09.2025
Referansenummer	15062174
Meglerforetakets oppdragsnummer	47-24-0106
Hjemmelshaver/selger	Margit Løk
Bygningssakkyndig inspektør	Bent Gunnerud
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	-1 °C
Rapportdato	01.10.2025 12:23

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Kyrkjevegen 170
Postnummer/sted	3890 VINJE
Kommune	4036 - Vinje
Gnr./Bnr.:	106/54
Tomt	Eiet tomt: 935 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	1969	1990-tallet	
Frittliggende bod	Ukjent		

Byggemåte

Fritidsbolig beliggende i Øyfjell i Vinje kommune. Skrånende naturtomt.

Boligen er oppført med grunnmur av mur-/betongkonstruksjon og pilarer av lettklinkerblokker og gulv mot grunn av stubbloftskonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig liggende og stående trekledning. Yttertak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med takplater av metall. Ytterdør med profilert flate og glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen/rammer av tre med to-lags glass. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon i kombinasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken.

Fritidsbolig på et plan inneholder følgende:
Entre, bad, to soverom, kjøkken og stue. Utgang fra entre til sørvendt platting på ca. 9 m2. Veranda på ca. 5 m2 ved inngangsparti.

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
Kjøkken		Vannrør	8	
		Annet	8	
Øvrige rom		Innerdører	8	
		Annet	8	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	9	Kr 0 - 10 000
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	9	Kr 50 000 - 100 000
Radon		Radon	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	11	
Dører og vinduer		Vinduer	12	
		Annet	12	
Yttertak		Helhetsvurdering	12	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	12	
		Platting	12	
		Fundamenter	12	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	13	
Drenering		Helhetsvurdering	13	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	13	
Frittstående byggverk		Frittstående byggverk	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med 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 gjelder fra 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 hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Fritidsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	68			68	14
	Entre, bad, to soverom, kjøkken og stue.				Veranda 5 m2. Platting 9 m2.
SUM	68			68	14
Total bruksareal: 68 m²					

Bruksareal (BRA)					
Frittliggende bod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bod		6		6	
SUM		6		6	
Total bruksareal: 6 m²					

Kommentar til areal

Hytten har et totalt gulvareal (GUA) på 69 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde i soverom og bad er kun 68 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m2.

Det er et avvik i rombenevnelsen i boligen i forhold til fremlagte tegninger. Tilbygg er innredet med bad og soverom. Det gjøres oppmerksom på at dette kan være søknadspliktige tiltak. Det er ikke kjent om tiltakene er søkt om og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Rom betegnet som bad er innredet som et klassisk hyttebad og ikke vurdert som et våtrom. Rommet er omtalt under punktet "Øvrige rom".

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent utslippstillatelse av gråvann og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre.

Boligen inneholder 68 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning opplyses å være fra omkring 2014. Profilerte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskum med ett-greps blandebatteri. Nisje til kjøleskap og komfyr. Ventilator i overskap. Vannrør av plast og armerte flexirør og avløpsrør av plast vurderes å være fra 2014. Gulvflater belagt med laminat. Vegger og himlingsflater med malt panel.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning	
	TG 2	Vannrør	Det bør monteres automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
		Annet	Sprekker i panel ved taklampe og merker etter tidligere innfestinger i himling. Innredning har stedvise slitasjer og manglende lister. Benkeplate er løs og bør festes. Tiltak anbefales. Komfyrvakt anbefales etablert.

Øvrige rom

Gulvflater med laminat og belegg. Vegger og himlinger med malt, beiset og ubehandlet panel. Profilerte innerdører.

Bad har gulv med belegg. Vegger og himling med malt panel. Vegghengt servantskap. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil med overlys på vegg over servant. Dusjkabinett med skyvedører. To-greps dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Gulvstående forbrenningstoalett. Vannrør av plast og armerte flexirør og avløpsrør av plast fra ukjent årstall.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	
	TG 2	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved soverom/entre har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm anbefales. Dør fra soverom til bad er blokkert på befaringstidspunktet.
		Annet	TG2 settes for å fremheve risiko ved å ikke ha membran på baderom. Rommet er ikke innredet som et våtrom og tilfredsstillende ikke kravene for våtrom og lekkasjesikkerhet. Krever forsiktighet ved bruk av vann, og fortsatt bruk av dusjkabinett. Rommet har ikke sluk. Avløp fra dusjkabinett og vask går rett gjennom gulv. Soverom ved bad har gjenstående arbeider med lister og det observeres fuktmerker i himling. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Tiltak bør påregnes.

Krypekjeller

Krypekjeller med redusert/ingen tilkomstmulighet.



TGIU

Innvendig inspeksjon

Bygget har krypekjeller, men denne er ikke inspisert pga. manglende tilkomstmulighet. Det bemerkes at krypekjellere erfaringsvis er spesielt utsatt for fuktskader og det er derfor sterkt uheldig at inspeksjon inne i selve krypekjelleren ikke kan foretas. Det kan derfor ikke utelukkes at det er skader i krypekjelleren/konstruksjonen. Tilkomst bør etableres og ytterligere undersøkelser anbefales.

Loft - uinnredet / råloft

Kaldtloft uten tilkomstmulighet.



TGIU

Helhetsvurdering

Det er ikke tilkomst for inspeksjon av loft. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Tilkomstmulighet bør etableres og ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Teglsteinspipe fra byggeår. Ildsted etablert i stue.



TG 1

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

Ildsteder inne i boligen



TG 3

Skorsteiner inne i boligen

For liten avstand mellom sotluke og brennbart materiale i henhold til brannkrav. Avstand mellom sotluke og brennbart materiale må utbedres. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av stubbloftskonstruksjon av tre. Det er gjort målinger i stue, kjøkken og soverom ved bad.



