

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Kikkustrustin 23
3804 BØ I TELEMARK
Gnr./Bnr.: 9/489
Midt-Telemark kommune

Areal

Fritidsbolig
Bruksareal: 54 m²

Totalt bruksareal (BRA): 54 m²

Befaring

Befaringsdato: 09.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

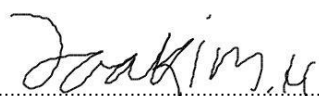
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Joakim Havem

Mobil: 92057055

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	09.10.2025
Referansenummer	15063259
Meglerforetakets oppdragsnummer	47-24-0110
Hjemmelshaver/selger	Gemma Anna Maria Lange
Bygningssakkyndig inspektør	Joakim Havem
Tilstede på befaringen	Jeroen Rense : Gemma Anna Maria Lange
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	20.10.2025 09:12

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Kikkustrustin 23
Postnummer/sted	3804 BØ I TELEMARK
Kommune	4020 - Midt-Telemark
Gnr./Bnr.:	9/489
Tomt	Eiet tomt: 1030 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	1987		

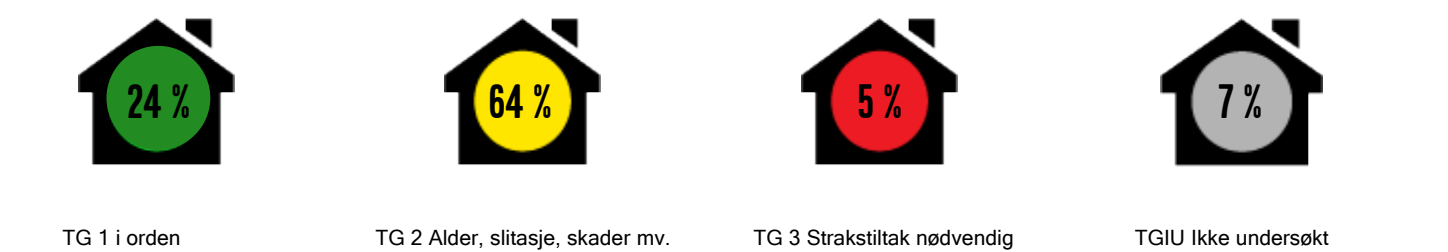
Byggemåte

Fritidsbolig beliggende i Kikkustrustin 23 i Bø i Telemark. Parkering ved offentlig vei med ankomst til hytten via gangsti. Skrånet naturtomt.

Bygget er oppført med søyler og stubbloftsplater. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med shingel. Entrédør med glassfelter. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Peisovn i stue. Naturlig ventilasjon.

Fritidsbolig på ett plan og inneholder følgende: Entre, stellerom, stue, kjøkken og to soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken		Ventilasjon	8	
		Overflater himling	8	
		Overflater gulv	8	
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater himling	8	
		Overflater gulv	8	
		Innerdører	8	
Etasjeskiller - 1 etasje.		Skjevhetmåling	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Brann		Røykvarslere	10	Kr 0 - 1000
		Brannslukkingsutstyr	10	Kr 0 - 1000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	11	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
		Dører	11	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	12	
		Takgjennomføringer	12	
		Konstruksjon	12	
		Gesimsløsninger	12	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	12	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	
Grunnmur, fundamenter		Fundamenter	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).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Fritidsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje.	51	3		54	16
	Entre, stellerom, stue, kjøkken og to soverom.	Utvendig bod.			terrasse.
SUM	51	3		54	16
Total bruksareal: 54 m²					

Kommentar til areal

Arealet på hems måles til 5m2 (ALH). Men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Hytten inneholder 51 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt 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.

Rapport

Kjøkken

Kjøkken fra byggeår. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av tre med nedsenket oppvaskkum i metall med ett-greps blande batteri. Frittstående kjøleskap og gasskomfyr. Gulvflate av heltrebord. Vegger av trepanel. Himling av trepanel. Avløpsrør i plastmateriale.

	TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater vegger - Avløpsrør - Innredning	
	Avløpsrør	Avløpsrør i plast med utkast ut i grunn fra huset.
	Ventilasjon	Ingen eller ubetydelig ventilasjon. Ventilering med avtrekk og tilluft bør etableres.
	Overflater himling	Nåværende tørre fukmerker i himling på kjøkken. Kan skylles kondens. Ytterligere undersøkelser vedrørende kondensproblematikk må påregnes.
	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Det registreres stedwise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med en-stavs heltrebord. Vegger og tak med trepanel. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Peisovn i stue. Det er montert cinderella forbrenningstoalett i utvendig bod.

