Tilstandsrapport

Enebolig
Flatnergrenda 3, 2022 GJERDRUM
GJERDRUM kommune
gnr. 32, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 485 m² BRA-i: 436 m²



Befaringsdato: 22.10.2026 **Rapportdato:** 04.11.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3932 **Eiendomsverdi ref nr:** IH6822

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

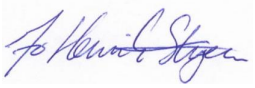
Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktakninger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
eiendommen:
Enebolig som er bygget i 1970.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler. Overflater har etter takstmannens oppfatning et generelt behov for oppgraderinger og vedlikehold. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

Gå til side

Enebolig med valmet takkonstruksjon tekket med takstein.
Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel.
Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2005 og 2018.

Malt ytterdør med glassfelt og el- lås. Terrassedører med 2-lags energiglass. Produksjonsår 2005.

Utgang fra stue til flislagt terrasse med adkomst til hage, størrelse er ca. .67m2.

INNVENDIG

Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.
Flere rom i kjeller som står uferdig. Det er rom med sluk som er gjort klare til våtrom.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og tapetserte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og panel. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er etablert ildsted i stuen.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.
Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

VÅTROM

Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er oppgitt som tilbud.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap/sideskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Ved nivåmåling fra terskel til slukene ble det registrert om lag 2cm og 1,6cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med Coronaen benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, to integrerte komfyrer og nedfelt platetopp samt gasstopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap, kjøleskap og kaffemaskin.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt på kjøkken.

SPESIALROM

Gå til side

Gulv: Fliser
Vegger: Tapetserte flater
Himling: Malte glatte flater.
Innredning: Vannklosett, underskap med servant, speil og lys.
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system fra 2009 og 2021. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Beskrivelse av eiendommen

Synlig avløpsrør av plast fra 2009 og 2021, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i kjeller og er på 198 liter og produksjonsår 2003.
Nibe varmepumpe

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Boligen blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet, soverommene, stue i kjeller og vannbåren varme i gulv som er uferdig iflg kunde. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig vannledning via private stikkledninger. Avløp er koblet til septikktank på nabotomt. Kunde opplyser at det skal kobles til kommunale.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.
Det er septiktank i betong fra 1970.

Arealer Gå til side

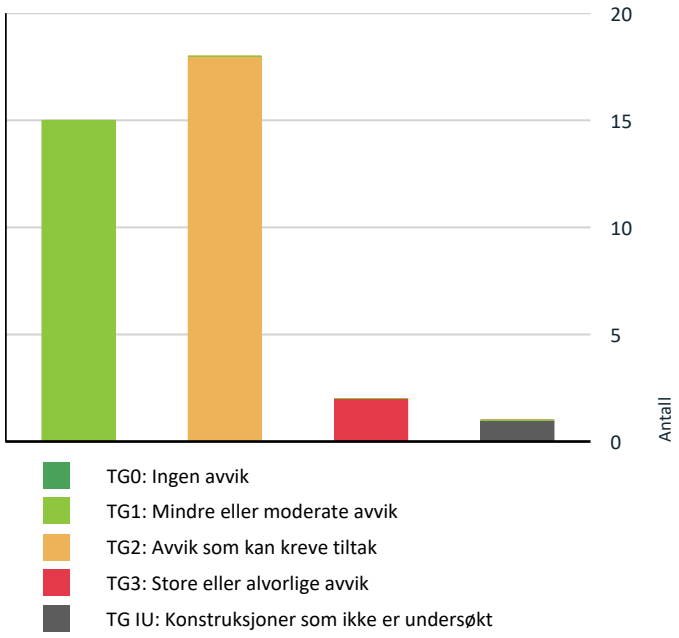
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

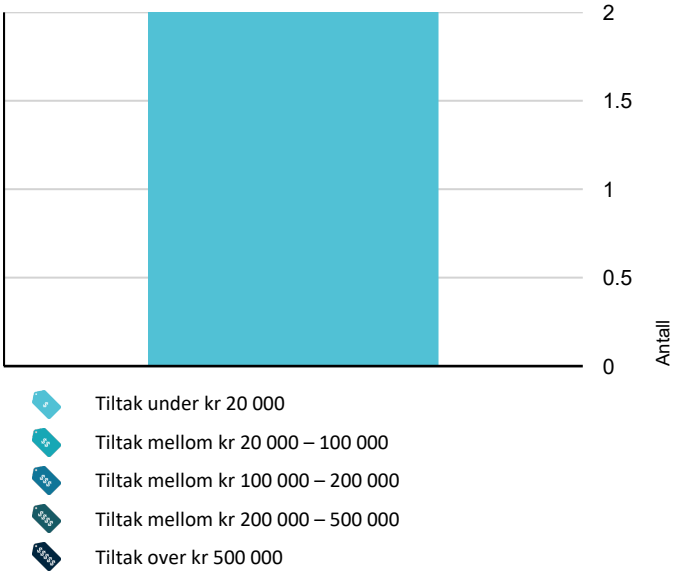
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Vurderingene i rapporten bygger på bygningssakkyndiges faglige skjønn, basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige undersøkelser om den aktuelle konstruksjon, slik disse fremstod på befaringsdagen.
Ved vurdering av tilstand, risiko og tilstandsgrad utøves faglig skjønn innenfor rammene av gjeldende regelverk og faglig praksis. Ulike fagpersoner kan i enkelte tilfeller komme til ulike vurderinger, uten at dette nødvendigvis innebærer at vurderingene er faglig uforsvarlige, forutsatt at de er basert på relevante observasjoner, kjente risikoforhold og forsvarlige vurderinger på tidspunktet for befaring.
Skjønnsvurderingene tar utgangspunkt i om konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon med hensyn til bruk, sikkerhet og forventet ytelse. Estetiske forhold, som hakk, merker eller overflateskader, tillegges derfor ikke vekt ved fastsettelse av tilstandsgrad eller risikovurdering, med mindre slike forhold har betydning for konstruksjonens funksjon, bruk eller sikkerhet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater - gulv - 2 Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - 1 Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det mangler snøfangere på hele taket. Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1970

