

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Flatdalsvegen 491
3841 FLATDAL
Gnr./Bnr.: 63/15
Seljord kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 212 m²
Låve
Bruksareal: 140 m²
Uthus
Bruksareal: 51 m²

Totalt bruksareal (BRA): 403 m²

Befaring

Befaringsdato: 16.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Sindre Anholt Andersen

Mobil: 45416823

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	16.10.2025
Referansenummer	15063684
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-24-0241
Hjemmelshaver/selger	Torgny Rue
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Anholt Andersen
Tilstede på befaringen	Torgny Rue
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	9 °C
Rapportdato	27.10.2025 21:02

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Flatdalsvegen 491
Postnummer/sted	3841 FLATDAL
Kommune	4022 - Seljord
Gnr./Bnr.:	63/15
Tomt	Eiet tomt: 1865 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	Ukjent	Omkring 1953 ifølge selger.	
Låve	Ukjent		
Uthus	Ukjent		

Byggemåte

Småbruk med uthus og låve beliggende i Flatdal i Seljord kommune. Skrånet tomt bestående av gruset gårds plass, plenarealer og diverse beplantning. Adkomst til boligen via overbygget inngangsparti.

Boligen er oppført på støpt gulv mot grunn med grunnmurer i mur/betong og naturstein. Yttervegger, etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Utvendige fasader med stående trekledning. Tak med saltaksform tekket med takstein. Varevinduer fra ukjent årstall. Entredør med glassfelt fra ukjent årstall. Oppvarming via vedfyring og elektrisk. Naturlig ventilasjon.

Boligen er over tre plan og inneholder følgende:
Kjeller: Grovkjeller med boder.
1.etasje: Gang, kjøkken og tre stuer.
2.etasje: Gang, bad, stue og tre soverom.

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	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	9	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Ventilasjon	9	
		Vannrør	9	
Øvrige rom - 1.etasje		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Krypekjeller		Helhetsvurdering	10	
Loft - innredet - 2.etasje		Helhetsvurdering	10	
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	11	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	11	Kr 10 000 - 50 000
		Ildsteder inne i boligen	11	Kr 10 000 - 50 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	
Etasjeskiller - 1. og 2.etasje		Skjevhetmåling	12	Kr 50 000 - 100 000
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
Radon		Radon	12	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	13	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	13	
Dører og vinduer		Vinduer	14	
		Dører	14	
Yttertak - Hovedtak		Helhetsvurdering	14	Kr over 300 000
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	14	
Drenering		Helhetsvurdering	15	Kr over 300 000
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	15	
		Septiktank	15	
Frittstående byggverk - Uthus og låve		Helhetsvurdering	15	Kr over 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).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

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

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	38			38	
	Boder.				
1.etasje	87			87	4
	Gang, kjøkken og tre stuer.				Platting.
2.etasje	87			87	
	Gang, bad, stue og tre soverom.				
SUM	212			212	4
Total bruksareal: 212 m²					

Bruksareal (BRA)					
Låve	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		95		95	
		Låve			
2.etasje		45		45	
		Låve			
SUM		140		140	
Total bruksareal: 140 m²					

Bruksareal (BRA)					
Uthus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		29		29	
		Uthus.			
2.etasje		22		22	
		Loft.			
SUM		51		51	
Total bruksareal: 51 m²					

Kommentar til areal

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.

Boligen inneholder 174 m² P-ROM og 38 m² S-ROM.

Det gjøres oppmerksom på at deler av arealene i kjeller, uthus og låve ikke er måleverdige på bakgrunn av at arealene mangler permanent gangbart gulv/ har lav takhøyde.

Rapport

Våtrom - Bad

Selger opplyser om at bad er fra omkring 1993. Gulv med belegg. Vegger med baderomsplater. Himling med takplater. Gulvstående toalett. Vegghengt servantskap med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Overskap, speil og lys. Badekar med ett-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast og metall fra ukjent årstall. Naturlig ventilasjon.

	TG 3	Helhetsvurdering	TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Utettheter i gulvbelegg rundt rørgjennomføringer. Det er ikke fuget mellom baderomsplater. Rommet tilfredstiller ikke krav til fukt og lekkasjesikkerhet. Deler av vann og avløprør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Sluk av metall er rustent. Kun naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Det er ikke etablert tilluftspalte over/under dør. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 60,2 %, temperatur 15,9 grader C og duggpunkt 8,3 grader C. Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes. Sjablommessig prisanslag gjelder total oppgradering. Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000
--	------	------------------	--

Kjøkken

Selger opplyser om at kjøkken er fra omkring 1985. Gulv med heltrebord. Vegger og himling med panel. Innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum i metall med ett-greps blandebatteri. Nisje for komfyr og oppvaskmaskin. Avtrekksvifte med kullfilter i overskap. Synlige vannrør i kobber fra ukjent årstall og avløpsrør i plast fra omkring 2004 (ifølge selger).

