

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Toreskyrkjavegen 168
3660 RJUKAN
Gnr./Bnr.: 120/109
Seksjonsnr. : 1
Tinn kommune

Areal

Fritidsbolig
Bruksareal: 69 m² (BRA-i: 65 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 69 m²

Befaring

Befaringsdato: 02.02.2026

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, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. 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
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- 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	02.02.2026
Referansenummer	15078847
Meglerforetakets oppdragsnummer	328-26-0009
Hjemmelshaver/selger	Andreas Spak
Bygningssakkyndig inspektør	Jostein Jacobsen
Tilstede på befaringen	Tonje Spak Jenbergesen
Utvendige snødekte flater	Ja.
Utetemperatur	-7 °C
Rapportdato	14.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig - hytte
Gate/vei adresse	Toreskyrkjavegen 168
Postnummer/sted	3660 RJUKAN
Kommune	4026 - Tinn
Gnr./Bnr.:	120/109
Seksjonsnr.	1
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggeår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	2008		

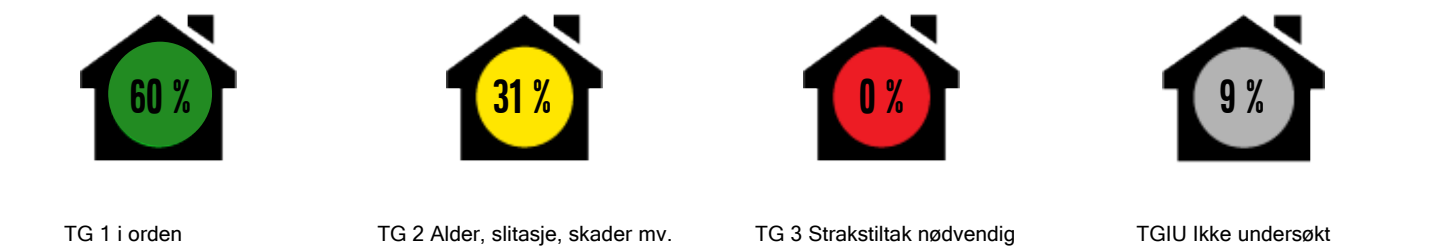
Byggemåte

Halvpart av vertikaldelt tomannshytte i Toreskyrkjavegen ved Gaustablikkområdet i Tinn kommune. Skrånet tomt med gruset gårds plass. Opparbeidet nivå ved boligen. Naturlig vegetasjon. Overbygget inngangsparti, terrasseplattinger på flere sider. Elbillader. Oppvarming ved elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon.

Bygget er oppført grunnmur av ringmurselementer og støpt plate mot grunn. Veggkonstruksjoner av treverk med utvendige fasader av stående trekledning. Etasjeskiller av treverk. Salttak av trekonstruksjoner tekket med torv og underlagsmembran/underlagspapp fra byggeår. Vinduer og terrassedører i 2-lags glass fra byggeår. Profilert inngangsdør og boddør fra byggeår.

Fritidsboligen inneholder følgende:
1. etasje med entre, bad, to soverom, stue og kjøkken. I tillegg er det utvendig bod ved inngang
På hems er det ett rom (ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde).

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Fallforhold (gulv)	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken - Kjøkken		Innredning	8	
Øvrige rom - 1. etasje		Overflater gulv	9	
Øvrige rom - Utvendig bod		Helhetsvurdering	9	
Loft - innredet - Hems		Overflater gulv	9	
		Konstruksjonsoppbygging	9	
		Ventilasjon	9	
Innvendige trapper - Trapp opp til hems		Innvendige trapper	10	
Etasjeskiller - Loft/hems		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
Radon		Radon	11	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	12	
Dører og vinduer		Vinduer	12	
		Dører	12	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	13	
		Konstruksjon	13	
		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	13	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	13	
		Gesimsløsninger	13	
		Skorsteiner over tak	13	
Drenering		Terrengfall fra grunnmur	14	

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 boenhetsens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetsens 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	65	4		69	65
	Entre, bad, to soverom, stue og kjøkken	Bod ved inngang			Terrasseplattinger rundt og ved hytte
SUM	65	4		69	65
Total bruksareal: 69 m²					

Kommentar til areal

Ferdigattest er ikke fremlagt.

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.