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Enebolig med valmet takkonstruksjon tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak som er tekket med takstein. Det er utført takfornying i 2024.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele taket.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere.
Konsekvens:
Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snøras fra taket, noe som kan skade personer, kjøretøy eller utstyr under takskjegget. Det påvirker ikke takets tetthet eller levetid, men har betydning for sikkerhet.

Tiltak:
Vurder montering av snøfangere for å oppfylle dagens sikkerhetsnivå og redusere risiko for skade.
Tiltaket er ikke pålagt, men anbefales som en forbedring for HMS.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Valmet takkonstruksjon i treverk. Det er ikke gangbart gulv og ikke inspisert eller vurdert. Anbefaler nærmere undersøkelse.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning fra 2009 iflg kunde.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er observert tegn til råte i kledning ved basseng og soverom. Strdvis moe svertesopp og enkelte bord med sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Lite eller ingen lufting.

Konsekvens
Mangelfull lufting bak kledningen kan bidra til økt fuktbelastning i nedre del av fasaden. Over tid kan dette gi økt risiko for råteskader, muggsopp og redusert levetid på trekledningen.
Tiltak
Det anbefales å etablere tilfredsstillende luftespalte mellom kledning og terreng/grunnmur ved fremtidig vedlikehold eller utskifting av kledning.

- Råteskadet og sprukket kledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrengning.

Svertesopp bør fjernes, og kledningen bør behandles for å forebygge ny vekst.
Det anbefales å kontrollere underliggende konstruksjon for eventuelle skader før ny kledning monteres.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2005 og 2018.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har høy alder og potensiell risiko for punktering og redusert energiytelse sammenlignet med moderne vinduer.

Det er registrert at 2 soveroms vinduer er vrider ødelagt.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Alder øker risikoen for punktering av isolerglass og redusert tetthet. Ødelagte vridere gir redusert betjeningsfunksjon. Dette kan medføre trekk og økt varmetap.
Tiltak:
Defekte vridere bør repareres eller skiftes. Vinduene bør vedlikeholdes og funksjonskontrolleres, og utskifting vurderes etter faktisk tilstand og funksjon.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt og el- lås. Terrassedører med 2-lags energiglass. Produksjonsår 2005.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har passert forventet levetid for denne typen bygningsdel. Eldre dører har økt risiko for nedsatt tetthet, redusert isolasjonsevne og økende vedlikeholdsbehov.

Det er registrert en del bruksslitasje på ytterdør.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Alder og registrert bruksslitasje kan over tid medføre redusert tetthet, trekk, varmetap og økt vedlikeholdsbehov.
Tiltak:
Dørenes funksjon og tetthet bør følges opp. Justering og vedlikehold utføres ved behov. Utskifting vurderes dersom tetthet eller funksjon blir vesentlig redusert.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Utgang fra stue til flislagt terrasse med adkomst til hage, størrelse er ca. .67m2.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert felt som mangler fliser og det er observert flere sprekte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Manglende og sprukne fliser bør utbedres for å hindre videre forringelse av terrassen og redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.

TG 3 Overflater - gulv - 2

Beskrivelse
Flere rom i kjeller som står uferdig. Det er rom med sluk som er gjort klare til våtrom.

Vurdering av avvik:
• Rommene er ikke ferdigstilt for tiltenkt bruk. Nødvendige overflater og konstruksjonsoppbygging er ikke ferdigstilt, og rommet har derfor ikke den tiltenkte funksjonen. TG3 er satt på grunnlag av påvist funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Rommet kan ikke benyttes som ferdigstilt våtrom før nødvendig oppbygging og tettesjikt er etablert og dokumentert.
Tiltak:
Rommet må ferdigstilles med løsninger tilpasset planlagt bruk. Dersom rommet skal etableres som våtrom, må nødvendige våtromsløsninger prosjekteres og utføres. Kostnader må avklares gjennom konkret tilbud.

