

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Kambetjønn 12  
3880 DALEN  
Gnr./Bnr.: 123/45  
Tokke kommune

## Areal

Hytte  
Bruksareal: 49 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 49 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 17.03.2025

## Bygningssakkyndig selskap

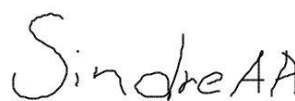
Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Sindre Anholt Andersen

Mobil: 45416823

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten 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, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. 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 og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. 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 risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og 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                   | 17.03.2025                                 |
| Referansenummer                 | 15068674                                   |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 48-25-0028                                 |
| Hjemmelshaver/selger            | Svein Gisle Dalen/Gunhild H Dalen Skogheim |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Sindre Anholt Andersen                     |
| Tilstede på befaringen          | Nøkkelbefaring                             |
| Utvendige snødekte flater       | Ja.                                        |
| Utetemperatur                   | 0 °C                                       |
| Rapportdato                     | 23.03.2025 21:48                           |

## Eiendomsopplysninger

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Type objekt      | Hytte           |
| Gate/vei adresse | Kambetjønn 12   |
| Postnummer/sted  | 3880 DALEN      |
| Kommune          | 4034 - Tokke    |
| Gnr./Bnr.:       | 123/45          |
| Tomt             | Eiet tomt: 0 m² |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Hytte        | Ukjent |         |           |

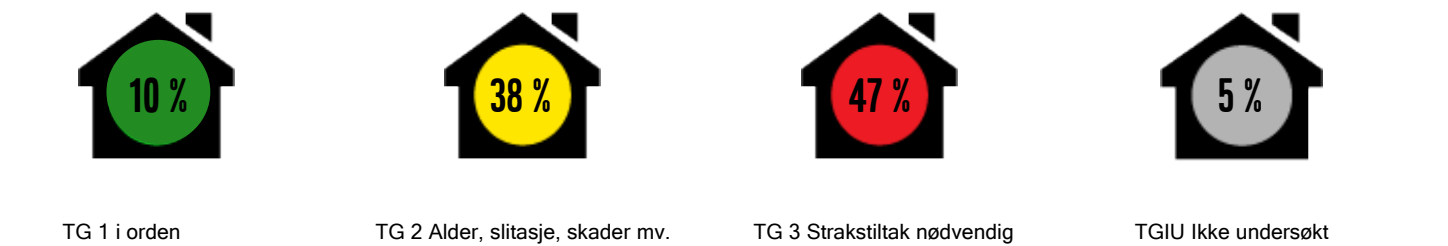
## Byggemåte

Hytte beliggende på Skafsåheia i Tokke kommune. Skrånet naturtomt og gruset gårdsplass.

Hytten er oppført på grunnmur i lettlinkeblokker. Yttervegger, etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Utvendige fasader med stående trekledning. Tak med saltaksform tekket med shingel. Vinduer og terrassedør med 2-lags glass fra ukjent årstall. Entredør fra ukjent årstall. Hytten har oppvarming via vedfyring og elektrisk oppvarming.

Hytten er på ett plan og inneholder følgende: Entre, toalettrom, soverom, stue og kjøkken.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



| Element                                                                                | Status                                                                              | Kontrollpunkt                                  | Side | Sjablommessig prisanslag |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------|--------------------------|
| Kjøkken                                                                                |    | Ventilasjon og avtrekk                         | 8    |                          |
| Øvrige rom                                                                             |    | Ventilasjon                                    | 8    |                          |
|                                                                                        |    | Overflater himling                             | 8    |                          |
|                                                                                        |    | Innerdører                                     | 8    |                          |
|                                                                                        |    | Annet                                          | 8    |                          |
|                                                                                        |    | Overflater gulv                                | 8    | Kr 50 000 - 100 000      |
| Krypekjeller                                                                           |    | Helhetsvurdering                               | 9    | Kr 50 000 - 100 000      |
| Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) |    | Ildsteder inne i boligen                       | 9    | Kr 0 - 10 000            |
| Radon                                                                                  |  | Radon                                          | 10   |                          |
| Elektrisk anlegg                                                                       |  | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | 10   |                          |
| Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon                                              |  | Helhetsvurdering                               | 10   |                          |
| Dører og vinduer                                                                       |  | Vinduer                                        | 10   |                          |
|                                                                                        |  | Dører                                          | 10   |                          |
| Yttertak - -                                                                           |  | Helhetsvurdering                               | 11   | Kr 100 000 - 300 000     |
| Terrasser / platting på terreng                                                        |  | Helhetsvurdering                               | 11   |                          |
| Grunnmur, fundamenter                                                                  |  | Grunnmur                                       | 11   |                          |
| Drenering                                                                              |  | Helhetsvurdering                               | 11   | Kr 100 000 - 300 000     |

