

Tilstandsrapport

📍 Pellesvingen 1, 2067 JESSHEIM

📖 ULLENSAKER kommune

gnr. 172, bnr. 7

Areal (BRA): Enebolig 135 m², Garasje 34 m²



Befaringsdato: 05.09.2023

Rapportdato: 19.09.2023

Oppdragsnr.: 18126-1415

Referansenummer: WV1420

Autorisert foretak: HLC AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Petter Lindstad



Gyldig rapport
19.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstforetaket HLC AS

Hlc AS er et takstforetak etablert i 2011. Selskapet samarbeider med andre takstforetak på Romerike med hovedformål å skape et fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn i området. Videre vil vi gjennom dette opplegget tilby våre oppdragsgivere kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister. HLC AS representerer lang erfaring fra bransjen, og er tilsluttet Norsk Takst som har gode IT-verktøy, etter-, og videreutdanningssystemer og forsikringsordninger.



Rapportansvarlig



Hans Petter Lindstad
Uavhengig Takstingeniør
post@akertak.no
908 58 511

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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full 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 bruksendringer, brannceller og 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 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.



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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i sveitserstil i halvannen etasje uten kjeller. Boligen er registrert i Sefrak-registeret og har verneklasse B1. Karakteristisk stil for småkarsbebyggelse på Sand. Hovedpreg og en del detaljer er intakt. Opprinnelig gårdsbruk. Skilt ut i 1851 og representerer et av de eldste husene på Sand men tilhører nok en seinere periode.

Boligen har gammel grunnmur av naturstein med noe bindemiddel. Opprinnelig kryperom/krypkjeller er fylt igjen og det er støpt gulv i 1. etasje. Yttervegger over grunnmur antatt av tømmer og tilbygg av bindingsverk med utvendig stående trepanel på fasader. Koblede malte trevinduer med fast midtstokk fra 2004 med gjennomgående sprosser i ytterste lag.

Saltak av tre tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Stor treterrasse på grunnen ved hovedinngang oppført i 2018 og utvidet i 2020.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbeltkrummet takstein fra 1980-tallet da det ble skiftet takteking med lekter, sløyfer. 2017: Skiftet, undertak, lekter, sløyfer og takteking på tilbygget del (vaskerom). 2018: Vasket, impregnert og malt takstein på bolig og garasje.

Beslag, renner og nedløp i sort metall.

Yttervegger over grunnmur antatt av tømmer (1/2-tømmer) og tilbygg av bindingsverk med utvendig stående trepanel på fasader.

Type/mengde isolasjon er ikke kjent. Eier opplyser at det er tilleggsisolert ved utlekting, påsatt vindtetting og ny ytterpanel.

Saltak med takåser av tre tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Undertak med duk.

2004: Utbedret og fornyet takutstikk, taktro, takåser mv. ved takutstikk.

Koblede malte trevinduer med fast midtstokk fra 2004 med gjennomgående sprosser i ytterste lag.

Hoveddør og dør til vaskerom er behandlede tredører med vrider og lås. Husdyrluke i hoveddør. Husdyrluke gir redusert isolasjonseffekt.

Stor treterrasse på grunnen ved hovedinngang oppført i 2018, utvidet i 2020.

Fundamentert på stripefundament av mur, dels på peler, dels på jordspyd og innfestet til bygningen/grunnmuren iflg. eier. Spaltegulv på trebjelkelag. Le-vegger at tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

- Gulv: Støpt gulv i 1. etg. belagt med laminat og fliser. Trebjelkelag i etasjeskille med gammel flisisolasjon mellom etasjene. Overflater 2. etg. laminat, fliser i bad. Vannbåren gulvvarme på vaskerom, gang, kjøkken, stue og spisestue - Vegger: Trevegger kledd med plater på begge sider.

Overflater: Vesentlig tapet, brystpanel med malt strie over, tynnpanel i stue, fliser i bad.

- Himlinger: Skråhimlinger i loftsetasje. Nedforet himling i kjøkken med MDF-plater. Folierte hvite himlingsplater (tak-ess) i vaskerom. Overflater for øvrig med malt panel.

Støpt gulv i 1. etg. Trebjelkelag i etasjeskiller.

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

Gammel teglsteinspipe, tredd innvendig med rør, helbeslått over tak.

Ingen ildsteder tilknyttet.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Eldre malt glatt dør til bad i loftsetasje.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Vaskerom

Vaskerom (teknisk rom) med støpt gulv med varmekabel og belagt med fliser.