Estimering er satt til kontroll. Anbefaler og innhente pris fra entreprenør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og tapetserte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og panel. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 3 Overflater - vegger og himlinger - 1

Beskrivelse

Flere rom i kjeller som står uferdig. Det er rom med sluk som er gjort klare til våtrom.

Vurdering av avvik:
• Rommene er ikke ferdigstilt for tiltenkt bruk. Nødvendige overflater og konstruksjonsoppbygging er ikke ferdigstilt, og rommet har derfor ikke den tiltenkte funksjonen. TG3 er satt på grunnlag av påvist funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Rommet kan ikke benyttes som ferdigstilt våtrom før nødvendig oppbygging og tettesjikt er etablert og dokumentert.
Tiltak:
Rommet må ferdigstilles med løsninger tilpasset planlagt bruk. Dersom rommet skal etableres som våtrom, må nødvendige våtromsløsninger prosjekteres og utføres. Kostnader må avklares gjennom konkret tilbud.

Estimering er satt til kontroll. Anbefaler og innhente pris fra entreprenør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Gang er det registreres et høydeavvik på ca. 2cm.
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Avvikene gir grunnlag for TG2. Årsaken er ikke nærmere dokumentert. Det ble ikke observert synlige forhold som indikerer pågående konstruktiv skade.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Skjevhetene kan gi redusert brukskomfort og kan påvirke montering av gulv, innredning og dører. Siden årsaken ikke er avklart, kan videre utvikling ikke vurderes sikkert ut fra denne undersøkelsen alene.
Tiltak:
Dersom årsak eller omfang ønskes avklart, anbefales utvidet nivellering og nærmere undersøkelse av bærende konstruksjoner. Ved tegn til utvikling bør konstruksjonen vurderes av fagkyndig.

Radon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger bolig innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stuen.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke registrert synlige skader eller opplyst om pålegg. Pipekonstruksjonen er imidlertid av høy alder og forventet restlevetid vurderes som redusert. Som følge av alder foreligger økt risiko for framtidige skader eller behov for rehabilitering

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Eldre skorsteiner kan over tid få behov for vedlikehold eller rehabilitering. Skjulte forhold i røykløpet kan ikke vurderes gjennom denne undersøkelsen.
Tiltak:
Dokumentasjon fra feier/brannvesen bør gjennomgås dersom den foreligger. Ved usikkerhet om innvendig tilstand bør røykløpet undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og veggene er kledd med plater. Hulltaking er foretatt i rom i kjeller, med måleresultat 12.

Det bemerkes spesielt at utforede vegger og tilfarergulv er en risikokonstruksjon. Med det menes å formidle at fuktskader kan ligge inne i lukkede konstruksjoner. Det måles på tilfeldig valgt sted i kjeller på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert bruk av plast/dampsperre i innvendig vegg under terreng, noe som anses som feil materialbruk og en kjent risikokonstruksjon.

Innvendig utforede vegger i rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Dette skyldes at konstruksjonen kan skjule fuktproblemer i bakveggen, og at det ofte er vanskelig å kontrollere tilstanden bak utforingen uten destruktive inngrep.

Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, kan dette variere med årstid og værforhold.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fjerne plast/dampsperre fra innvendige vegger under terreng ved eventuell oppgradering eller renovering, for å sikre uttørking av konstruksjonen og redusere risiko for skjulte fuktskader.

Utforede vegger og tilfarergulv i rom under terreng bør følges opp med jevnlige kontroller, da slike konstruksjoner kan skjule fuktproblemer som kan føre til mugg- og råteskader over tid.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper øker faren for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:
• Enkelte dører tar i karm eller terskel. Det er også observert bruksslitasje på terskler på noen dører.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Forholdet kan medføre økende slitasje på dørblad, karm og terskel samt vanskeligere betjening.
Tiltak:
Aktuelle dører bør justeres. Slitte terskler og beslag vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er musefeller på loftet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Rommet er innredet med basseng på ca. 3,25 x 6,79 m. Bassenget har fliser på bunn og plater på vegger. Det er registrert mekanisk ventilasjon i rommet.

Bassenganlegget representerer en spesialisert konstruksjon med tilhørende tekniske installasjoner. Det er ikke gjennomført teknisk tilstandsanalyse av selve bassenget eller bassengtekniske installasjoner, da dette krever særskilt fagkompetanse som ikke omfattes av den bygningssakkyndiges kompetanse eller det avtalte oppdraget. NS 3600:2025+AC:2026 presiserer at det ved behov for tilleggsanalyser kan være nødvendig med annen kompetanse, og at slike analyser kun skal utføres av personer med nødvendig kompetanse.