# 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)        |                                                    |                                  |                                 |               |                                    |
|-------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------|------------------------------------|
|                         | Internt bruksareal<br>(BRA - i)                    | Eksternt bruksareal<br>(BRA - e) | Innglasset balkong<br>(BRA - b) | SUM<br>Etasje | Terrasse- og balkongareal<br>(TBA) |
| Hytte                   |                                                    |                                  |                                 |               |                                    |
| 1.etasje                | 49                                                 |                                  |                                 | 49            | 8                                  |
|                         | Entre, toalettrom,<br>soverom, stue og<br>kjøkken. |                                  |                                 |               | Terrasse.                          |
| SUM                     | 49                                                 |                                  |                                 | 49            | 8                                  |
| Total bruksareal: 49 m² |                                                    |                                  |                                 |               |                                    |

## Kommentar til areal

Hytten inneholder 49 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

# Rapport

## Kjøkken

Kjøkken fra ukjent årstall med åpen løsning mot stue. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i tre. Frittstående kjøleskap og komfyr.

|                                                                                  |      |                                                                                         |                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:<br>Innredning |                                                                                                                                                                                          |
|  |      | Innredning                                                                              | Innredningen vurderes til å ha normal bukslitasje.                                                                                                                                       |
|  | TG 2 | Ventilasjon og avtrekk                                                                  | Det er ikke montert kjøkkenventilator, noe som påvirker ventilasjonen negativt. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Tiltak bør påregnes. |

## Øvrige rom

Gulv med heltrebord. Vegger og himling med panel. Profilerte innerdører.  
Toalettrom med snurretolett. Servantskap med nedfelt servant. Synlige avløpsrør i plast fra ukjent årstall.

|                                                                                    |      |                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:<br>Overflater vegger |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  | TG 2 | Ventilasjon                                                                                    | Ventilasjonen vurderes til å ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i hytten. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak anbefales.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                    |      | Overflater himling                                                                             | Fuktmerker og soppdannelser registrert i himling på soverom. Fuktmåling med pigg i treverk viser forhøyede verdier. Årsak kan skyldes taklekkasje. Konstruksjonen er lukket, og det er risiko for skjulte skader.<br><br>Det registrers sprekker i dragere. Forholdet kan blant annet medføre luft og varmelekkasje.<br><br>Tiltak bør påregnes.                                                                                                            |
|                                                                                    |      | Innerdører                                                                                     | Enkelte innerdører går tregt og har behov for justering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                    |      | Annet                                                                                          | Det ble registrert spor etter gnagere på toalettrom. Omfang og aktivitetsnivå er ikke kjent.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  | TG 3 | Overflater gulv                                                                                | Det ble registrert fuktmerker på gulv flere steder. Fuktmåling med pigg i treverk viser forhøyede verdier.<br><br>Omfattende råteskader registrert på gulv i toalettrom. Råteskader observert i bjelkelag ved luke i gulv på kjøkken. Observasjoner kan sees i sammenheng med punkt "Krypekjeller" og punkt "Drenering".<br>Det vurderes at det er høy risiko for skjulte skader.<br>Tiltak bør påregnes.<br>Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000 |

# Krypekjeller

Inngang til krypekjeller via luke i grunnmur.