Vegger belagt med fliser på antatt utforet stenderverk med plater. Himling med panel. Innredet med skyllekum i stål i benkinnredning med treplate og glatte fronter.

Bad 1. etg.

Bad med gulvvarme og flislagte vegger og gulv. Innredet med klosett med innbyggingscisterne, helstøpt servant over baderomsmøbel, dusjkabinett (2020), speil og belysning.

Bad loftsetg. (ikke målbart areal grunnet lav høyde og skråhimling).

Bad i loftsetasje med gulvvarme og flislagte vegger og gulv.

Innredet med klosett, hjørneoblekar, liten servant over servantskap, speil med integrert belysning.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med bar-løsning fra 2018 med integrerte hvitevarer og hvite profilerte fronter. Integrert: Induksjonsplatetopp, 80 cm. stekeovn, kombinert stekeovn og microovn, oppvaskmaskin, kjøleskap (høyt).

Laminat benkeplater med rett frontkant.

Ventilator i stålhetten over platetopp.

Oppvaskbenk med kum og utslagsvask i stål og med ett-greps blandebatteri.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør er dels av kobber, dels av plastrør av nyere type.

Fornyede rørdeler i forbindelse med oppgraderinger av badene og skifte av kjøkkeninnredning i perioden 2002 og senere. Nytt vanninntak i 2002.

Synlige avløpsrør av plast.

Mekanisk avtrekk med veggvifter i badene.

Naturlig avtrekk med veggventiler før øvrig.

Varmtvannsbereder, ca 300l fra 2018 er åpent plassert i vaskerom med gulvsluk.

Badene har elektriske varmekabler. Noen elektriske panelovner.

Vannbåren gulvvarme i 1. etg. unntatt under trapp og i bad.

220 V anlegg med dels skjult, dels åpent el-opplegg.

Nytt inntak for strøm og skiftet innmat i sikringsskap i 2002.

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Inspeksjon/kontroll av drenering og tettesjikt mot mur har begrensede kontrollmuligheter da dette er komponenter under bakken.

Kjellerløst.

Ikke kjent om det er nedlagt drensrør. Eier opplyser at det trolig ikke er nedlagt drensrør.

Det ble ikke observert negative avvik på drencsystemet på kontrollerte områder på befaringsdagen.

Gammel grunnmur av naturstein med noe bindemiddel.

Ut fra registrerte forhold synes grunnmuren å være tilfredsstillende til tiltenkt funksjon.

Byggeteknikker og standarder har endret seg betydelig siden tidlig 1900-tallet. Grunnmur fra denne perioden ble konstruert med mindre nøyaktighet og kvalitetskontroll enn moderne bygninger.

Biloppstillingsplass avgrenset mot øvrig hage med mur av betongstein.

Forstøtningsmur laget av betongstein uten bruk av bindemiddel, hvor steinene bare er stablet på hverandre, er kjent som en tørrstables mur eller en tørrmur.

Lett skrånende tomt med opparbeidet hage.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	82	81	1
Loftetasje	53	53	0
Sum	135	134	1
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje/bakke plan	34	0	34
Sum	34	0	34

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

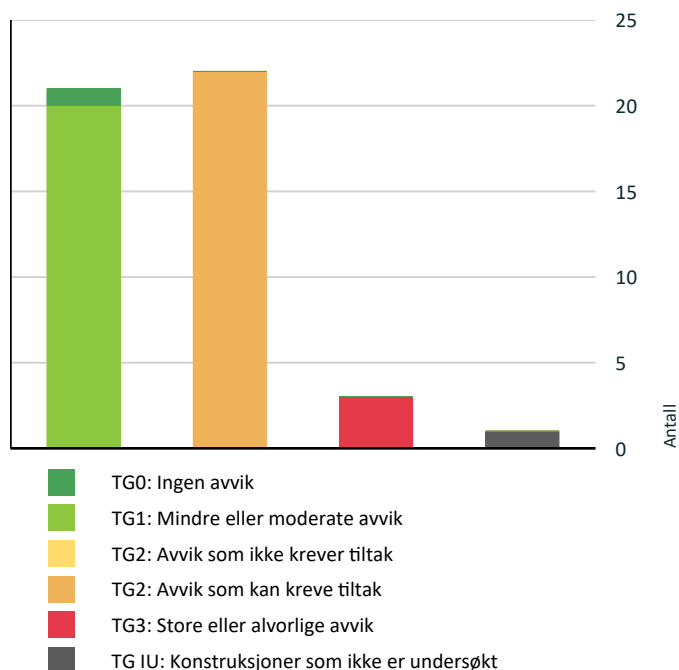
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