Det gis derfor ingen konklusjon om teknisk tilstand, tetthet eller funksjon for bassenganlegget. Dersom kjøper ønsker nærmere avklaring av anleggets tilstand, anbefales særskilt kontroll utført av bassengfagkyndig.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap/sideskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Ved nivåmåling fra terskel til slukene ble det registrert om lag 2cm og 1,6cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger

dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder tettesjikt (membran), sluktilkoblinger og fagmessig utførelse. I henhold til NS 3600 skal dokumentasjon inngå som en del av vurderingsgrunnlaget, og «ikke dokumentert utførelse» er et direkte kriterium for TG 2

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av membran, sluktilkoblinger eller andre fuktsikringstiltak i våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og materialvalg. TG2 er gitt på grunnlag av manglende dokumentasjon i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygging, herunder utførelse av membran, sluktilkoblinger og øvrige fuktsikringstiltak. Manglende dokumentasjon øker risikoen for at skjulte avvik ikke avdekkes ved en visuell befaring.
Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe eventuell FDV-dokumentasjon, samsvarserklæringer eller annen tilgjengelig dokumentasjon. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør forholdet tas med i vurderingen ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger samt tegn til svertesopp i mykfuge. .
Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Fuger med aldersrelaterte skader og tegn til svertesopp bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre nedbrytning og redusere risikoen for fuktinntrengning bak fliser.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader i underliggende konstruksjoner, samt økt fare for sopp- og muggdannelse.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Ved nivåmåling fra terskel til slukene ble det registrert om lag 2cm og 1,6cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap/sideskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Innredningen fremstår med noe slitasje, det er observert avskalling på fronter,

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre eller skifte ut innredningen for å hindre videre slitasje og forringelse av funksjon og utseende.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere skader, redusert levetid og svekket estetisk uttrykk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elstyrt vifte med tilluft under dør. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i toalettrommet, med måleresultat 00.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med Coronaen benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, to integrerte komfyrer og nedfelt platetopp samt gasstopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap, kjøleskap og kaffemaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt på kjøkken.

Tilstandsrapport

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Kjøkken fremstår med noe slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Det mangler gassvakt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres gassvakt for å ivareta sikkerheten ved bruk av gassapparater, da manglende gassvakt øker risikoen for gasslekkasje og brannfare.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv: Fliser
Vegger: Tapetserte flater
Himling: Malte glatte flater.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning: Vannklosett, underskap med servant, speil og lys.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Naturlig ventilasjon gir varierende og ofte begrenset luftutskifting, noe som kan føre til redusert inneklima, økt fuktbelastning og risiko for luktproblemer. Kapasitet og luftmengde er ikke kontrollmålt, og funksjonen er derfor ikke dokumentert. Dette innebærer usikkerhet knyttet til ventilasjonens ytelse.
Tiltak:
Det anbefales å vurdere forbedring av ventilasjonen, eksempelvis ved etablering av mekanisk avtrekk eller oppgradering til mer moderne ventilasjonsløsning. Eventuell funksjon og kapasitet bør kontrolleres ved måling dersom det er behov for dokumentasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system fra 2009 og 2021. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast fra 2009 og 2021, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder er plassert i kjeller og er på 198 liter og produksjonsår 2003.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannsberederen er fra 2003. Alder gir usikker fremtidig funksjon og økt risiko for funksjonssvikt/lekkasje. Berederen er elektrisk tilkoblet med støpsel.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Høy alder gir økt risiko for lekkasje og driftsstans. Eventuell vannlekkasje kan medføre følgeskader avhengig av plassering og lekkasjesikring.
Tiltak:
Utskifting bør planlegges ut fra alder og tilstand. Ved utskifting skal ny installasjon utføres etter gjeldende krav. Elektrisk tilkobling kan vurderes av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er registrert luft-til-vann-varmepumpe av type NIBE F2120 tilknyttet boligens vannbårne oppvarmingssystem.

Vurdering av avvik:
• Boligen har NIBE F2120 luft-til-vann-varmepumpe tilknyttet det vannbårne varmeanlegget. Alder på anlegget er ukjent. Det ble ved befaring ikke registrert unormal lyd eller synlige korrosjonsskader. Dokumentasjon på alder og servicehistorikk er ikke fremlagt. På grunn av manglende dokumentasjon på service vurderes anlegget til TG 2. Det anbefales å innhente dokumentasjon på installasjonsår og utførte servicer, eventuelt gjennomføre service/kontroll av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Ukjent alder og manglende opplysninger om servicehistorikk gir usikkerhet knyttet til anleggets tekniske tilstand og gjenværende levetid.
Tiltak:
Det anbefales å innhente dokumentasjon på installasjonsår og utførte servicer. Dersom servicehistorikk ikke kan dokumenteres, anbefales service/kontroll av anlegget.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er installert en grunnvannspumpe i kjelleren.

Skal pumpes tilstand og utskiftningsbehov avklares må pumpe kontrolleres av en fagmann.

Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere rørenes eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr.
Det settes ikke TG vurdering på denne.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når samsvarserklæring mangler, kan det ikke dokumenteres at de aktuelle arbeidene er utført av registrert elektroforetak eller at arbeidene ble utført i samsvar med regelverket som gjaldt da arbeidene ble utført. Manglende dokumentasjon medfører derfor økt usikkerhet om anleggets utførelse.
Tiltak:
Samsvarserklæring bør fremskaffes dersom dokumentasjonen finnes. Dersom dokumentasjonen ikke kan fremskaffes, anbefales kontroll av de aktuelle delene av anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet, soverommene, stue i kjeller og vannbåren varme i gulv som er uferdig iflg kunde. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier informerer at det er etablert ny drenering i 2022 fra garasjen og frem til terrasse del. Øvrig drenering er fra byggeår.

