

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Borsævegen 692  
3880 DALEN  
Gnr./Bnr.: 123/154  
Tokke kommune

## Areal

Fritidsbolig  
Bruksareal: 76 m<sup>2</sup>  
Bod  
Bruksareal: 13 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 89 m<sup>2</sup>

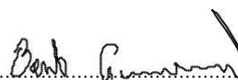
## Befaring

Befaringsdato: 04.06.2025

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Bent Gunnerud

Mobil: 92824940

# 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 bygningmessig 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 trafikkløysets 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	04.06.2025
Referansenummer	15071839
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0062
Hjemmelshaver/selger	Grethe Marie Christensen
Bygningssakkyndig inspektør	Bent Gunnerud
Tilstede på befaringen	Grethe Marie Christensen og Roy Chelander
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	7 °C
Rapportdato	06.06.2025 12:29

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Borsævegen 692
Postnummer/sted	3880 DALEN
Kommune	4034 - Tokke
Gnr./Bnr.:	123/154
Tomt	Eiet tomt: 5920 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	1957	2005	
Bod	2003		

## Byggemåte

Fritidsbolig beliggende på Skafsåheia i Tokke kommune. Kupert naturtomt. Tilkomst via sti i terreng fra hovedvei.

Boligen er oppført med grunnmur av piler av tre, lettklinkerblokker og mur-/betongkonstruksjon og gulv mot grunn av stubbloftskonstruksjon av tre. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Yttertak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med takplater av metall. Ytterdør med profilert flate og glassfelt. Ytterdør med profilerte flater fra soverom til veranda. Vinduer med karmen/rammer av tre med to-lags glass. Oppvarming med vedfyring. Naturlig ventilasjon.

Fritidsbolig på ett plan inneholder følgende:

Entre, gang, bad, tre soverom, stue og kjøkken. Utgang fra soverom til sørvendt overbygd veranda på ca. 9 m<sup>2</sup>. Platting på ca. 12 m<sup>2</sup> ved inngangsparti.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



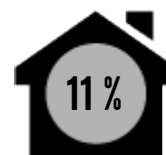
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	8	
		Annet	8	
Øvrige rom		Ventilasjon	8	
		Overflater gulv	8	
Krypekjeller		Innvendig inspeksjon	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	9	Kr 0 - 10 000
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	9	Kr 10 000 - 50 000
Radon		Radon	10	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	10	
Dører og vinduer		Vinduer	10	
Yttertak		Skorsteiner over tak	11	
		Gesimsløsninger	11	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	12	

# 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

Rommene 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	76			76	21
	Entre, gang, bad, tre soverom, stue og kjøkken.				Veranda 9 m2. Platting 12 m2.
SUM	76			76	21
<b>Total bruksareal: 76 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Bod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		13		13	
SUM		13		13	
<b>Total bruksareal: 13 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Rom betegnet som bad et et klassisk hyttebad og ikke vurdert som et våtrom. Boligen har ikke innlagt vann. Rommet er omtalt under punktet "Øvrige rom".

Boligen inneholder 76 m<sup>2</sup> P-ROM og 0 m<sup>2</sup> S-ROM.

Årstall i rapporten er basert på opplysninger fra selger, kommune, eiendomsverdi og produkter i boligen.


# Rapport


## Kjøkken


Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskum med avløp til bøtte i skap. Nisje til frittstående gasskomfyr. Ventilator i overskap. Gulvflater belagt med heltre gulvbord. Vegger og himling med panel. Gassbeholder i skap til komfyr og kjøleskap. Det er ikke innlagt vann i boligen.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innredning

	Overflater gulv	Det er registrert moderate tegn på knirk i gulvet, uten at tiltak vurderes til å være nødvendig. Gliper mellom gulvbord må forventes på denne type gulv.
--	-----------------	--

	Innredning	Benkeplate er løs i skjøt og bør festes.
--	------------	--

	TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Ventilasjon er ikke tilkoblet og ikke i bruk. Det er ikke etablert luftekanal ut av vegg. Dette vil medføre økt fuktbelastning i boligen. Tiltak bør påregnes.
--	------	------------------------	--

	Annet	Det bør installeres gassvarsler.
--	-------	----------------------------------

## Øvrige rom

Gulvflater med belegg og heltre gulvbord. Vegger og himlinger med panel. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom og i entre.

Rom betegnet som bad har plassbygd innredning med benkeplate av laminat. Nedfelt servant. Avløp fra servant til bøtte i innredningen.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører


	TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen bør utbedres. Eksempelvis med flere luker i vegger. Det er ikke registrert ventiler i vegg på soverom ved veranda og på bad. Tiltak anbefales.
--	------	-------------	--

	Overflater gulv	Det er registrert knirk i gulvet i stue. Årsak kan være at gulvbord er lagt flytende og ikke er festet til underlag. Stedvis knirk i gulv under belegg. Ukjent årsaksammenheng. Utbedring anbefales.
--	-----------------	--

Informasjon:  
Gliper mellom heltre gulvbord må forventes på denne type gulv.

## Krypekjeller


---

 TG 2	Innvendig inspeksjon	Skader/åpninger i stubbloftkonstruksjon gjør at fukt og skadedyr kan komme inn i boligen. Det observeres spor etter skadedyr i krypkjeller. Det er risiko for skjulte skader i boligen/konstruksjonen. Det er ikke etablert fuktsperre mot grunn. Det kan gi økt risiko for skader med tanke på fuktproblematikk. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.
---	----------------------	---

## Loft - uinnredet / råloft

---

Kaldtloft uten tilkomstmulighet.