|                                                                                       |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 3 | Helhetsvurdering | <p>Det er observert fuktproblematikk med påfølgende soppdannelser og råteskader i krypekjelleren. Vekprosent i stubbloft/bjelkelag eksempelvis målt til over 20%. Krypekjelleren har mangelfull ventilering, og det er ikke etablert fuktsperre på grunn.</p> <p>Det er stedvis terrengfall mot grunnmur noe som øker fuktbelastningen på grunnmuren og krypekjelleren.</p> <p>Deler av krypekjelleren har ingen inspeksjonsmulighet. Konstruksjonen har erfaringsmessig vist seg skadeutsatt og derfor med høy risiko. Det anbefales sterkt å etablere inspeksjonsmulighet for å kunne besiktige arealet. Lukkede konstruksjoner, som deler av bjelkelag samt bunnsviller er ikke tilgjengelig for inspeksjon.</p> <p>Se også punkt "Øvrige rom- Overflate gulv".</p> <p>Det vurderes at det er høy risiko for skjulte skader.</p> <p>Fukt bør stoppes og skader bør utbedres.</p> <p>Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

Elementpipe fra byggeår. Peis og vedovn montert i stue.

|                                                                                         |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 1  | <p>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</p> <p>Skorsteiner inne i boligen</p> |                                                                                                                                                                                  |
|  TG 3 | Ildsteder inne i boligen                                                                                           | <p>Ubrennbar plate under ildsted har ikke tilstrekkelig størrelse. Ubrennbar plate med tilstrekkelig størrelse må etableres.</p> <p>Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000</p> |
|  TGIU | Annet                                                                                                              | <p>Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.</p>                                                                                                                     |

## Etasjeskiller - -

Etasjeskille av trekonstruksjoner.  
Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og soverom.

|                                                                                         |                                                                                                        |                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 1 | <p>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</p> <p>Skjevhetmåling</p> |                                                                                                                         |
|       | Skjevhetmåling                                                                                         | <p>Kun mindre skjevheter i rommene som ble målt.</p> <p>Se forøvrig punkt "Overflate gulv" og punkt "Krypekjeller".</p> |

# Radon

|                                                                                  |       |                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 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 automatiskringer montert i entre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 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:<br>Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.<br>Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.<br>Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| Selgers opplysninger:<br>Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2004, 2007 og 2022.<br>Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.<br>Forekommer det at sikringer løses ut: Ja. Feil på komfyr ved at plater og stekeovn ikke kan være på samtidig.<br>Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei.<br>Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.<br>Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.<br>Fungerer hvitevarer som følger boligen: Kjøleskap ok. Feil på komfyr ved at plater og stekeovn ikke kan være på samtidig. |  |  |

|                                                                                   |                                                |                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).<br>Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

|                                                                                        |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hytten har yttervegger i trekonstruksjoner.<br>Utvendig kledd med stående trekledning. |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|      | Helhetsvurdering | Det er usikkert om panelet er montert med lufting. Manglende lufting kan påvirke paneleg og konstruksjonens levetid negativt. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om lufting er etablert. Eventuelt bør lufting etableres.<br><br>Utvendige fasader bærer stedvis preg av slitasje. Tørrespreker er registrert. Tiltak anbefales. |

## Dører og vinduer

|                                                                                                    |         |                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vinduer og terrassedør med 2-lags glass fra ukjent årstall. Profilert entredør fra ukjent årstall. |         |                                                                                                                                                                                                                               |
|                  | Vinduer | Vinduer inkludert beslag bærer preg av slitasje og elde.<br>Enkelte vinduer var harde å åpne/lukke.<br>Utbedring/utskiftning anbefales.                                                                                       |
|                                                                                                    | Dører   | Ytterdører bærer preg av høy slitasjegrad.<br>Terrassedør har manglende kontakt med dørklarm/pakning, noe som kan medføre varmetap og trekk.<br>Det ble registrert fuktmerker på innside av entredør.<br>Tiltak bør påregnes. |

## Yttertak - -

Taktekkingen er fra ukjent årstall. Saltak tekket med shingel.



TG 3

Helhetsvurdering

Større deler av taket var dekket av snø på befaringsdagen, noe som begrenser muligheten for inspeksjon.