Det er viktig å merke seg at drenering med den plassering og funksjon kun kan bekreftes ved å grave opp rundt grunnmurer.

Det presiseres imidlertid at kjellere av denne årgangen, grunnet alder, normalt kan være utsatt for kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke nødvendigvis vil eliminere eventuell fuktproblematikk.

Enkelte fuktmålinger ble utført på befaringstidspunktet. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, og utslagene anses derfor som veiledende.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe fukt i gulv/ vegger og saltutslag. Kjeller av denne årgang vil normalt være belastet med kapillært oppsug fra grunnen.
Det gjøres oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke automatisk vil gjøre at eventuell fukt forsvinner.

Det ble foretatt enkle målinger med Protimeter MMS-2.
Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF.

Konsekvens/tiltak

• Fukt i gulv og vegger
Konsekvens:
Risiko for mugg- og soppvekst med negativ påvirkning på inneklima
Langsiktig nedbrytning av betong og puss
Skader på overflater, gulvbelegg og innredning
Fare for korrosjon på armering i betong
Redusert brukskvalitet og risiko for videre fuktskader dersom tiltak ikke utføres

Tiltak:
Årsaken til registrert fukt og saltutslag bør undersøkes nærmere. Det bør avklares om fuktbelastningen skyldes eldre drenering, kapillært oppsug, terreng -/takvann eller en kombinasjon. Før eventuell utskifting bør funksjonen til eksisterende drenering og utvendig fuktsikring undersøkes.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er antatt fundamentert med betong og støpte kjellergulv

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Terrenget rundt boligen faller stort sett bort fra huset.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig vannledning via private stikkledninger. Avløp er koblet til septikktank på nabotomt. Kunde opplyser at det skal kobles til kommunale.

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann/ avløpsledninger.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann/ avløpsledninger.

Kunde opplyser at det skal kobles til det kommunale nettet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens
Risikoen for fremtidige lekkasjer eller driftsforstyrrelser øker normalt med alder.
Tiltak
Kamerakontroll av avløpsledning og tilstandsvurdering av vannledning kan vurderes dersom sikker kunnskap om tilstanden ønskes.
• Konsekvens
Risikoen for fremtidige lekkasjer eller driftsforstyrrelser øker normalt med alder.
Tiltak
Kamerakontroll av avløpsledning og tilstandsvurdering av vannledning kan vurderes dersom sikker kunnskap om tilstanden ønskes.

Det må påregnes kostnader med tilkobling til det kommunale. Anbefaler og sjekke ut pris med en entreprenør ang pris på graving og tilkobling.

TG 2 Septiktank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er septiktank i betong fra 1970.

Vurdering av avvik:
• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere undersøkelser av septiktankens tilstand, og det må påregnes behov for utskifting eller oppgradering på grunn av alder. Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer, funksjonssvikt og forurensningsfare.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele taket.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere.
Konsekvens:
Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snøras fra taket, noe som kan skade personer, kjøretøy eller utstyr under takskjegget. Det påvirker ikke takets tetthet eller levetid, men har betydning for sikkerhet.

Tiltak:
Vurder montering av snøfangere for å oppfylle dagens sikkerhetsnivå og redusere risiko for skade.
Tiltaket er ikke pålagt, men anbefales som en forbedring for HMS.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper øker faren for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

• Konsekvens:
Når samsvarserklæring mangler, kan det ikke dokumenteres at de aktuelle arbeidene er utført av registrert elektroforetak eller at arbeidene ble utført i samsvar med regelverket som gjaldt da arbeidene ble utført. Manglende dokumentasjon medfører derfor økt usikkerhet om anleggets utførelse.
Tiltak:
Samsvarserklæring bør fremskaffes dersom dokumentasjonen finnes. Dersom dokumentasjonen ikke kan fremskaffes, anbefales kontroll av de aktuelle delene av anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Brukes som garasje

Byggeår
2005

Kommentar
Tidligere salgsoppgave

Standard
Garasjen fremstår med normal bruksslitasje for garasjer, garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje utført med støpt dekke, trekonstruksjon, valmet takkonstruksjon i treverk tekket med takstein, garasjeport, lys og strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

