

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Gavlesjøvegen 720
3677 NOTODDEN
Gnr./Bnr.: 80/3
Notodden kommune

Areal

Hytte
Bruksareal: 53 m²
Anneks
Bruksareal: 11 m²

Totalt bruksareal (BRA): 64 m²

Befaring

Befaringsdato: 03.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Jostein Jacobsen

Mobil: 91685518

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600 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	03.10.2025
Referansenummer	15063142
Meglerforetakets oppdragsnummer	47-24-0108
Hjemmelshaver/selger	Nina Kaasa Brenna Jan Oddvar Kaasa Brenna
Bygningssakkyndig inspektør	Jostein Jacobsen
Tilstede på befaringen	Jan Oddvar Brenna
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	7°C
Rapportdato	06.10.2025 09:11

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig
Gate/vei adresse	Gavlesjåvegen 720
Postnummer/sted	3677 NOTODDEN
Kommune	4005 - Notodden
Gnr./Bnr.:	80/3
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Hytte	1984		
Anneks	Ukjent		

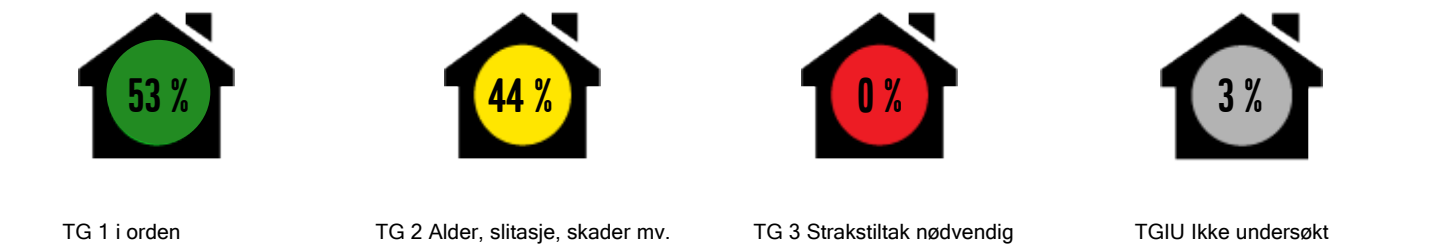
Byggemåte

Hytte mellom Myregvarv/Gavlesjå og Nystul, Lifjell i Notodden kommune. Naturtomt i skogsterreng/fjellterreng. Adkomst er via privatgrusveg. Hytta disponerer to biloppstillingsplasser ved felles parkeringsplass. Videre adkomst til hytta er via sti. Terrasse på 32 m2, overbygde partier. Anneks på 11 m2. Solcelle og 12volts el-anlegg, diverse utstyr koblet på gass. Det er ikke innlagt vann eller strøm i hytta. Naturlig ventilasjon. Oppvarming med vedfyring.

Hytta er oppført på støpte søylefundamenter. Bjelkelag av treverk. Veggkonstruksjoner av treverk med utvendige fasader av stående og liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjon tekket med shingel. Vinduer i koblet ramme fra byggeår. Profilert inngangsdør fra 2021.

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

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken		Avløpsrør	8	
Øvrige rom - Bad/vaskerom		Helhetsvurdering	8	
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	9	
Etasjeskiller - 1. etasje		Skjevhetmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Helhetsvurdering	9	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	10	
Dører og vinduer		Vinduer	10	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	11	
		Takgjennomføringer	11	
		Konstruksjon	11	
		Gesimsløsninger	11	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	11	
		Annet	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	
Grunnmur, fundamenter		Fundamenter	12	
		Annet	12	
Drenering		Helhetsvurdering	12	
Stikkledninger og tanker		Annet	12	
Frittstående byggverk - Anneks		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 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 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)					
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hytte					
1. etasje	53			53	32
	Entre, bad, gang, tre soverom, stue og kjøkken				Terrasse
SUM	53			53	32
Total bruksareal: 53 m²					

Bruksareal (BRA)					
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Anneks					
Anneks		11		11	3
		Anneks			Terrasse ved inngang
SUM		11		11	3
Total bruksareal: 11 m²					

Kommentar til areal

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Romløsning fraviker noe fra fremlagte byggetegninger. Nærmere undersøkelser anbefales.
Det er ikke fremlagt tegninger for anneks og det er ukjent om dette bygget er søkt om/godkjent.

Hytta inneholder 53 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue.
Gulv med heltregulvbord. Vegger med trepanel og plater over kjøkkenbenk. Himling med trepanel. Innredning med profilerte fronter.
Kjøll/frys på gass. Komfyr på gass. Det er gassflaske i kjøkkenbenk.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Innredning	
		Ventilasjon	Det er ikke ventilator e.l. noe som kan føre til økt fuktbelastning. Tiltak anbefales.
		Innredning	Innredning av treverk fra ukjent årstall/byggeår.
	TG 2	Avløpsrør	Avløpsrør av plastmateriale på gråvannsløsning ut til terreng.
	TGIU	Annet	Gassinstallasjoner: Installasjonene er ikke kontrollert. Anbefales utført av teknisk kompetent personell.