	TG 2	
	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater vegger	Svertesopp påvist på begge soverom. Med de observasjonene som ble registrert ble det utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i vegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent mellom 16 og 19. Årsakene til fuktproblematikk er som regel sammensatte. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Årsak må avklares og videre fukttilførsel må stoppes.
	Overflater himling	Nåværende tørre fuktmerker stedvis påvist i himling. Svertesopp påvist i himling i utvendig boder. Selger opplyser om at merker skyldes tidligere lekkasje før omlegging av tak. Krever oppfølging og jevnlig ettersyn.
	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Det registreres stedwise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er observert spor etter aktivitet av gnagere. Det er ikke benyttet musebånd utvendig bak kledning og flere stubbloftsplater som har falt ned, noe som vurderes som en mulig inntreksvei, men det kan være andre skjulteåpninger/inntreksveier i konstruksjonen som ikke er kjent. Det gjøres oppmerksom på at gnagere kan føre til mange typer skader på bygningen og tiltak kan bli nødvendig. Ytterligere undersøkelser av fagkyndig personell anbefales for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes.
	Innerdører	Dørbladet til soverom ved stellerom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

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

Elementpipe fra byggeår. Peisovn i stue.

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

 Skorsteiner inne i boligen | Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Etasjeskiller - 1 etasje.

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Følgende rom er målt: Stue og soverom mot nord.

 **TG 2** Skjevhetmåling | Største målte avvik er målt i stue/kjøkken. Avviket er målt til 36 mm og 35 mm på soverom. Det registreres nedbøyninger/skjevheter i drager (e) og skjevheter i søyler under hytta, som kan være en mulig årsak til skjevheter. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

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

Hytten har synlige avløpsrør i plast ut til terrenget. Det er installert utvendig solcellepanel på taket med batterisentral innvendig på soverom. Naturlig ventilasjon.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Avløpsrør i plast som blir ført ut i terrenget.

 **TGIU** Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank). | Installasjonene er ikke kontrollert. Anbefales utført av teknisk kompetent personell.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. I stue er takhøyden målt til 3,19 meter på det høyeste punktet og 2,23 på det laveste punktet. I gang er takhøyden målt til 2,01 meter.

Til informasjon:
Stellerom og gang har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Radon

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

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.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: selger opplyser at solcellepanel ble innstalert i 2012.
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ikke relevant
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: Usikker
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ja av egeninnsats av ufaglært.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja men en av kokeplatene til gasskomfyren funker ikke

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Ikke relevant.

Batterisentral med sikringer er plassert på soverom.

	TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det registreres kondensering på batterisentral til solcellepanel. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Det er ifølge selger utført egeninnsats/ufaglært arbeid på det elektriske anlegget. Med bakgrunn i opplysninger om egeninnsats anbefales det å gjennomføre en kontroll av en kvalifisert elektrofaglig personell.
--	------	--	--

Brann

Hytten har røykvarsler og brannslukningsutstyr som har gått ut på dato.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Rømningsveier	
	TG 3	Røykvarslere	Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 1000
		Brannsløkkingsutstyr	Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 1000

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

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



TG 2

Helhetsvurdering

Yttervegger i sin helhet har etterslep på vedlikehold. Skader i konstruksjonen er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Følgende avvik er registrert: Det er stedvise sprekker i kledning. Vindskier og dekkbord bærer preg av slitasje og råte. Overflatebehandlingen bærer preg av alder/slitasje. Utvendige flater har etterslep på vedlikehold. Ingen luftespalte bak trekledning. Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes dersom behov.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelter.

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra ukjent årstall).

Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra ukjent årstall).



TG 2

Vinduer

Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Det er observert tegn til soppdannelser/svertesopp stedvis på vinduene i hytten. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er registrert sprekke i glasset på vinduet i utvendig bod. Tiltak anbefales.