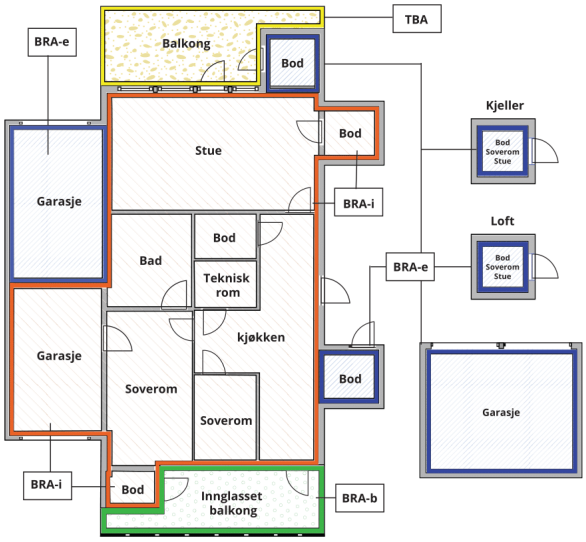
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
1. Etasje	242	10		252	67
Kjeller	194			194	
SUM	**436**	**10**			**67**
SUM BRA	**446**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft			
1. Etasje	Bad, kjøkken, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, basseng, stue, entré, garasje, bod	Bod 2	
Kjeller	Trapperom, annet 8, annet for rom til ett soverom, annet 1, annet 2, annet 3, annet 4, annet 5, annet 6, bod, bod 2, kjellerstue, kjellerstue 2, annet 7, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

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.

Takhøyde i kjeller er målt til 2,06- 2,09m. Takhøyden er kontrollert ved enkelte målepunkter i kjelleren.
Det er varierende takhøyde i kjelleren. Høyden er målt ved stikkprøver på utvalgte punkter, og resultatene kan variere noe fra sted til sted. De oppgitte målene gjelder kun for områdene der det faktisk er foretatt målinger

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen har en uregelmessig utforming. Dette gjør manuell oppmåling utfordrende og øker risikoen for unøyaktige arealberegninger. For å sikre korrekt areal, anbefales det bruk av digitale verktøy eller 3D-skanning.Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Byggetegninger er ikke fremlagt/gjennomgått. Samsvar mellom dagens bruk av rom og kommunalt godkjente tegninger er derfor ikke undersøkt. Det kan dermed ikke konkluderes med om rom som benyttes til varig opphold er godkjent for aktuell bruk, og konsekvensen av eventuelle avvik er ikke vurdert.

Rømningsvei
For at et vindu skal være godkjent som rømningsvindu, skal det ikke være mer enn 1 meter fra gulvet i kjelleren og opp til den nedre vinduskarmen. Tiltak: Montering av fast trinn eller plattform under vinduet for å redusere høyden til under 1,0 m. Rom benyttes som oppholdsrom, men mangler tilstrekkelig rømningsvei fordi vinduene er for små og sitter for høyt.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		39		39	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Roar Petäjämaa	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3230 GJERDRUM	32	29	0	0	1925.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Flatnergrenda 3

Hjemmelshaver

Petäjämaa Jasecka Njie, Petäjämaa Roar

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 1 925,70 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
09.02.2018 – Energima Romerike AS: Service av ventilasjonsaggregat i kjeller, anleggsnr. 36.01. Rapporten angir blant annet byttet filterduk. Vedlegg 01.
12.11.2019 – Akershus Enøk og Inneklima AS: Tilbud på NIBE F2120-12 luft-til-vann-varmepumpe og sanering av oljefyr. Tilbudet dokumenterer ikke ferdigstillelse eller installasjonsdato. Vedlegg 02.
12.02.2020 – Tank og Varmeservice AS: Sanering og fjerning av nedgravd fyringsoljetank (3 m3 GUP). Journalen opplyser levering til godkjent mottak (ROAF 2016 Frogner). Vedlegg 03.
16.12.2021 – Fair Deal AS: Faktura for to elektriske garasjeportåpnere, montering og belistning. Vedlegg 04 (faktura 13338).
26.04.–11.05.2022 – Genial Elektro AS: Fakturert elektroarbeid i garasje, herunder stikkontakter og belysning; fakturagrunnlag omtaler også TV -kabler og TV-oppheng. Samsvarserklæring er ikke vedlagt. Vedlegg 05 (faktura 6483).
19.01.2023 – Gulventreprenøren AS: Tilbud for oppbygging av kjellergulv med XPS, radonduk, radonbrønn, armering, vannbåren gulvvarme og støp. Dokumentet bekrefter ikke faktisk utførelse. Vedlegg 06.
14.09.–11.10.2023 – Romerike Rørleggerbedrift AS: Reskontrooppstilling over fem fakturaer. Arbeidenes konkrete omfang fremgår ikke. Vedlegg 07.
19.09.2023 – MAXBO Proff: Faktura til AGB Bygg AS for Pyrotec stålytterdør. Montering og plassering på eiendommen er ikke dokumentert i fakturaen. Vedlegg 08.
21.09.2023 – Markisemannen: Tilbud på fire innvendige rullegardiner med montering. Tilbudet dokumenterer ikke levering/montering. Vedlegg 09.
28.09.2023 – DURI Fagprofil AS: Faktura til AGB Bygg AS for støvbinding. Tilknytning til konkret arbeid på eiendommen må bekreftes. Vedlegg 10.
25.09.–07.10.2023 – AGB Bygg AS: Faktura 09.10.2023 for snekkerarbeid i underetasjen (207 timer) og materialer. Vedlegg 11.
22.11.2023 – Energima Romerike AS: Feilsøking av avfukteranlegg til svømmehall. Defekt kjølekompressor registrert; behov for utskifting ble oppgitt. Vedlegg 12 (faktura 15678).
26.06.2025 – Dantherm Group AS: Service på avfukter CDP 75, med arbeid, kuldemedium R407C og kjøring. Vedlegg 13 (faktura 282824).