[Gå til side](#)

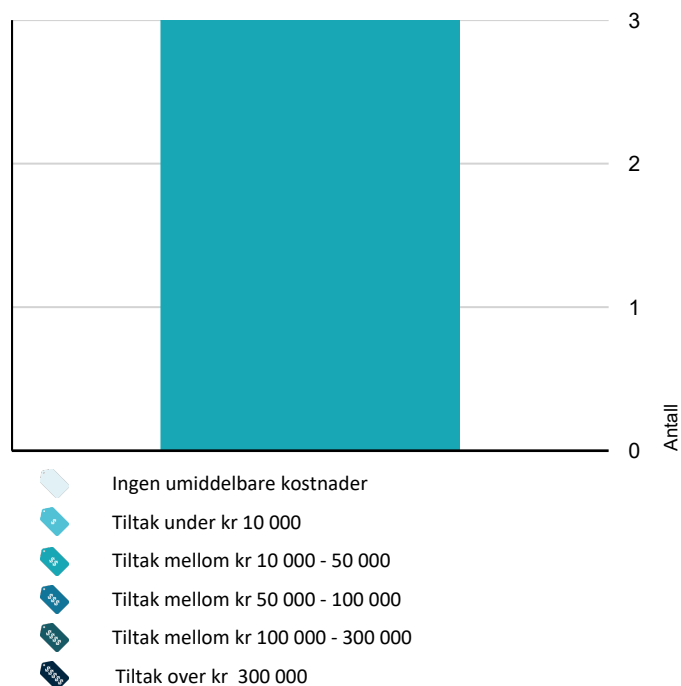
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Observert stedvise retningsavvik/skjevheter i gulvoverflater, spesielt i 2. etg. Observert mindre retningsavvik/skjevheter i gulvoverflater i 1. etg.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon
Det er påvist andre avvik:

Det savnes hensiktsmessig ventilasjon og det savnes tilluftsspalte under dørbladet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Uheldig løsning ved at fordelerskap og rørføringer er montert mot yttervegg i bad i 2. etg. og rørføringer i bad i 1. etg.

Det er ikke sprutsikker løsning og det er ikke observert dren fra fordelerskap i bad i loftetasje. Eier opplyser at det ved dusjing kan komme noe vann ut på gulvet i vaskerommet. Takstmannen har ikke evnet å identifisere årsaken til dette. Det ble gjort forsøk på å fremprovosere dette ved bruk av vann på befaringsdagen, uten at det ble observert vann på gulvet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ytterkledning virker å være normalt vedlikeholdt med overflatebehandling.

Stedvis noe sprekkdannelse i ytterpanel ned mot grunnmuren.

Det er generelt noe konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.

Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Gulv: Observerte bom i (hulrom under) noen av gulvflisene, vurderes ikke å ha vesentlig betydning. Lokal gulvkirke stedvis i laminat.
- Vegger: Normalt godt vedlikeholdt veggoverflater.
- Himlinger: Synlig nedbøyning i himlinger i 1. etg. Noe skjevheter stedvis, spesielt i loftsetasje. Det ble tilleggisolert ved innblåsing over himling i loftsetasje. Gammel flisisolasjon over himlinger i 1. etg. / etasjeskiller.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Gjelder dør til bad i loftsetasje. Denne er for øvrig smalere og lavere enn standard.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad (ikke målbart areal grunnet lav høyde og skråhimling). [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall på gulv er noe fravikende teknisk forskrift, gulvet er tilnærmet flatt.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad (ikke målbart areal grunnet lav høyde og skråhimling). [Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke mulig på forsvarlig måte å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt.

Det dusjes i ikke direkte på gulv/vegger (badekar), noe som kan anses å være en god midlertidig løsning for badet da det hindrer direkte vannpåkjenning på gulv/vegger.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Badet er ble oppgradert i 2010 ved at det ble lagt flis på flis på vegger, utført ved ufaglært egeninnsats av tidl. eier.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall på gulv er fravikende teknisk forskrift, gulvet er tilnærmet flatt.

Badet er ble oppgradert i 2010 ved at det ble lagt flis på flis på gulv, utført ved ufaglært egeninnsats av tidl. eier.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke mulig på forsvarlig måte å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt.

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Det savnes hensiktsmessig ventilasjon og det savnes tilluftsspalte under dørbildet.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Sprekk og manglende fuge mot vegg mot kjøkken.
Sprekk i støpt (ubehandlet) støpt terskel mot kjøkken.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom [Gå til side](#)

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
Ingen dokumentasjon av oppbyggingen av tettesjikt/membran bak/under flis.