Dører

Dørbladet til balkongdør har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Ytterdører er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig tekket med shingel fra 2024 i følge huseier. Undertak av trepanel fra ukjent årstall. Pusset pipe. Renner og nedløp i metall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Skorsteiner over tak	
	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert ved å fysisk være på taket.
 TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Beslag rundt røykerør til forbrenningstoalett har noe ufagmessig utførelse og funksjonsmessig svekket. Risiko for lekkasje/fuktskader. Beslag/shingel rundt lufting bør fornyes.
	Takgjennomføringer	Gjennomføringer/innfestinger ved solcellepanel og røykerør til forbrenningstoalett er tettet med lim. Det hefter usikkerhet rundt dette om det er en fullgod løsning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Konstruksjon	Nåværende tørre fuktskjolder observert på innvendig side på kjøkken og i utvendig boder. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Takkonstruksjonen er lukket, inspeksjon ikke mulig. Takkonstruksjonen har mangelfull/liten ventilering. Risiko for kondensproblematikk. Etablering av bedre ventilering og utbedring av eventuelle følgeskader bør påregnes.
	Gesimsløsninger	Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Det registreres stedvis utilstrekkelig fall på takrenner. Det er ikke montert takrenne på nordside av tak noe som gjør at pannbord får påkjenninger fra takvann som kommer fra taket. Tiltak anbefales. Det er registrert deformasjoner/slitasje på israftbeslag. Utskiftning bør påregnes.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca 16 m2. Rekkverkshøyde er målt til 0,78 meter. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Tiltak anbefales. Skjevheter i drager(e)/nedbøyning(er). Underdimensjonert. Tiltak anbefales. Moderate råteskader påvist på terrassebord. Råteskader bør utbedres.
---	---	--

Grunnmur, fundamenter

Søylefundamenter.

	TG 2	Fundamenter	Søyler/pilarer som danner fundamenter har stedvis skjevheter. Tiltak anbefales. Det er registrert løse stubloftsplater som har falt ned.Tiltak anbefales. Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Bygget er oppført med søyler. Det er ikke etablert noe drenering. Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå. Skrånende tomt.

	TG 2	Helhetsvurdering	Hytten er oppført på søylefundamenter og det vurderes til at det ikke er etablert drenering. Grunnen under hytten var fuktig på befaringsdagen og det er blandt annet risiko for oppsug i søylefundamenter. Tiltak anbefales.
--	------	------------------	--

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt kvittering vedrørende solcellepanel datert 05.02.2022 Fremlagt faktura vedrørende materiell til tak datert 21.12.2023 Fremlagt faktura vedrørende arbeid på tak datert 24.01.2024
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Ikke relevant.
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 relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 08.10.2025

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 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 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.

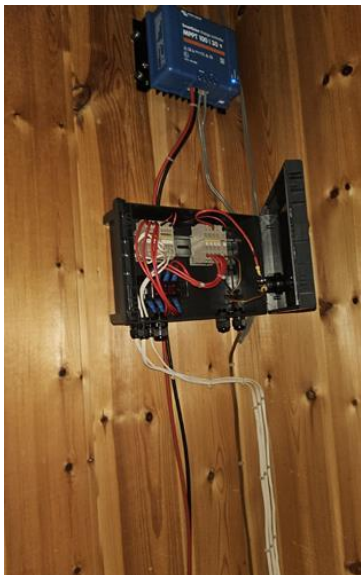
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

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.

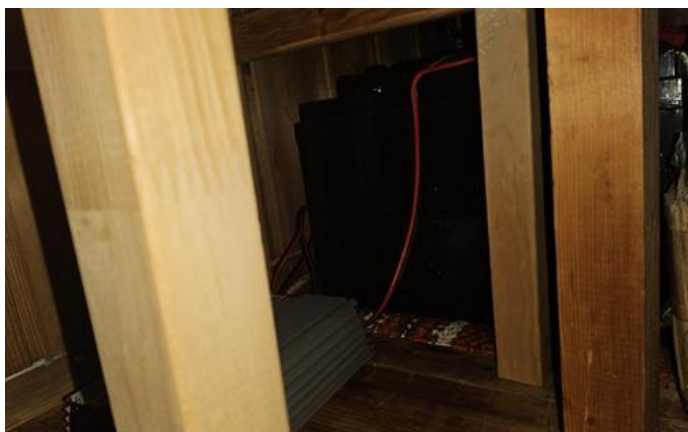
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget 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 - [Sikringer til solpanel]



Elektrisk anlegg - [Batteri til solpanel.]



Elektrisk anlegg - [Batteri til solcellepanel.]



Grunnmur, fundamenter - [IMG_20241017_104240]



Overflater vegger - [Fuktmåling med pigg i tre på soverom.]



Fundamenter - [Løse stubbloftsplater.]