Fritidsboligen inneholder 65 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Arealet på loftet/hems måles til 23 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde/skråtak er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Ta kontakt med megler/selger for avklaring av biloppstillingsplasser og hva som kan disponeres av gårdsplass/innkjørsler.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra byggeår.
Gulv med flis og gulvvarme. Vegger med flis. Himling med trepanel og downlights. Dusjkabinett med dusjarmatur.
Vegghengt servantinnredning med ett-greps blande batteri. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.
Vannrør av rør i rør system og avløpsrør av plastmateriale fra byggeår. Mekanisk avtrekk med vifte på vegg.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner	
	TG i	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 29,7 %, temperatur 17,9 grader C og duggpunkt 0,1 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 8 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. Til informasjon: Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm, i tillegg er det oppkant ved terskel. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Tettetdetaljer rundt koblingspunkt for strøm bak kabinett er ikke tilstrekkelig tettet. Fare for fukt i konstruksjon. Utbedring anbefales.

Kjøkken - Kjøkken

Kjøkken fra byggeår med åpen løsning mot stue.
Gulv med flis og gulvvarme. Vegger med trepanel, flislagt felt over kjøkkenbenk. Himling med trepanel og downlights.
Innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt kjøkkenkum og ett-greps blande batteri.
Integrert kjølfrys, komfyr, platetopp og ventilator i overskap. Oppvaskmaskin. Vannrør av rør i rør system og avløpsrør av plastmateriale fra byggeår.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
	TG 2	Innredning	Innredning har tegn av slitasje med blant annet svellemerker på fronter. Tiltak kan vurderes.

Øvrige rom - 1. etasje

Gulv med flis og heltrebord. Varmekabel i entre, stue/kjøkken. Vegger og himlinger med trepanel. Downlights i entre. Garderobeskap på stort soverom, hylleløsninger i entre. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2

Overflater gulv

Gulvoverflater har tegn av slitasje, blant annet er det sprekk i et gulvbord i stue. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under gulvfliser i entre. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

Øvrige rom - Utvendig bod

Gulv med synlig støpt betong. Vegger og himlinger med trepanel. Panelovn på vegg. VVB, stoppekran, koblingskap for vann og sikringskap er plassert her. Rommet er isolert.

TG 2

Helhetsvurdering

Veggkonstruksjoner står rett på støpt plate, og det er liten klaring til terreng/underlag. Noe større sjanse for fuktopptrekk i konstruksjonen. Ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - innredet - Hems

Gulv med parkett. Vegger og himling med trepanel.

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

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Statikk

TG 2

Overflater gulv

Gulvoverflater har tegn av slitasje, det observeres blant annet svellemerker på enkelte skjøter, samt hakk/riper. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Konstruksjonsoppbygging

Konstruksjonen er lukket, og 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 inne på loftet, men skader kan ikke utelukkes. På bakgrunn av alder på undertekking, og observert kondens/rim utvendig i luftespalte, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn, slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

Ventilasjon

Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i vegger eller vinduer. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

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

Peisovn i stue med stålpipe.
Uisolert røykrør første del, med halvisolert røykrør opp til himling.
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

Innvendige trapper - Trapp opp til hems

Rettløpstrapp opp til hems fra stue.
Vanger, trinn og rekkverk av treverk.
Trapp er malt.

Kommentar til sikkerhetsavvik på trapp:
Trappen har ikke håndløper på begge sider.
Trappens rekkverk på hems er lavere enn 0,8 meter.
Inntrinn er mindre enn 0,25 meter og trappen vurderes som bratt og smal
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

 **TG 2** Innvendige trapper Trappen er slitt, men forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.

Etasjeskiller - 1. etasje

Støpt gulv mot grunn.
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: Entre, stue/kjøkken og stort soverom.

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

 **TG i** Skjevhetsmåling Ingen merknader til målingene.
Følgende målinger er registrert:
4 mm i stue
7 mm i entre.
3 mm på stort soverom.

Etasjeskiller - Loft/hems

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

 **TG 2** Skjevhetsmåling Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 19 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent, men er vurdert til å ikke være av stor praktisk betydning.