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Noe fuktsvell i benkeplate nær oppvaskmaskin.

! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

220 V anlegg med dels skjult, dels åpent el-opplegg.
Nytt inntak for strøm og skiftet innmat i sikringsskap i 2002.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for vannansamlinger.

Tilstandsrapport

ENEBOelig

Byggeår

1900

Kommentar

Antatt ca. byggeår iflg. Sefrak, da dette er ukjent.

Anvendelse

Bbeodd av eier

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1951	Endring	Opprinnelig gårdsbruk. Skilt ut i 1851 og representerer et av de eldste husene på Sand men tilhører nok en seinere periode.
1998	Ombygging	Tidl. gammel glassveranda utvidet og innlemmet i boligen til entre og soverom, soverom i 1. etg. er senere omgjort til bad.
2002	Ombygging	Tidl. uisolert gang omgjort til vaskerom/teknisk rom.
2002	Modernisering	-og senere (se opplisting).

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Tekket med dobbeltkrummet takstein fra 1980-tallet da det ble skiftet taktekking med lekter, sløyfer.

2017: Skiftet, undertak, lekter, sløyfer og taktekking på tilbygget del (vaskerom).

2018: Vasket, impregnert og malt takstein på bolig og garasje.

Årstall: 1980

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

! TG 2

Beslag, renner og nedløp i sort metall.

2004: Påsatt ny pipehatt og beslag på mønepanner.



Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Veggkonstruksjon

! TG 2

Yttervegger over grunnmur antatt av tømmer (1/2-tømmer) og tilbygg av bindingsverk med utvendig stående trepanel på fasader. Type/mengde isolasjon er ikke kjent. Eier opplyser at det er tilleggsisolert ved utlekting, påsatt vindtetting og ny ytterpanel.



Uheldig butt-skjøting av panel mot vest.



Stedvis sprekkdannelser i ytterpanel ned mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsrapport

Ytterkledning virker å være normalt vedlikeholdt med overflatebehandling.
Stedvis noe sprekkdannelser i ytterpanel ned mot grunnmuren.
Det er generelt noe konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare påkrevd. Tg 2 gis grunnet alder, skjevheter og manglende inspeksjonsmuligheter inne lukkede konstruksjoner.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak med takåser av tre tekket med dobbeltkrum betongtakstein.
Undertak med duk.

2004: Utbedret og fornyet takutstikk, taktro, takåser mv. ved takutstikk.



Takkonstruksjon mot raft.



Lufting

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Takkonstruksjon og loft vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode basert på observasjoner av tilgjengelige konstruksjoner.

Ikke påviste eller synlige fuktindikasjon/fuktmerker på kontrollstedene.
Det er kaldtloft og loftet virket godt ventilert på befaringsdagen. Det ble ikke observert luftespalte mot raft.

Vinduer

TG 1

Koblede malte trevinduer med fast midtstokk fra 2004 med gjennomgående sprosser i ytterste lag.
De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning.



Koblede vinduer har svakere isolasjonsevne en moderne vindu.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Dører

TG 2

Hoveddør og dør til vaskerom er behandlede tredører med vrider og lås.
Ingen vesentlige feil observert. Normalt forventbar tilstand med slitasje etter alder og bruk.

Husdyrluke i hoveddør. Husdyrluke gir redusert isolasjonseffekt.



Bruksmerker og behov for vedlikehold av omramming/lister til ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Stor treterrasse på grunnen ved hovedinngang oppført i 2018, utvidet i 2020.

Fundamentert på stripefundament av mur, dels på peler, dels på jordspyd og innfestet til bygningen/grunnmuren iflg. eier.

Spaltegulv på trebjelkelag.

Le-vegger at tre.

Fremstår i god stand med lite overflatevedlikeholdsbehov på trevirket.