Taktekkingen inkludert, takrenner, beslag og vindskier bærer preg av høy alder og høy slitasje.  
Det ble blant annet registrert fuktmerker og forhøydete fuktverdier på soverom, tegn til lekkasje ved lufterledningen til snurretoalett og stedvise råteskader i undertak på takutsikk som tilsier taklekkasjer/funksjonssvikt.  
Råteskader på deler av vindskier/israfter og forkantbord.  
Takrenner/nedløp har skader/mangler stedvis.

Taktekking med tilhørende utstyr bør fornyes, skader bør utbedres.  
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

## Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til syd og østvendt overbygget terrasse. Gulv med terrassebord. Rekkverk i tre. Rekkverkhøyden ble målt til 0,60 meter.



TG 2

Helhetsvurdering

Terrasse bærer generelt preg av slitasje og elde. Eksempelvis avflassing og råteskader på rekkverk. Tiltak bør påregnes.

## Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i lettlinkeblokker.



TG 2

Grunnmur

Det registreres stedvise riss/sprekker på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.



TGIU

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

## Drenering

Drenering fra ukjent årstall. Skrånet tomt.



TG 3

Helhetsvurdering

Det kan ikke verifiseres at hele grunnmuren har utvendig fuktsperre. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå.  
Synlige del av grunnmurens utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplst.

Forøvrig er det mangelfull bortledning av takvann og stedvis terrengfall mot grunnmur.

Observasjoner av gulv i hytten/etasjeskille og krypekjeller tilsier funksjonssvikt.

Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeårsak/-omfang og tiltak bør påregnes.  
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

# 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: Røykvarsler er utgått på dato.  
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.  
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfældige steder i hytten. Hytten har skrånet himling der laveste punkt i stue ble målt til 2,01 meter. Høyeste punkt under drager ble målt til 2,53 meter.

### 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                                                             | Det er ikke kjent om det er 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                                                                                   | Selger opplyser om at det ikke er utført el-tilsyn i hytten de siste fem år. |
| 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 13.03.2025.                                      |

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

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

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### 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]

hager

Denne anlegget for dagensvisning uten en elektriker

Art. nr. Hovedberegning og plassering

| Kurs | A  | Kabel                   | Bemerkning             |
|------|----|-------------------------|------------------------|
| 1    | 25 | 2 x 6 mm <sup>2</sup>   | KOMMER                 |
| 2    | 16 | 2 x 2,5 mm <sup>2</sup> | KOMMER, SOV            |
| 3    | 16 | 2 x 2,5 mm <sup>2</sup> | ENTRE, W.C., RØP DRENT |
| 4    | 16 | x mm <sup>2</sup>       |                        |
| 5    | 16 | x mm <sup>2</sup>       |                        |
| 6    | 25 | 3 x 50 mm <sup>2</sup>  | HØVEDSUKKING           |
| 7    |    | x mm <sup>2</sup>       |                        |
| 8    |    | x mm <sup>2</sup>       |                        |
| 9    |    | x mm <sup>2</sup>       |                        |
| 10   |    | x mm <sup>2</sup>       |                        |
| 11   |    | x mm <sup>2</sup>       |                        |
| 12   |    | x mm <sup>2</sup>       |                        |
| 13   |    | x mm <sup>2</sup>       |                        |
| 14   |    | x mm <sup>2</sup>       |                        |
| 15   |    | x mm <sup>2</sup>       |                        |
| 16   |    | x mm <sup>2</sup>       |                        |

Beskrivelse - [Kursfortegnelse]



Overflater gulv - [Råteskader gulv på toalettrom]



Overflater himling - [Sprekker i drager]



Drenering - [Fuktmerker på grunnmur]



Drenering - [Mangelfull bortledning av takvann]



*Drenering - [Terrengfall mot grunnmur]*



*Kommentar - [Råteskader i undertak]*



*Kommentar - [Eksempel på skader takrenner/forkantbord]*



*Helhetsvurdering - [Fuktmåling i krypekjeller]*



*Beskrivelse - [Slitasje]*