TG 3

Skjevhetmåling

Det er merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til:

TG2:
15 mm i stue og 20 mm i kjøkken.

TG3:
70 mm i soverom ved bad.

Tilbygg har store skjevheter. Skjevhetene vurderes å skyldes setninger i grunnen. Søyer/pilarer som danner fundamenter har skjevheter. Ytterligere undersøkelser må påregnes, og eventuelle setningsskader og skjevheter må utbedres. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

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

Vannrør i kobber og plast, avløpsrør og varmtvannsbereder opplyses å være fra omkring 2014/2015.



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)



TGIU

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

Manglende tilkomstmulighet på befaringstidspunktet.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt følgende takhøyder:
2,16 meter i stue.
Fra 1,69 meter til 2,34 meter på bad (skråtak).

Til informasjon:
Større deler av boligen har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Radon



TG 2

Radon

Det er ukjent om det er foretatt radonmålinger i boligen og verdien 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 bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ingen tilkomstmulighet på befaringstidspunktet.

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: Stor jobb i 2014.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

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

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

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ja. Lagt opp stikk til varmtvannsbereder.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Beskrivelse av El-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.



TG 3

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

TG2:

Som følger av manglende samssvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

TG3:

Det er ifølge selger utført egeninnsats/ufaglært arbeid på det elektriske anlegget.

Med bakgrunn i de registrerte avvik med ufaglært arbeid må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for elsjekk. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Brann

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

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

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja

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

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med stående og liggende trekledning.



TG 2

Helhetsvurdering

Kledning, vindskier ol. har slitasjer.

Det er usikkert om kledningen er montert med lufting. Manglende lufting kan påvirke kledningen og konstruksjonens levetid negativt. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om lufting er etablert. Eventuelt bør lufting etableres.

Tiltak anbefales.

Dører og vinduer

Ytterdør med profilert flate og glassfelt fra 2018. Vinduer og balkongdør med karm/rammer av tre med to-lags glass fra 1999 og ukjente årstall. Balkongdør fra 2011.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Dører	
	TG 2	Vinduer	Enkelte vinduer har behov for oppgraderinger og overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Glipe mellom vindu og vannbrett ved kjøkkenvindu. Risiko for fukt og fuktinntregning i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser og utbedringer må påregnes.
		Annet	Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. Dørbladet til balkongdør har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm anbefales.

Yttertak

Yttertak fra ukjent årstall. Tak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med takplater av metall.

	TG 2	Helhetsvurdering	Det er blant annet registrert følgende avvik: Taktekkingen bærer preg av alder og slitasje. Takkonstruksjonen har tegn til svekkelser. Det er registrert skjevheter og svanker. Det vurderes til at det ikke er etablert tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Manglende lufting kan påvirke konstruksjonens levetid negativt med tanke på fuktproblematikk. Det kan være risiko for skjulte skader. Omlegging/oppgradering av yttertak må påregnes.
--	------	------------------	---

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra entre til sørvendt platting på ca. 9 m2. Gulvflater med terrassebord av tre. Rekkverk av trekonstruksjon.

Veranda på ca. 5 m2 ved inngangsparti. Terrassebord av tre og rekkverk av trekonstruksjon. Trapp til terreng.

	TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Veranda, rekkverk og trapp har slitasjer og behov for oppgraderinger. Tiltak anbefales.
		Platting	Platting har større slitasjer og skjevheter og det er behov for oppgraderinger. Tiltak bør påregnes.
		Fundamenter	Søyler/pilarer som danner fundamenter har skjevheter.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av mur-/betongkonstruksjon.

	TG 2	Grunnmur	Det registreres riss/sprekker på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Tilbygg har store skjevheter og det vurderes til å skyldes setninger. Det er ikke kjent om forholdet er under utvikling eller om situasjonen er stabilisert. Se også under punktet "Etasjeskille". Ytterligere undersøkelser og tiltak må påregnes.
	TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som har.
		Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall.

	TG 2	Helhetsvurdering	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i bolig/krypekjeller. Tilstand inne i krypekjeller er ikke kjent. Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmur. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig/-skader. Drenering bør utbedres og tilstrekkelig fall rundt bygget bør etableres. Tiltak og ytterligere undersøkelser må påregnes.
--	------	------------------	--

Stikkledninger og tanker

Boligen har privat vannledning tilknyttet brønn. Avløp av gråvann går rett i terreng. Utvendige vann- og avløpsledninger opplyses å være fra omkring 2014/2015.

	TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Det gjøres oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent utslippstillatelse av gråvann og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes.
--	------	--	---

Frittstående byggverk

Frittliggend bod er i trekonstruksjon. Gulv mot grunn av tre. Yttervegger med utvendig stående trekledning. Yttertak med pulttaksform belagt med takplater av plast.

	TG 2	Frittstående byggverk	Det er foretatt en forenkel og overordnet vurdering av tilstanden og det er relativt høy slitasjegrad og skjevheter som gjør at utbedrende tiltak må påregnes.
--	------	-----------------------	--

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Plan- og fasadetegninger er fremlagt.
Det finnes ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver.
Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 20-1 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år. Kun normalt vedlikehold.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert:
20.10.2017 gjelder AMS-måler.

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 01.10.2025.

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å 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 innkledd- og opplettede 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, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter iverstas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

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



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap og kursoversikt]



Utvendig - [Sprekk i grunnmur]



Utvendig - [Frittliggende bod]



Utvendig - [Platting]



Utvendig - [Eksempel på slitasjer og glipe ved vannbrett kjøkkenvindu]