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

Vannrør av rør i rør system og avløpsrør av plastmateriale fra byggeår. VVB av typen OSO Super S 200 på 198 L fra 2008 plassert i utvendig bod. Koblingskap for vannrør og hovedstoppekran er også plassert her. Varmekabel på inntaksledning til vann, bryter i sikringsskap. Utevannkran ved bod, med innvendig stengeventil i tillegg til "frostfri" type.

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

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

TG 2 Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

TGIU Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Radon

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod ved inngang. Elbilader på vegg ved gårdsplass.

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: Nei, bereder er dirketekoblet med bryter.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntillop 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

Kommentar til det elektriske anlegget:

Det er fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på det elektriske anlegget på nyanlegg og fra tiden nåværende eier har disponert hytta. (Samsvarserklæring kan mangle på deler av anlegget)

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.

På et generelt grunnlag anbefales en utvidet elkontroll av et elektriker firma, dette for å kartlegge de faktiske forhold og tilstanden på det elektriske anlegget.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

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



TG 2

Helhetsvurdering

Kledning er ikke tilstrekkelig luftet etter dagens prinsipper, noe som erfaringsmessig øker risikoen for skjulte skader og redusert levetid. Det er ikke kjent om dette har hatt noen negativ effekt i dette tilfellet. TG2 er valgt for å belyse risiko.

Stedvis noe overflateslitasje på kledning, tiltak ved behov.

Dører og vinduer

Vinduer og terrassedører i 2-lags glass fra byggeår. Profilert inngangsdør og boddør fra byggeår.



TG 2

Vinduer

Det er stedvis slitasje på vinduer.
Glasslister inn mot vindusruter har stedvis tegn av slitasje med malingsavflass. Tiltak vedrørende vinduer anbefales.
Innvendig på vinduer er det tegn på kondensmerker, og tegn på svertesopp som følge av dette.
Eksakt årsak er ikke kjent, men kan være kuldebro, grunnet plassering av vindu lang ute i utlekning/konstruksjon, samt innvendig forhold som ventilering.

Dører

Ytterdør har tegn på overflateslitasje og småskader, tiltak anbefales.

Yttertak

Saltak av trekonstruksjoner tekket med torv og underlagsmembran/underlagspapp. Vindskier og torvhaldsbord av treverk. Takrenner og nedløpsrør av metall. Blikkeslått pipe over tak.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Takvinkel/Takform

 TG 2	Inspeksjonsmulighet	Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer, samt at takflater og detaljer var dekket med snø på befaringstidspunktet. 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.
	Konstruksjon	Det observeres tegn på kondens/rim i luftespalter mellom sperrer utvendig, samt øverst i undertak i gavelutstikk. Eksakt årsak er ikke kjent, men kan være tegn på at lufting ikke fungerer optimalt og/eller varmetap fra hytta/konstruksjonen. Det er ikke kjent om dette har ført til skader, men skader kan ikke utelukkes. Nærmere undersøkelser anbefales.
	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Yttertaket er dekket med torv, og underlagsmembran/papp fra byggeår er dekket til og ikke mulig å inspisere i særlig grad, i tillegg var det snødekte flater på befaringstidspunktet. 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 på under tekking og observert tilstand.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Tegn på slitasje av torvhaldsbord. Tiltak ved behov.
	Gesimsløsninger	Stedvis slitasje på vindskier, tiltak ved behov.
	Skorsteiner over tak	Skorstein er ikke tilstrekkelig undersøkt grunnet snødekte flater på befaringen, samt at taket er dekket med torv. Bør kontrolleres når forholdene ligger til rette.

Terrasser / platting på terreng

Terrasseplattinger av treverk.

 TGIU	Fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.
	Platting på terreng	Plattinger er ikke tilstrekkelig undersøkt grunnet snø og is på befaringstidspunktet. Anbefales kontrollert i sin helhet når forholdene ligger til rette.

Utvendige trapper

Enkel trapp av treverk i terrenget.

Kommentar til sikkerhet på trapp:
Trapp har ikke rekkverksløsninger, dette anbefales.

 TGIU	Helhetsvurdering	Trapp er ikke tilstrekkelig undersøkt grunnet snø og is på befaringstidspunktet. Anbefales kontrollert i sin helhet når forholdene ligger til rette.
--	------------------	--

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur med isolerte ringmurselementer og støpt plate mot grunn.