2018–2019
• Utført snekkerarbeider, vedlikehold og drenering av fem lyskasser ved RuteBygg AS.
• Utført rørleggerarbeider, herunder montering av dusj og tilkobling av vaskemaskin ved Rørleggercompaniet AS.
• Service på ventilasjonsanlegg i kjeller utført av Energima Romerike AS.
2020
• Nedgravd oljetank på 3 m3 sanert, fjernet og levert til godkjent mottak. Arbeidet er dokumentert av Tank og Varmeservice AS.
2021
• Montert to elektriske garasjeportåpnere med fjernkontroller og mulighet for appstyring. Arbeidet er fakturert av Fair Deal AS.
2022
• Utført elektriske installasjoner i garasje og kjeller, herunder belysning, stikkontakter, kabling og tilrettelegging for tekniske installasjoner. Arbeidene er utført av Genial Elektro AS.
• Etablert pumpekum med to pumper, automatikk, tilhørende rørinstallasjoner og styring. Arbeidet er utført av Oslo Pumpeservice AS.
2023
• Hele eneboligen ble utvendig malt.
• Takene på eneboligen og garasjen ble vasket og overflatebehandlet.
• Utført omfattende rehabiliteringsarbeider i underetasjen, herunder snekkerarbeider og bygningsmessige tilpasninger ved AGB Bygg AS.
• Utført sanitær- og rørleggerarbeider i underetasjen, herunder arbeider med avløp, vannledninger, rør-i-rør-system, sanitærutstyr og tilkoblinger. Utført av Romerike Rørleggerbedrift AS.
• Utført arbeider med vannbåren gulvvarme og fordelersystem ved Romerike Rørleggerbedrift AS.
• Utført elektriske tilpasninger i forbindelse med rehabiliteringen, herunder omlegging av strømtilførsel til sikringsskap i fyrrom. Utført av Genial Elektro AS.
• Utført feilsøking på avfukteranlegget til svømmehallen ved Energima Romerike AS. Feilsøkingen avdekket defekt kompressor.
2024–2026
• 2024: Utført elektriske arbeider, herunder montering av utvendige downlights og kontroll av dimmeranlegg ved Genial Elektro AS.
• 2025: Service på luft-til-vann-varmepumpe utført av NEKAS.
• 2025: Service og arbeid på avfukteranlegget til svømmehallen utført av Dantherm Group AS.
• 2026: Full service på luft-til-vann-varmepumpe, inkludert utskifting av automatisk lufter. Utført av NEKAS.

Dokumentasjon
Det foreligger fakturaer, servicerapporter, kontrakter og annen
leverandørdokumentasjon for flere av arbeidene. Disse er samlet i egen kronologisk
leverandøroversikt og kan oversendes.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	22.10.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.10.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	04.11.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Kronologisk leverandør- og dokumentoversikt	04.11.2026	Ligger med i rapporten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2026	
2	04.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Kronologisk leverandør- og dokumentoversikt

Flatnergrenda 3, 2022 Gjerdrum | Dokumentasjonsgjennomgang 04.11.2026

Oversikten omfatter fakturaer, tilbud, kontrakter/aksept, servicerapporter og utførelsesdokumentasjon. Dato er en dokumentdato (ikke nødvendigvis dato for faktisk utførelse). Beløp er inklusive mva. der annet ikke er angitt.

Fakturasum og arbeide

Brutto identifiserte fakturaer: 24 stk fakturanumre.

Samlet kronologisk oversikt

Dato	Leverandør / fag	Dokument	Nr.	Arbeid eller leveranse	Beløp (kr)
09.02.2018	Energima Romerike AS Ventilasjon	Servicerapport	AR18-5086	Service ventilasjon i kjeller, blant annet byttet filterduk.	—
12.04.2018	NEKAS Varmepumpe/energi	Tilbud	4036	NIBE væske/vann-varmepumpe, energibrønn og tilhørende installasjoner.	460 690,69
14.12.2018	RuteBygg AS Bygg/snekker	Faktura	1115	Snekkerarbeid/materialer og drenering lyskasser	28 721,00
14.01.2019	RuteBygg AS Bygg/snekker	Faktura	1130	Snekkerarbeid	41 279,00
01.03.2019	Rørleggercompaniet AS Rørlegger/VVS	Faktura	1096	Montering av dusj og vaskemaskin	8 895,75
12.11.2019	Akershus Enøk og Inneklima AS Varmepumpe/energi	Aksept	—	Luft/vann-varmepumpe NIBE F2120-12 og sanering oljekjel/-tank. Aksept kan ikke bekreftes av tilbudsteksten.	462 500,00
12.02.2020	Tank og Varmeservice AS Sanering	Utførelsesjournal	—	Dokumentert sanering og fjerning av nedgravd 3 m³ oljetank, levert godkjent mottak.	—
16.12.2021	Fair Deal AS Garasjeport	Faktura	13338	Portåpnere og montering	8 902,00
18.05.2022	Genial Elektro AS Elektriker	Faktura	6483	Elektrisk arbeid, garasje	19 825,54
29.08.2022	Oslo Pumpeservice AS Pumpe/drenering	Faktura	13291	Pumpekum, pumper, automatikk og tilkobling	60 931,25
21.09.2022	Genial Elektro AS Elektriker	Faktura	6762	Grunnvannspumpe og avtrekksvifte kjeller	13 357,15