 TGIU	Helhetsvurdering	Loft- og takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Det anbefales å etablere tilkomstmulighet for inspeksjon.
---	------------------	---

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

---

Teglsteinspipe fra byggeår med tilkoblet vedovn i gang.

Elementpipe fra tilbyggingsår med tilkoblet vedovn i stue.


 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Ildsteder inne i boligen
---	--

 TG 3	Skorsteiner inne i boligen	TG2: Riss/sprekker og avflassing på pipe ved vedovn i gang. Tiltak anbefales.  TG3: For liten avstand mellom pipeløp og sotluke til brennbart materiale i henhold til brannkrav på teglsteinspipe. Avstand mellom pipeløp og brennbart materiale må utbedres. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000
---	----------------------------	--

## Etasjeskiller - 1. etasje

---

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Det er gjort målinger i stort soverom mot sør og stue.

 TG 3	Skjevhetmåling	Det er merkbare skjevheter i gammel del. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i soverom er målt til 40 mm.  Skjevhetene kan skyldes setninger i grunnen og underdimensjonering. Det er ikke kjent om forholdet er under utvikling eller om situasjonen er stabilisert. Det er satt opp provisoriske understøttelser under boligen. Se også under punktet "Grunnmur -fundamenter". Ytterligere undersøkelser må påregnes, og eventuelle setninger og skjevheter må utbedres. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
---	----------------	--

## Radon


---

 TG 2	Radon	Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen og verdien er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.
---	-------	---

## Elektrisk anlegg

---

Boligen har etablert strøm via ett solcellepanel.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Forenklet vurdering av det elektriske anlegget
---	--

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

---

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

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Konstruksjon
---	--


 TG 2	Fasader ink. kledning	Kledning har stedvise slitasjer og sprekker. Tiltak anbefales.
---	-----------------------	---

## Dører og vinduer

---

Ytterdør med profilert flate og glassfelt ved entre. Ytterdør med profilerte flater fra soverom til veranda. Vinduer med karmen/rammer av tre med tolags glass fra tilbyggingsår. Vinduer på bad og lite soverom fra ukjent årstall.




 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Dører
---	---

 TG 2	Vinduer	Vinduer på bad og lite soverom har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Vinduer på vegg mot øst treffer takutstikk og kan ikke åpnes helt opp.
---	---------	--

## Yttertak

---


Yttertak opplyses å være fra 2005. Tak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med takplater av metall.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Takvinkel/Takform - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	
 TG 2	Skorsteiner over tak	Det bør etableres stigetrinn på tak for feiing av pipe. Det registreres at pipen på gammel del er lavere enn anbefalt høyde over tak. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak anbefales.
	Gesimsløsninger	Det vurderes til at det ikke er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims/takutstikk. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Snøfangerutstyr bør etableres.
 TGIU	Takgjennomføringer	Takgjennomføringer er skjult og ikke tilgjengelig for undersøkelser.
	Inspeksjonsmulighet	Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med fastmonterte takplater. Inspeksjon ikke mulig. Se også under punktet "Loft - uinnredet/råloft".

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Utgang fra soverom til sørvendt overbygd veranda på ca. 9 m<sup>2</sup>. Gulvflate med terrassebord av tre. Rekkverk av trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 70 cm. Trapp til terreng.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Veranda: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Det er skjevheter i konstruksjonen og trapp til terreng. Tiltak anbefales.
---	---	--

## Terrasser / platting på terreng

---



Platting av trekonstruksjon på ca. 12 m<sup>2</sup> ved inngangsparti.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Platting på terreng	
---	---	--

## Grunnmur, fundamenter

---

Grunnmur av pilarer av lettklinkerblokker og mur-/betongkonstruksjon.

 TG 2	Grunnmur	Det er satt opp provisoriske pilarer/fundamenter under gammel del. Fundamentene har skjevheter og det er skjevheter i konstruksjon. Utbedringer må påregnes. Se også under punktet "Etasjeskille".
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

## Drenering

---

Dreneringen er fra tilbyggingsår. Skrånende naturtomt.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Alder - Fuksikring av grunnmur
---	--

## Frittstående byggverk

---

Bod er i trekonstruksjon. Gulv mot grunn av tre. Yttervegger med utvendig stående trekledning. Yttertak med saltaksform belagt med takplater av metall.  
Rom med tørrtoalett inne i bod.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Frittstående byggverk
---	---

## 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

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser.  
Takhøyden er målt til 2,16 meter på bad og 2,10 meter i soverom mot sørøst.  
I stue er takhøyden målt fra 2,16 meter til 3,73 meter i stue (skråtak).

Til informasjon:  
Deler av boligen har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plan- og fasadetegninger er fremlagt.  
Ferdigattest finnes ikke i kommunens arkiver.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ifølge selger er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:  
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Ikke relevant.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke relevant.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Kun muntlig kommunikasjon.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 08.05.2025.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

### Eksempler

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

En varmtvannsbereider 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 utskiftings/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.

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, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, 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.



*Utvendig - [Eksempel på provisoriske understøttelser under gammel del]*



*Innvendig - [Krypkjeller]*



*Innvendig - [Eksempel på skade/åpning i stubloftkonstruksjon i krypkjeller]*



*Utvendig - [Manglende snøfangerutstyr over inngangsparti]*