Øvrige rom - 1. etasje

Gulv med gulvbelegg og heltre gulvbord. Vegger med trepanel. Himlinger med trepanel. Garderobeskap på soverom. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	
		Overflater gulv	Noe bruksmerker observeres på gulvet. Tiltak ved behov

Øvrige rom - Bad/vaskerom

Gulv med belegg. Vegger med trepanel. Himlinger med trepanel. Dusjkabinett med dusjarmatur. Cinderella forbrenningstoalett. Klosett for urin.
Rommet er ikke vurdert som et våtrom.

	TG 2	Helhetsvurdering	Rommet er ikke vurdert som et våtrom, men bør brukes med forsiktighet siden eventuelt lekkasjevann/vannsløp kan føre til skader i konstruksjonene. Tiltak kan vurderes.
--	------	------------------	--

Loft - uinnredet / råloft

Kaldtloft over deler av hytta.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er ikke tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. Det er ikke kjent eksakt 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 om mulig.

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

Elementpipe fra byggeår. Peis i stue.
Innvendig pipeløp er ikke vurdert



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.

Etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmålinger sv stue, gang og lite soverom.



TG 2

Skjevhetsmåling

Største målte avvik er målt i stue og lite soverom. Avviket er målt til 30 mm. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent, men dette kan ha sammenheng med fundamenter og dragere under hytte. Nærmere undersøkelser anbefales.

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

12 volts solcelleanlegg med batteri i entre. Det er to utvendige solcellepaneler. Det er aggregat ved anneks, som blir benyttet til å lade opp batteri.

Vanntank på badet med liten pumpe på 12v. VVB på gass på badet.

Cinderella forbrenningstoalett på gass.

Det er innvendige mobile gassflasker på bad/vaskerom og kjøkken, samt røropplegg i forbindelse med gassinstallasjonene.

Det er gassvarsler i hytta.



TG 2

Helhetsvurdering

Gassinstallasjoner:

Installasjonene er ikke kontrollert. Anbefales utført av teknisk kompetent personell.

Det anbefales å holde oppsyn med teknisk anlegg slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

Stue: 2,92 meter til 2,21 meter
Entre: 1,80 meter til 2,21 meter
Stort sov: 2,19 meter til 1,84 meter

Til informasjon:
Det er rom i hytta som har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.
Soverom avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys.

Brann

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner med utvendige fasader av liggende og stående trekledning.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det merkes noe slitasje på vegger mot sør og vest. Det merkes blant annet råtedannelse i nedre bord/bunnstokk i bunn av kledning ved vegg mot sørvest. Lokalutbedring bør påregnes. I det samme området er det liten klaring til terreng, noe som gjør veggen og konstruksjoner mer utsatt for ytre påkjenninger og skader. Kledning er ikke tilstrekkelig luftet, noe som erfaringsmessig øker risikoen for skjulte skader og redusert levetid. TG2 er valgt for å belyse risiko.
---	------------------	---

Dører og vinduer

Vinduer i koblet ramme fra byggeår. Profilert inngangsdør fra 2021.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Dører	
	Dører	Ytterdør kan være noe trang å åpne/lukke, avhengig av årstid. Justering kan være aktuelt.
 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og som stedvis har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Saltak av trekonstruksjoner tekket med shingel fra ukjent årstall, shingel er vurdert til å være nyere enn 15 år gammelt. Takrenner av metall. Vindskier av treverk. Blikkeslått pipe overtak. To lufterør tilknyttet badet.

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)	Enkelte små skader på shingel merkes, det er ikke tegn på lekkasje, utbedringer anbefales.
	Takgjennomføringer	Overganger til luftehatter/rør fra bad er vurdert til å være noe mangelfulle/enkle. Ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Konstruksjon	Eldre takkonstruksjon, med noen nedbøyninger/svanker i takoverflaten. Hytta er bygget på et tidspunkt hvor det var mindre krav til snølast, og bør ses noe i den sammenheng. Tiltak ved større snømengder bør påregnes.
	Gesimsløsninger	Det merkes råtedannelse på vindskie ved utbygg ved soverom. Endeved på taket er ikke vært beskyttet mot vann og ytre påkjenninger. Tiltak bør påregnes.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Det observeres nedbøyninger av takrenner, dette er mest synlig på takrenne mot sør. Tiltak bør påregnes.
	Annet	Det kan ikke verifiseres om det er luftespalte mellom undertak og isolasjon. 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.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Terrasse på 32 m2, det er overbygde områder på gavlvegg og ved inngang. Konstruksjon, terrassebord og rekkverk av tre. Fundamenter av lettklinkerblokker, betongblokker/betong og naturstein.

	TG 2	
	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Terrasse har noe tegn på slitasje, og har enkelte skjevheter i konstruksjon og fundamenter. Oppfølging av terrasse anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Til informasjon: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.

