

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Amundrud 121
1821 Spydeberg
Gnr./Bnr.: 461/1
Indre Østfold kommune

Areal

Fritidsbolig
Bruksareal: 54 m²
Uthus/redskapsbod
Bruksareal: 11 m²

Totalt bruksareal (BRA): 65 m²

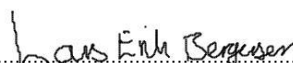
Befaring

Befaringsdato: 20.06.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Lars Erik Bergersen

Mobil: 91813681

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	20.06.2025
Referansenummer	15073270
Meglerforetakets oppdragsnummer	91-25-0044
Hjemmelshaver/selger	Helge Botner/Bente Bryne
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Erik Bergersen
Tilstede på befaringen	Bente Bryne
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	31.10.2025 11:58

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Amundrud 121
Postnummer/sted	1821 Spydeberg
Kommune	3118 - Indre Østfold
Gnr./Bnr./Festenr.:	461/1/76
Tomt	Festet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	1976		
Uthus/redskapsbod			

Byggemåte

Fritidsbolig beliggende i Spydeberg, Indre Østfold kommune. Tilnærmet flat naturtomt med vegetasjon og trær.

Fritidsbolig over 1.etasje. Grunnmur/fundamenter av betong. Skillende dekke og trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående/liggende trekledning. Takkonstruksjon i trekonstruksjoner utført i saltaksform utvendig tekket med shingel. Boligen har profilert entrédør av tre. Terrassedør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggår. Boligen er elektrisk oppvarmet kombinert med vedfyring.

Adkomst via sydvendt inngangsparti med terrasse. Boligen består av entré/gang, rom benyttet som soverom, tre soverom, rom med vask og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue til vestvendt terrasse.

Frittstående uthus/redskapsbod med kompost toalett.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Kjøkken		Overflater vegger	8	
		Innredning	8	
Øvrige rom		Overflater himling	8	
		Overflater gulv	8	
		Innerdører	8	
		Annet	8	
Krypekjeller - Kryprom		Innvendig inspeksjon	9	
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	9	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	10	
Dører og vinduer		Vinduer	10	
		Dører	10	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	11	
		Konstruksjon	11	
		Inspeksjonsmulighet	11	
		Gesimsløsninger	11	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	11	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	11	
		Fundamenter	11	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	12	
		Fundamenter	12	
Drenering		Helhetsvurdering	12	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	12	
		Annet	12	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	12	Kr 50 000 - 100 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Fritidsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	54			54	28
	Entré/gang, rom benyttet som soverom, tre soverom, rom med vask og stue med åpen kjøkkenløsning.				Sydvest-vendt terrasse.
SUM	54			54	28
Total bruksareal: 54 m²					

Bruksareal (BRA)					
Uthus/redskapsbod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
		11		11	
		Uthus redskapsbod med kompst toalett.			
SUM		11		11	
Total bruksareal: 11 m²					

Kommentar til areal

Det gjøres oppmerksom på at NS3940:2023 i utgangspunktet krever at en boenhet innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) for å kunne klassifiseres som internt bruksareal/BRA-i. Arealet er likevel vurdert til å være en boenhet (BRA-i) selv om enkelte av hovedfunksjonene ikke er oppfylt. Det presiseres at vurderingen er en klar skjønnsvurdering, og baseres på tolkninger og observasjoner gjort på befaringsdagen.

Boligen inneholder 54 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

Soverom 2 og 3 samt rom benyttet som soverom har en størrelse/utforming som avviker fra tiltenkt funksjon. Rommene er medtatt som P-ROM etter dagens bruk.

Frittstående uthus/redskapsbod på 11 m².(BRA-E)

Rapport

Kjøkken

Kjøkkenløsning vurdert til å være fra byggår. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate samt helbeslått oppvaskkum i rustfritt stål (ikke innlagt vann). Frittstående stekeovn. Fritthengende ventilator med avtrekkskanal. Gulvflate belagt med heltre gulvbord. Vegger og himlingsflate utført i trepanel.

	TG 1		Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
			Ventilasjon og avtrekk - Annet	
	Informasjon		Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.	
	TG 2		Stedvis overflatebehandling bør påregnes.	
	Innredning		Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder, tiltak kan iverksettes ved behov.	

Øvrige rom

Gulvflater belagt med heltre gulvbord. Vegger og himlingsflater utført i trepanel. Profilerte innerdører av tre. Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger.

Rom med vask:
Rom med servant/utslagsvask, ikke innlagt vann.
Gulvflate belagt med gulvbelegg. Vegger og himlingsflate utført i trepanel. Veggmontert/gulvstående innredning med nedfelt servant/utslagsvask av plast. Belysning på vegg over servant.

	TG 1		Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
			Overflater vegger - Ventilasjon	
	TG 2		Det observeres nedbøyninger i himlingsflater i stue/kjøkken. Årsaken kan være underdimensjonering. Ytterligere undersøkelser for å fastlegge årsak og aktuelle tiltak bør påregnes.	
	Overflater himling			
	Overflater gulv		Gulvflater bærer preg av alder samt stedvis bruksslitasje, tiltak kan iverksettes ved behov.	
	Innerdører		Innerdører bærer preg av alder, stedvis noe skjevheter i forhold til dørblad/dørkarm. Tiltak kan iverksettes ved behov.	
		Annet	Rom med vask: Servantskap/utslagsvask bærer preg av alder, tiltak kan iverksettes ved behov. Gulvbelegg bærer preg av alder/ufagmessig utførelse, tiltak kan iverksettes ved behov.	