Tilstandsrapport



Årstall: 2018

INNENDIG

Overflater

TG 2

- Gulv: Støpt gulv i 1. etg. belagt med laminat og fliser. Trebjelkelag i etasjeskille med gammel flisolasjon mellom etasjene. Overflater 2. etg. laminat, fliser i bad. Vannbåren gulvvarme på vaskerom, gang, kjøkken, stue og spisestue
- Vegger: Trevegger kledd med plater på begge sider.
- Overflater: Vesentlig tapet, brystpanel med malt strie over, tynnpanel i stue, fliser i bad.
- Himlinger: Skråhimlinger i loftsetasje. Nedforet himling i kjøkken med MDF-plater. Folierte hvite himlingsplater (tak-ess) i vaskerom. Overflater for øvrig med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulv: Observert bom i (hulrom under) noen av gulvflisene, vurderes ikke å ha vesentlig betydning. Lokal gulvknirk stedvis i laminat.
- Vegger: Normalt godt vedlikeholdt veggoverflater.
- Himlinger: Synlig nedbøyning i himlinger i 1. etg. Noe skjevheter stedvis, spesielt i loftsetasje. Det ble tilleggisolert ved innblåsing over himling i loftsetasje. Gammel flisolasjon over himlinger i 1. etg. / etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare påkrevd.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Støpt gulv i 1. etg. Trebjelkelag i etasjeskiller.



Retningsavvik/skjevheter målt i gang i loftsetasjen. Avstand mellom cirka 3 m.



Retningsavvik/skjevheter målt i gang i loftsetasjen. Avstand mellom cirka 3 m.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Observert stedvis retningsavvik/skjevheter i gulvoverflater, spesielt i 2. etg.

Observert mindre retningsavvik/skjevheter i gulvoverflater i 1. etg.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

! TG 1

Gammel teglsteinspipe, tredd innvendig med rør, helbeslått over tak. Ingen ildsteder tilknyttet.



Feieluke i kjøkken.

Innvendige trapper

! TG 2

Boligen har malt tretrapp.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dører

! TG 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Eldre malt glatt dør til bad i loftsetasje.



Smal og lav eldre dør til bad i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Gjelder dør til bad i loftsetasje. Denne er for øvrig smalere og lavere enn standard.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Andre innvendige forhold

! TG 1

Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom innsatt 2019.
Innredning i vaskerom.
Garderobeinnredninger.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD (IKKE MÅLBART AREAL GRUNNET LAV

Generell

Bad i loftsetasje med gulvvarme og flislagte vegger og gulv.
Innredet med klosett, hjørneboblekar, liten servant over servantskap, speil med integrert belysning.
Mekanisk ventilasjon og spalte under dørbladet.
Badet er ble oppgradert i 2009 ved oppusset av eier/dugnad. Eier opplyser at vegger er med Litex-plater med fliser. Gulv: Påstøp med varmekabel belagt med fliser.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har lav høyde og skråtak og har ikke målbart areal iht. til måleregulene.

Tilstandsrapport



Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2009

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall på gulv er noe fravikende teknisk forskrift, gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke mulig på forsvarlig måte å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt.

Det dusjes i ikke direkte på gulv/vegger (badekar), noe som kan anses å være en god midlertidig løsning for badet da det hindrer direkte vannpåkjenning på gulv/vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Årstall: 2009

Ventilasjon

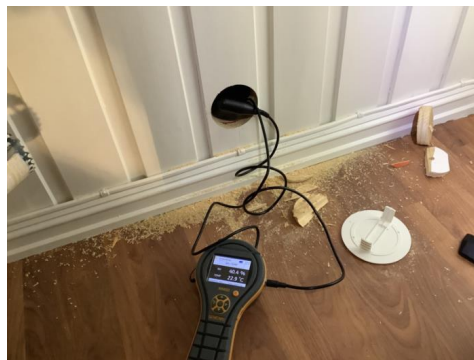
TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med gulvvarme og flislagte vegger og gulv.

Innredet med klosett med innbyggingscisterne, helstøpt servant over baderomsmøbel, dusjkabinett (2020), speil og belysning.

Mekanisk ventilasjon og spalte under dørbladet.

Badet er ble oppgradert i 2010 ved at det ble lagt flis på flis på vegger og gulv. Bad er oppusset av tidligere eier/dugnad. Fliser og tettesjikt samt røropplegg i badet er således fra ca. år 2000.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

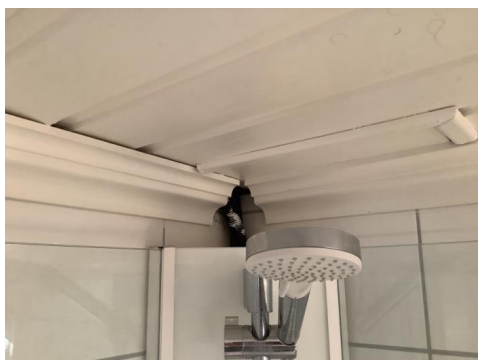


Årstall: 2000

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.