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Innredning - Annet	
		Innredning	Innredning vurderes til å ha normal bruksslitasje.
		Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
	TG 2	Ventilasjon	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
		Vannrør	Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom - 1.etasje

Gulv med heltrebord og belegg. Vegger med panel og laftet tømmer. Himling med panel. Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 2	Overflater gulv	Enkelte gulvflater bærer preg av slitasje og elde.
	Innerdører	Enkelte innerdører går tregt og har behov for justering. Det ble registrert noe slitasje og elde.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller

Grovkjeller. Gulv med betong. Vegger med betong og tre. Stubbloft med panel.

 TG 3	Helhetsvurdering	Kjelleren fremstår som fuktig. Det ble påvist råteskader, saltutslag og andre fuktsymptomer. Vektprosent i stubbloft/bjelkelag eksempelvis målt til over 20%. Spor etter treskadeinsekter påvist. Spor etter gnagere påvist. Deler av etasjeskiller er ikke mulig å undersøke grunnet husets beskaffenhet, og skjulte skader kan ikke utelukkes. Tiltak bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000
--	------------------	--

Krypekjeller

Krypekjeller under deler av boligen.

 TG 2	Helhetsvurdering	Krypekjelleren har marginal inspeksjonsmulighet og derfor ikke forsvarlig kontrollert. Konstruksjonen har erfaringsmessig vist seg skadeutsatt og derfor med høy risiko. Det anbefales sterkt å etablere inspeksjonsmulighet for å kunne besiktige arealet. Utvendig terreng inntil krypekjeller heller feil vei. Det betyr uønsket vanntilslag og ytterligere merbelastning av fuktilførsel og skaderisiko.
--	------------------	---

Loft - innredet - 2.etasje

Gulv med heltrebord og belegg. Vegger med panel. Himling med panel og malt flate. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon.

 TG 2	Helhetsvurdering	Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje. Det registreres blant annet råteskader i himling på soverom samt stedvise fuktmerker og avflassing. Utilfredstillende ventilasjon i enkelte rom. Det ble registrert mugg/soppdannelser i hjørne på garderobeskap på soverom mot nordøst. Konstruksjonen er lukket, og synes å ha redusert ventileringsgrad. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes. Se også punkt "Yttertak"
--	------------------	--

Loft - uinnredet / råloft

Kaldtloft med akdomst via luke i gang. Loftet er isolert i varierende grad.



TG 2

Helhetsvurdering

Kaldtloftets tilstand sett i sammenheng med alder på yttertaket tilsier at oppfølging med jevnlig ettersyn er nødvendig slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Det er ikke registrert dampsperre mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering.

Takets konstruksjoner/dragere har synlige nedbøyninger. Årsaken kan være underdimensjonering.
Deler av loftet har redusert ventilering.
Det ble registrert spor etter gnagere. Omfang og aktivitetsnåve er ikke kjent.

Tiltak bør påregnes.

Det ble registrert stedvis fuktmerker i undertak. Selger opplyser om at tidligere lekkasje som skal være utbedret. Fuktmerker var tørre på befaringsdagen.

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

Boligen har to teglsteinspiper fra ukjent årstall. Det er montert vedovner på alle soverom og i stue (2. etasje) samt vedovner i alle stuer (1. etasje).
Peis montert i stue mot sydøst.
Selger opplyser om at det foreligger fyringsforbud.



TG 3

Skorsteiner inne i boligen

Innkledde teglsteinspiper. Alle fire sider skal kunne inspiseres. Konstruksjonene må åpnes slik at alle fire sider blir synliggjort.
Feieluke på kjøkken har redusert tilkomst.
Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Ildsteder inne i boligen

Ildsteder i 2. etasje: Ubrennbare plater mangler/har ikke tilstrekkelig størrelse.
Ubrennbare plater med tilstrekkelig størrelse må etableres.

Avstand fra ildsted til brennbart materiale på et soverom samt på peis i stue er mindre enn 30 cm og dermed i utgangspunktet forskriftsstridig. Tilstrekkelig avstand mellom ildsted og brennbart materiale må etableres.
Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000



TGIU

Annet

Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper

Hovedtrapp: 90 graders trapp i tre.
Kjellertrapp: Rettrapp i mur/betong.



TG 2

Innvendige trapper

Begge tapper: Det er kun rekkverk/håndløper på en side.
Trappene har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.
TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet.

Trappene bærer preg av slitasje og elde.

Etasjeskiller - 1. og 2. etasje

Det er gjort målinger i følgende rom:
Stue mot sydøst og kjøkken (1. etasje).
Begge soverom mot øst (2. etasje).