Krypekjeller - Kryprom

Kryprom under boligen.
Jord og fjellgrunn.
Grunnmur/fundamenter av betong.
Overliggende etasjeskille av trekonstruksjoner.



TG 2

Innvendig inspeksjon

Se punkt drenering.

Loft - uinnredet / råloft



TG 2

Helhetsvurdering

Takets konstruksjoner har synlige nedbøyninger. Årsaken kan være underdimensjonering. Ytterligere undersøkelser for å fastlegge årsak og aktuelle tiltak bør påregnes.

Det er ikke tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Tilkomst bør etableres.

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

Utvendig skorstein fra byggår. Peis med innsats plassert i stue.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Ildsteder inne i boligen



TG 2

Skorsteiner inne i boligen

Utvendig skorstein: skorstein bærer preg av alder/værslitasje tiltak bør påregnes.



TGIU

Annet

Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Gulv mot grunn og 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: gang, stue, kjøkken og stue.



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er målt noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 20 mm i stue og ca 16 mm i gang/stue/kjøkken. Skjevhetene kan skyldes underdimensjonering. Ytterligere undersøkelser må påregnes.

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 el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant.
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: Ukjent.
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i rom benyttet som soverom. Boligen har hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

	TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i ovennevnte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
--	------	--	---

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

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

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Konstruksjon	
	TG 2	Fasader ink. kledning	Utvendige flater har etterslep på vedlikehold. Overflatebehandling samt diverse oppgraderinger/utbedringer bør påregnes. Vindskier og dekkbord bærer preg av høy slitasjegrad. Utskiftninger bør påregnes. Det er ukjent om det er musesperre bak trekledning. Ytterligere undersøkelser anbefales for å etablere musesperre der dette eventuelt mangler.

Dører og vinduer

Boligen har profilert entrédør av tre. Terrassedør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggår.

	TG 2	Vinduer	Vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Utbedring/utskiftning anbefales.
		Dører	Dører bærer preg av slitasje og elde. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Utbedring/utskiftning anbefales.

Yttertak

Yttertaktekking fra ukjent årstall.

Takkonstruksjon i trekonstruksjoner utført i saltaksform utvendig tekking med shingel. Takrenner og nedløp av plast.

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

Takvinkel/Takform

 TG 2	Tekking (undertak, lekter og ytterteking)	Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.
	Konstruksjon	Takkonstruksjonen har tegn til svekkelser. Det er registrert skjevheter og svanker. Ytterligere undersøkelser for å kartlegge aktuelle tiltak bør påregnes.
	Inspeksjonsmulighet	Vurderingene av yttertaket er kun gjort fra toppen av stige med den begrensning dette innebærer. TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.
	Gesimsløsninger	Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Det er registrert deformasjoner/slitasje på renner og nedløp. Utskiftning bør påregnes.
 TGIU	Takgjennomføringer	Ikke inspisert.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue og entré til sydvest-vendt terrasse på 28 m². Bærende konstruksjoner av trevirke belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til ca 0,65 meter.

 TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Det er observert noe skjevheter i konstruksjonen. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Overflatebehandling på rekkverk samt terrassebord er slitt og trenger fornying.
	Fundamenter	Det registreres noe skjevheter i søylene/pilarene som danner terrassens fundamenter. Eksakt årsak er ikke kjent, men forholdet kan føre til behov for utbedring/tiltak.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur/fundamenter av betong stående på fjellgrunn.

 TG 2	Grunnmur	TG2 settes for å belyse alder samt risiko grunnet begrenset inspeksjonsmulighet.
	Fundamenter	Se punkt grunnmur.
 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Naturlig drenering grunnet fjellgrunn.

 TG 2	Helhetsvurdering	Grunnet fjellgrunn med naturlige fordypninger under boligen er det forbundet en viss risiko for vannansamlinger, dette kan ha påvirkning på grunnmur samt tilstøtende konstruksjoner, oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Vann fra yttertak er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur/fundamenter. Tiltak anbefales.
--	------------------	---

Stikkledninger og tanker

Boligen har borrevann samt avløpsledninger fra rom med vask og kjøkken.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Boligen har borrevann. Ingen fremlagt dokumentasjon på vannkvaliteten.
	Annet	Rom med vask og kjøkken har avløpsledninger som går ut i grunn under boligen, ytterligere undersøkelser i forhold til om dette er tillatt anbefales.

Frittstående byggverk

Frittstående uthus/redskapsbod med kompost toalett.
Bygning i trekonstruksjoner.
Fasaden er kledd med stående/liggende trekledning.
Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).
Yttertak er utvendig tekket med metallplater.
Konstruksjonen er uisolert.

 TG 3	Helhetsvurdering	Uthuset bærer preg av alder/slitasje. I forbindelse med stormen Amy blåste det ned et furutre som traff bygget, dette har resultert i skader på yttertakteking, takstoler, takrenner og stedvis klemskader på utvendig kledning. Det ble hull i taket som har resultert i at noe vann har kommet inn i bygget. Utbedringer av skader må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
--	------------------	--

Branntekniske vurderinger

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

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

Rom for varig opphold

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til fra ca 1,95-2,30 meter i entré og rom benyttet som soverom grunnet skråtak. Ca 2,27 meter i stue/kjøkken og ca 2,30 meter i øvrige rom.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plan- og fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ifølge selger er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Fremlagt dokumentasjon vedrørende brannforebyggende tilsyn/tiltak datert 19.09.2022 samt feiing 20.07.2017
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 18.06.2025

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 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 rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og 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]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]