To fagmessig og ikke fuksikret avslutning i overgang vegg himling over dusjkabinett.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet er ble oppgradert i 2010 ved at det ble lagt flis på flis på vegger, utført ved ufaglært egeninnsats av tidl. eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall på gulv er fravikende teknisk forskrift, gulvet er tilnærmet flatt. Badet er ble oppgradert i 2010 ved at det ble lagt flis på flis på gulv, utført ved ufaglært egeninnsats av tidl. eier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke mulig på forsvarlig måte å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det dusjes i lukket kabinett, noe som kan anses å være en god midlertidig løsning for badet da det hindrer direkte vannpåkjenning på gulv/vegger.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.



Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ventilasjon

! TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

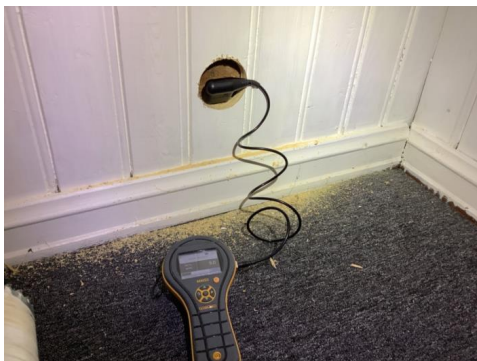


Vifte i yttervegg.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom (teknisk rom) med støpt gulv med varmekabel og belagt med fliser.

Vegger belagt med fliser på antatt utført stenderverk med plater.

Himling med panel.

Innredet med skyllekum i stål i benkinnredning med treplate og glatte fronter.

Armatyr med kran for tilkobling av vaskemaskin.

Gulvsluk med vannlås.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

! TG 2

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Det savnes hensiktsmessig ventilasjon og det savnes tilluftsspalte under dørbildet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

Overflater Gulv

! TG 2

Gulvet er flislagt.



Avslutning av flislagt støpt gulv i vaskerommet og overgang til kjøkkengulv.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Sprekk og manglende fuge mot vegg mot kjøkken.

Sprekk i støpt (ubehandlet) støpt terskel mot kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Ingen dokumentasjon av oppbyggingen av tettesjikt/membran bak/under flis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har syllekum i stål i benkinnredning med treplate og glatte fronter.

Årstall: 2002

Ventilasjon

TG 3

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Det er påvist andre avvik:

Det savnes hensiktsmessig ventilasjon og det savnes tilluftsspalte under dørrbladet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktindikator (MMS Protimeter) på befaringen og det var ikke unormale utslag som indikerer skjult svikt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med bar-løsning fra 2018 med integrerte hvitevarer og hvite profilerte fronter.

Integrert: Induksjonsplatetopp, 80 cm. stekeovn, kombinert stekeovn og microovn, oppvaskmaskin, kjøleskap (høyt).

Laminat benkeplater med rett frontkant.

Ventilator i stålhette over platetopp.

Oppvaskbenk med kum og utslagsvask i stål og med ett-greps blandebatteri.



Tilstandsrapport



Fuktsvell i benkeplate nær oppvaskmaskin

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Noe fuktsvell i benkeplate nær oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Avtrekk

TG 2

Kjøkkenventilator med kullfilter i stålhet over platetopp.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

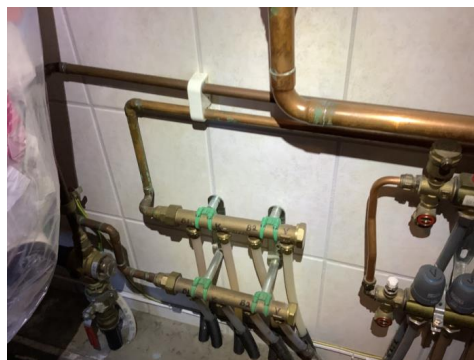
Vannledninger

TG 3

Vannrør er dels av kobber, dels av plastrør av nyere type. Fornyeede rørdeler i forbindelse med oppgraderinger av badene og skifte av kjøkkeninnredning i perioden 2002 og senere. Nytt vanninntak i 2002.



Vanninntak og stoppekran i vaskerom i første etasje.



Vannfordeling fra samlestocker i vaskerom i første etasje (uten vann fordelerskap). Rommet har guvlsluk.



Mot yttervegg i bad i loftet etasje. Det er ikke observert forskriftsmessig dren fra skapet til avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Uheldig løsning ved at fordelerskap og rørføringer er montert mot yttervegg i bad i 2. etg. og rørføringer i bad i 1. etg. Det er ikke sprutsikker løsning og det er ikke observert dren fra fordelerskap i bad i loftsetasje.