Grunnmur, fundamenter

Hytta er fundamentert på støpte søylefundamenter av forskalingslingblokker, og enkelte lettklinkerblokker. Det er stedvis murt opp murer av naturstein mellom pilarer. Byggegrunn er fjell.

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

 TG 2	Fundamenter	Fundamenter er noe skjeve og heller utover, søylefundamenter i nedkant er forholdsvis høye. Forsterkning, oppstøtting eller andre tiltak for å stabilisere søylefundamenter bør påregnes. Nærmere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfang, aktuelle tiltak og fremgangsmåte.
	Annet	I deler av stubbloft er det benyttet plater som er vurdert til å inneholde asbest. Asbest i materialer som er uskadd medfører ikke nødvendigvis noen helserisiko, men hvis platene blir eller er skadet, eller skal fjernes er det risiko for spredning av asbestfibre i luften. Det er glippe mellom stubbloftsplate og isolasjon øverst under lite soverom. Tiltak anbefales. Det er stedvis liten klaring ned til terreng på den øverste delen. Noe som gjør konstruksjonene mer utsatt for ytre påkjenninger. Generelt anbefales det å holde oppsyn med området under hytte, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Drenering

Det er ikke etablert drenering, kun naturlig drenering i form av skråntomt. Vann kan renne fritt under hytte. Det er utkast og drenslinger fra nedløpsrør.

 **TG 2** Helhetsvurdering Det anbefales å sikre at takvann blir ledet vekk fra området under og ved hytte. Tiltak kan være aktuelt.

Stikkledninger og tanker

Gråvannsløsning som går direkte til terreng.
Avløpsrør av plastmateriale fra ukjent årstall.

 **TG 2** Annet Det foreligger ikke utslippstillatelse for gråvann.
Det er ikke innlagt vann i hytta, noe som gjør at mengden gråvann blir noe mindre.

Frittstående byggverk - Anneks

Anneks på 11 m2.
Bjelkelag, vegger og takkonstruksjon av tre.
Vegger er kledd med liggende trekledning utvendig og trepanel innvendig. Tak er tekket med shingel. Profilert ytterdør fra 2021.
Høyde innvendig i annekset måles mellom 1,77 meter og 2,27 meter.

 **TG 2**

Frittstående byggverk

Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden på bygget.

Det merkes noen skjeve fundamenter, samt noen skjevheter på gulvoverflatene.

Stedvis slitasje og elde av kledning. .

Utbedringer og tiltak vedrørende anneks kan være aktuelt, tiltak ved behov.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger for hytta 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	Ikke relevant
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke relevant
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 29.09.2025

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

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

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

Eksempler

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

En 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.



Kjøkken - [Rørapplegg og gassflaske i kjøkkenbenk]



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



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [12 v anlegg 2]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [12 v anlegg 1]



Innvendig - [Vanntank på badet]



Innvendig - [Forbrenningstoilet]



Utvendig - [Fundamenter og fasade]



Utvendig - [Fundamenter]



Utvendig - [Skjeve fundamenter]



Utvendig - [Stubbloft, søylefundamenter og drager]



Utvendig - [Skjeve fundamenter]



Utvendig - [Fundamenter, med noe skjevheter]



Utvendig - [Fundamenter og natursteinsmur]



Utvendig - [Stubbloft av asfaltplater]



Utvendig - [Takgjennomføring, luftehatt]



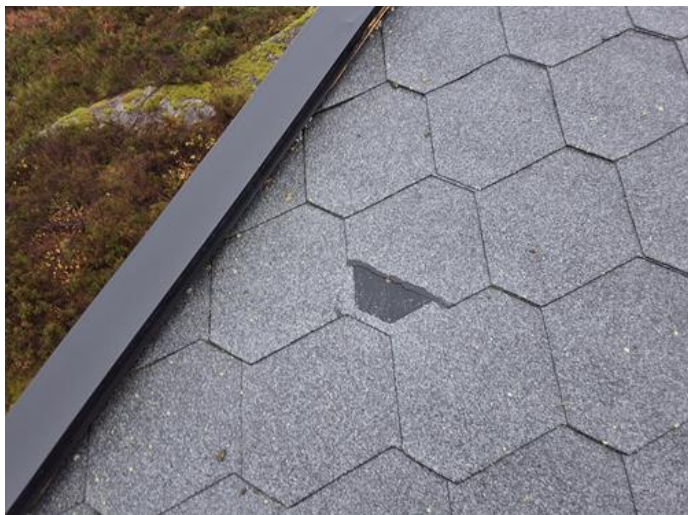
Utvendig - [Takgjennomføring, luftehatt]



Utvendig - [Vindskie]



Utvendig - [Pipe over tak]



Utvendig - [Skadet del av shingel]



Utvendig - [Yttertak og israft beslag]



Utvendig - [Deformasjon av takrenne]



Utvendig - [Råtedannelse på øvre del av vindskie her]



Utvendig - [Vindu på værutsatt vegg]



Utvendig - [Råtedannelse i bunnbord]



Utvendig - [Hjørne mot sør]



Utvendig - [Liten klaring til terreng mot sørvest]