TG 3

Skjevhetmåling

Det er merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommene er målt til 30mm på kjøkken, 25mm i stue, 65mm på soverom mot sydøst og 26mm på soverom mot nordøst.
Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye.
Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.
Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

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

Vannrør i plast og kobber fra ukjent årstall. Avløpsrør i plast og metall fra ukjent årstall. Hovedstoppekran, stakeluke og varmtvannsbereder av typen Oso fra ukjent årstall på ukjent antall liter montert i kjellerbod.
Varmepumpe av typen lvt fra ukjent årstall montert i stue mot nord (1. etasje).



TG 1

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

Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)



Andre VVS-tekniske anlegg
(eksempelvis luft/luft
varmpumpe)

Selger opplyser om at det er fulgt alle servicer på varmpumpe.



TG 2

Vannrør (Sjekkpunkter
utover det som er inkludert i
andre rom)

Deler av vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter
utover det som er inkludert i
andre rom)

Deler av avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det ble målt 2,44 meter i gang (2. etasje) og 2,14 meter i stue (1. etasje).

Deler av 2. etasje og hele 1. etasje har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

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 montert i gang (2. etasje).

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

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant (fast tilkobling)
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent årstall med diverse endringer utført i senere tid.
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ja.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato, og det foreligger ingen dokumentasjon. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på det elektriske anlegget montert etter 1999. Det var noe pågående arbeider på det elektriske anlegget på befaringsdagen. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
---	--	--

Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannsløkkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier
---	---

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

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

 TG 2	Helhetsvurdering	Utvendige fasader inkludert vindskier og dekkbord bærer generelt preg av slitasje og elde. Det registreres avflassing og spredte råteskader. Det er ikke benyttet galvanisert spiker på utvendig panel. Rustdannelser er observert. Det observeres at ytterkledningen mangler tilstrekkelig luftespalte, noe som erfaringsmessig øker risikoen for skjulte skader og redusert levetid på kledning og konstruksjon. Det er ikke montert musesperre bak kledningen. Tiltak bør påregnes.
---	------------------	---

Dører og vinduer

Varevinduer fra ukjent årstall. Vindu på bad i 2-lags glass fra 2022. Entredør med glassfelt fra ukjent årstall. Kjellerdør fra ukjent årstall.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/utskiftninger. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
	Dører	Ytterdører bærer preg av slitasje og elde, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Kjellerør er stedvis råteskadet. Utbedring/utskiftning bør påregnes.

Yttertak - Hovedtak

Selger opplyser om at taktekkingen er fra omkring 1953. Saltak tekket med takstein.

 TG 3	Helhetsvurdering	Taktekkingen bærer preg av høy alder og slitasje. Det er påvist utettheter/skader og uheldige løsninger. Det er ikke etablert undertaktekking. Taket har synlige nedbøyninger/skjevheter som kan skyldes underdimensjonering. Tiltak bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000
--	------------------	---

Terrasser / platting på terreng

Overbygget platting ved entre. Gulv med betong. Rekkverk i tre.

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

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i mur/betong og naturstein.

 TG 2	Grunnmur	Grunnmuren har stedvise sprekkdannelser. 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	Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmur og kjellerdør. Det er ikke etablert forsvarlig bortledning av takvann. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig/-skader. Tilstrekkelig fall rundt bygget bør etableres. Det er høyst usikkert om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen og krypekjelleren. Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert fuktinnsig/fuktskader i underetasjen som tilsier funksjonssvikt. Se punkt "Rom under terreng". Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang. Sjablommessig prisanslag: kr over 300 000
--	------	------------------	---

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet brønn og septiktank. Selger opplyser om at hele vannledningen ble skiftet i 2023. Avløpsrør fra ukjent årstall.

	TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på avløpsrør med tiliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko. Brønnvann har ingen dokumentasjon som gjelder kvaliteten.
		Septiktank	Ukjent alder, og ingen dokumentasjon på materiale, type eller tilstand. Tiltak anbefales.

Frittstående byggverk - Uthus og låve

Det er gjort en samlet forenklet vurdering av frittstående bygninger. Bygningene er oppført i trekonstruksjoner. Utvendige fasader med stående og liggende trekledning. Tak med saltaksform tekket med takstein og takplater.

	TG 3	Helhetsvurdering	Bygningene bærer preg av elde/slitasje samt skjevheter/råteskader i større omfang. Utbedringer må påregnes for å opprettholde tiltenkte funksjoner. Sjablommessig prisanslag: kr over 300 000
--	------	------------------	---

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 er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Selger opplyser om at det ikke har vært el-tilsyn i boligen de siste fem år.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert: 13.10.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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



Helhetsvurdering - [Sluk bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



[Kursfortegnelse]



Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - [Vedovn 2.etasje]



Helhetsvurdering - [Taktekking]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap utvendig]



Hovedstoppekran - [Hovedstoppekran]



Grunnmur - [Eksempel på sprekker i grunnmur]



Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Varmtvannsbereder]