Eier opplyser at det ved dusjing kan komme noe vann ut på gulvet i vaskerommet. Takstmannen har ikke evnet å identifisere årsaken til dette. Det ble gjort forsøk på å fremprovosere dette ved bruk av vann på befaringsdagen, uten at det ble observert vann på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport

- Det må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk, eller andre kompenserende tiltak.

Rør mot yttervegg bør påaktes over tid med tanke på mulig frost.
Rørøpplaget bør sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

! TG 1

Synlige avløpsrør av plast.

Ventilasjon

! TG 1

Mekanisk avtrekk med veggvifter i badene. Naturlig avtrekk med veggventiler før øvrig.

Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannsbereider, ca 300l fra 2018 er åpent plassert i vaskerom med gulvsluk.

Årstall: 2018

El-varme

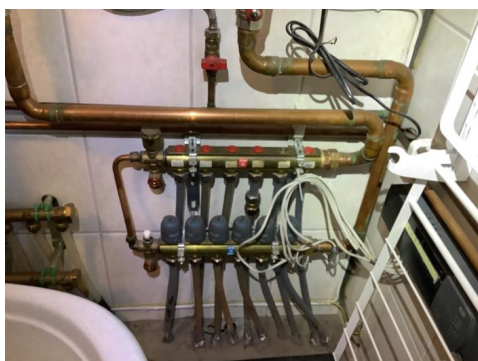
! TG 1

Badene har elektriske varmekabler. Noen elektriske panelovner.

Vannbåren varme

! TG 1

Vannbåren gulvvarme i 1. etg. unntatt under trapp og i bad.



Elektrisk anlegg

! TG 2

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

220 V anlegg med dels skjult, dels åpent el-opplegg.
Nytt inntak for strøm og skiftet innmat i sikringskap i 2002.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
200
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja 2018; nye kurser til nytt kjøkken. 2020; nye kurser til ny uteplass. Utført av Hugo Beck og PTS Elektro.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Anbefales alltid ved manglende dokumentasjon/samsvarserklæring



Sikringsskap i vaskerom/teknisk rom.

Branntekniske forhold

! TG 0

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Byggegrunn

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Området har sandmasser. Opplysninger om stabilitet i grunn, grunnforhold og fundamentering er i stor grad basert på antagelser da inspeksjons og kontrollmuligheter er svært begrenset. Byggegrunn med sand som underlag kan ha visse fordeler og utfordringer avhengig av hvordan den er plassert og komprimert. Sand har vanligvis utmerket dreneringsevne, noe som betyr at den er flink til å transportere vekk overflatevann. Dette kan bidra til å forhindre fuktproblemer i og rundt grunnmuren. Sand har generelt sett god bæreevne, noe som betyr at den kan støtte vekten av bygningen jevnt. Dette er viktig for å forhindre setninger og skjevhet i bygningen over tid. Det presiseres at geoteknologiske undersøkelser ikke er utført.

Drenering

! TG 1

Inspeksjon/kontroll av drenering og tettesjikt mot mur har begrensede kontrollmuligheter da dette er komponenter under bakken. Kjellerløst. Ikke kjent om det er nedlagt drensør. Eier opplyser at det trolig ikke er nedlagt drensør. Det ble ikke observert negative avvik på drensssystemet på kontrollerte områder på befaringsdagen.

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Gammel grunnmur av naturstein med noe bindemiddel. Ut fra registrerte forhold synes grunnmuren å være tilfredsstillende til tiltenkt funksjon. Byggeteknikker og standarder har endret seg betydelig siden tidlig 1900-tallet. Grunnmur fra denne perioden ble konstruert med mindre nøyaktighet og kvalitetskontroll enn moderne bygninger.



Fundamentet til tilbygget et vaskerom består av gamle pelere. Det er murt Lecamur mellom pelene. Denne er ikke pusset utvendig og det er mindre sprekkdannelse og skjevhet.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport



Grunnmur i opprinnelig del av gammel stein med noe bindemiddel. Noe utkledning av bindemiddel og forskjøvet stein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

• Tiltak:

Dårlig eller flatt fall inn mot grunnmuren, og det er muligheter for vannansamlinger nær bygningen, er det viktig å håndtere dette problemet for å forhindre fuktinntrengning og andre skader.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG IU

Utvendige avløpsrør er av ukjent type
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Forstøtningsmurer

! TG 1

Biloppstillingsplass avgrenset mot øvrig hage med mur av betongstein. Forstøtningsmur laget av betongstein uten bruk av bindemiddel, hvor steinene bare er stablet på hverandre, er kjent som en tørrstables mur eller en tørrmur. Disse murene brukes ofte for å støtte terreng, skape nivåforskjeller i hager eller landskap, eller bare som en dekorativ funksjon. Skjevheter kan oppstå over tid på grunn av naturlig slitasje og endringer i terreng.