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

 **TG i** Grunnmur | Det observeres at det ikke fuget i skjøter mellom elementer. Dette anbefales.

 **TGIU** Byggegrunn | Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Fundamenter | Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Skrånet tomt.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Alder - Bortledning av takvann

 **TG i** Bortledning av takvann | Viktig å sikre at takvann er tilstrekkelig bortledt fra hytte og grunnmur, det ble blant annet observert at et nedløpsrør manglet et utkast.

 **TG 2** Terrengfall fra grunnmur | Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet vann og avløpsnett i hyttefeltet.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Branntekniske vurderinger

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

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

Kommentar til rømningsveier:
Rømningsveiene på hems vurderes til å oppfylle funksjonskravene i teknisk forskrift, selv om enkelte av forskriftens preaksepterte ytelser ikke er oppfylt. Trapp ned til 1. etasje er vurdert til å i utgangspunktet være for bratt og smal.
Totalmål på åpningsvinduer er under 1,5 meter.
Vinduer i åpen stilling på hems har følgende mål:
0,62 m x 0,60 med totalmål på 1,22 meter
Det gjøres oppmerksom på at valget er basert på en skjønnsvurdering av forholdene på befaringsdagen. Nærmere undersøkelser anbefales.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Entre: 2,38 meter
Bad: 2,40 meter
Kjøkken: 2,37 meter
Stort soverom: 2,38 meter
Stue har skråhimlinger og takhøyder måles mellom 2,56 m og 4,68 meter.

Hems har skråhimlinger og takhøyder måles mellom 0,70 m og 2,05 m. Det er ikke målbart areal på hems.

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	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring for følgende er fremlagt på befaringstidspunktet: Innstallasjon etter tegning, dobbel hytte, datert: 12.08.2008 v/ Rjukan VVS og Elektro AS. Ny vifte på bad. Fjernet dekklokk. Ny stikkontakt, datert: 22.04.2021 v/ Haukaas Elektro AS Byttet 12 stk downlighst på kjøkken, byttet dimmer, datert: 17.02.2023 v/ Haukaas Elektro AS Bytte defekt dermostat for varmekabler kjøkken, datert: 26.01.2025, Byttet 6 stk downlights, bytte fotocelle, astrour, datert; 30.03.2025 v/ Haukaas Elektro AS (Samsvarserklæring kan mangle på deler av anlegget)
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Sist tilsyn var utført 18.01.2010, sak er avsluttet, og avvik er lukket.
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: 29.01.2026

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 bygningselementer 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 opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

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

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

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

Kunde:		Installasjonen er utført av:	
Adresse:		RJUKAN VVS & ELEKTRO AS	
Anlegg:		Hytte Gæsteblikk	
Adresse:		18.05.18	
Date:		Byggh. Lask Langseth - 08 20 38 95	
Mønstre:			

Nr.	Betegnelse	Størrelse A	Tverrsn. mm²
1	VK kjøkken / VF + lys kjøkken / VF	16	2,5
2	Varmer stue / sov	16	2,5
3	Stikk stue / sov	16	2,5
4	Henne / bod	16	2,5
5	Vannentled.	16	2,5
6	Bud / Låder / V.K vannentl. / Sikom / 1/2" x 1/2" x 1/2"	16	2,5
7	Vannentled.	16	2,5
8	Sikkom	16	2,5
9	Kjøkken	16	2,5
10	Plussing	25	6
11	V.V.B.	16	2,5
12	Opprussmønstre	16	2,5
13	E.K. 250. 4.0 D.E.D.	20	4
14			
15			
16			
17	Bytter for vannkabel i vannentl.		
18	Bytter for stue / Sikom		
19	Sikom varmestyring	40	25 AL
20	OV vann		
21	Stikk kjøkken / V.K. B.V.		
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Elektrisk anlegg - [Elbillader på vegg]



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



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



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



Kjøkken - [Rørapplegg kjøkenbenk]



Våtrom - [Sluk på badet]



Utvendig - [Slitasje på glasslister.]



Utvendig - [Slitasje på glasslister]



Utvendig - [Tegn på kondens/rim i luftespalte mellom sperrer.]



Utvendig - [Delaj vindu]



Utvendig - [Detalj vindu]



Utvendig - [Slitasje på torvhaldsbord]



Utvendig - [Kilrenne]



Utvendig - [Pipe overtak]



Utvendig - [Yttertak]