Dato	Leverandør / fag	Dokument	Nr.	Arbeid eller leveranse	Beløp (kr)
30.09.2022	Naboen Utleie Oslo AS Utleie/avfukting	Faktura – utenfor sum	207001	Kondensavfukter. Faktura utstedt til Erik Sagerud AS, referanse Skedsmo; eiendomstilknytning ikke dokumentert.	7 712,00
25.10.2022	Genial Elektro AS Elektriker	Faktura	6842	Elektroarbeid i kjeller	45 068,75
31.10.2022	Naboen Utleie Oslo AS Utleie/avfukting	Faktura – utenfor sum	208493	Kondensavfukter. Faktura utstedt til Erik Sagerud AS, referanse Skedsmo; eiendomstilknytning ikke dokumentert.	10 394,00
30.11.2022	Genial Elektro AS Elektriker	Faktura	6941	Elektroarbeid i kjeller	64 931,36
19.01.2023	Gulventreprenøren AS Betong/gulv	Tilbud / mulig aksept	—	Forskaling, gulvstøp, gulvvarmerør, XPS, radonduk og radonbrønn i kjeller. Filnavn oppgir aksept; signatur ikke verifisert.	141 575,00
28.02.2023	Romerike Rørleggerbedrift AS Rørlegger/VVS	Signert tilbud/kontrakt	—	Sanitærinstallasjon i kjeller: bunnledning, sluk, vannledning, rør-i-rør og fordelerskap.	121 562,00
30.03.2023	Romerike Rørleggerbedrift AS Rørlegger/VVS	Faktura	14656	Sanitærarbeider kjeller – à konto	60 813,00
03.05.2023	Genial Elektro AS Elektriker	Faktura	7389	Omlegging av tilførsel til sikringsskap fyrrom	14 715,36
14.09.2023	Romerike Rørleggerbedrift AS Rørlegger/VVS	Faktura	14795	Sluttfaktura sanitæranlegg	60 874,00
14.09.2023	Romerike Rørleggerbedrift AS Rørlegger/VVS	Faktura	14796	Rør/fordeler til gulvvarme	19 144,00
19.09.2023	MAXBO Proff Byggevarer	Faktura	404519812	Ståldør og frakt	10 930,06
21.09.2023	Markisemannen Solskjerming	Tilbud	794092 rev. 1	Rullegardiner med montering, fire rom. Ikke dokumentert faktura eller levering.	14 502,56
28.09.2023	DURI Fagprofil AS Byggevarer	Faktura	874384	Støvbinding	371,88
02.10.2023	Romerike Rørleggerbedrift AS Rørlegger/VVS	Faktura	14812	Demontering/remontering rør servant	4 913,00
09.10.2023	AGB Bygg AS Bygg/snekker	Faktura	2686	Snekkerarbeid og materialer underetasje	162 733,75
09.10.2023	Romerike Rørleggerbedrift AS Rørlegger/VVS	Faktura	14814	Utstyrsmontering Tapwell	27 194,00
11.10.2023	Romerike Rørleggerbedrift AS Rørlegger/VVS	Faktura	14822	Provisorisk vask	4 813,00

Dato	Leverandør / fag	Dokument	Nr.	Arbeid eller leveranse	Beløp (kr)
08.12.2023	Energima Romerike AS Ventilasjon/avfukting	Faktura	15678	Feilsøking avfukter svømmehall	3 328,00
23.11.2024	Genial Elektro AS Elektriker	Faktura	8822	Downlights ute og kontroll dimmer	18 266,99
27.05.2025	NEKAS Varmepumpe/service	Faktura	60014	Service luft-til-vann-varmepumpe	3 100,00
30.06.2025	Dantherm Group AS Avfukter/service	Faktura	282824	Service avfukter	14 568,78
02.03.2026	NEKAS Varmepumpe/service	Faktura	33375	Service varmepumpe og automatisk lufter	4 676,00
01.03.2022	Akershus Utemiljø AS Graving/drenering	Faktura aksept	—	Utgraving/drenering langs vegger, pumpekum, fiberduk, bortkjøring masser, tilbakefylling og planering.	168 295,00
	Heidenreich AS Rørlegger/VVS	Oversik rørdeler	—	Håndskrevet vare-/prisoversikt. Ikke faktura, beløp og leveranse ikke dokumentert som fakturert.	—
20.03.2026	SEB Kort / NEKAS Varmepumpe	eFaktura-varsel	—	Skjermbilde av eFaktura på 41 275,31 kr med oppgitt frist 20.03.2026. (betalt ifra VIpps)	41 275,31