Forstøtningsmur av betongstein har noe skjevheter. Det er ikke benyttet bindemiddel mellom steinene, stablet stein.

Terrengforhold

! TG 2

Lett skrånende tomt med opparbeidet hage.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling og lagring

Byggeår

2001

Kommentar

Igangsatt dato 18.07.2001 Tatt i bruk dato
18.08.2001

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittliggende dobbel garasje på ca. 34 kvm, fundamentert på støpt plate på mark. Oppført i uisolert trebindingsverk med panel på fasader. Saltak med takstoler av tre teknet med takstein. Leddport med el-åpner. Innlagt strøm. Lagt sponplategulv for lagring på loft. Tilkomst via nedfellbar luke.

Renner, nedløp og beslag i metall. Leddport med el-åpner.

Normalt god stand.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	82	81	1	Entré , Hall m/trapp , Bad , Kjøkken , Spisestue , Stue , Vaskerom	
Loftsetasje	53	53	0	Trapperom , Bad (ikke målbart areal grunnet lav høyde og skråhimling)., 3 soverom	
Sum	135	134	1		

Kommentar

Nivåforskjeller i gulv i loftsetasje. Skråhimlinger mot knevegger / yttervegger. Redusert og varierende rom høyde, målt største høyde i gang til cirka 2,08 m.

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.
Skråhimlinger i loftsetasje. Varierende veggtykkelser og nivåer i 1. etg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje/bakkeplan	34	0	34		Garasje
Sum	34	0	34		

Kommentar

Loft med sponplategulv med plass for lagring. Tilkomst via nedfeldbar luke i garasjerommet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2023	Hans Petter Lindstad	Takstingeniør
	Victor Karlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3033 ULLENSAKER	172	7		0	1923.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Pellesvingen 1 "Snikkerstua"

Hjemmelshaver

Johansen Elisabeth, Karlsen Victor

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i boligområde på Sand, ved Olaløkka med kort avstand til idrettsbane, barnehage, nærbutikk og rekreasjonsarealer. Ca. 3 km. vest for Jessheim sentrum. Kort vei til Hovin barneskole og barnehage. Ungdomsskole og videregående skole på Jessheim. Boligen har gode lysforhold. Omkringliggende boliger hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Ligger til egen privat vei.

Flere adresser (naboer) har tinglyst veirett på opparbeidet vei. Både Pellesvingen og Skånevegen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Vann- og avløpsledninger fra bygg og fram til hovedledninger er opplyst å være lagt i 1995.

Dette er å regne som private ledninger som det er eiers ansvar å ha oversikt over. Vann- og avløpsledninger i grunn og lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. Nåværende vedtatt 23.03.2021.

Eiendommen grenser inntil reguleringsplan for: " Sandområdet", stadfestet 16.04.1975.

Om tomten

Flat tomt som er opparbeidet med plen og diverse beplantning. Biloppstillingsplass avgrenset mot øvrig hage med mur av betongstein. Stor treterrasse med le-vegg mm.

Gruset/singlet innkjøring og biloppstillingsplass på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen ligger innenfor gul sone i Avinors støykart ifm. hovedflyplassen. Det må påregnes flystøy på eiendommen.

Eiendommen ligger innenfor kulturvernminneplanen i kommunen og verneklasse 3 (Kulturminne/kulturmiljø av lokal betydning) og bolighuset "Snikkerstue" representerer et av de eldste husene på Sand.

Bolighuset er SEFRAK registret, da det er en eldre bygning. SEFRAK-ID nr: 0235 403 7. Evt. endringer må søkes om til kommunen og fylkesmannen.

Området mellom Raknehaugen og Elstad skal sikres kvalitet og helhet i grøntstrukturforbindelsen. I tilknytning til særlig viktige og sentrale kulturminner og kulturlandskap skal det utvises en meget restriktiv praksis når det gjelder bygg og anlegg.

Eiendommen grenser inntil nærturterreng ved Skånetjern som er kartlagt hos kommunen som turmål på sommer og skiløyper på vinterstid.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.	Gjennomgått	0	Nei
Teknisk etat			Gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Kommunen opplyser at det ikke finnes noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i deres arkiver. Hovedbygning, tilbygg og garasje ble byggemeldt til kommunen.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Eieropplysninger		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier/oppdragsgiver på befaringen	Gjennomgått	0	Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WV1420>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon