

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sneverbakkveien 21, 9357 TENNEVOLL

 LAVANGEN kommune

 gnr. 68, bnr. 138

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 10864-2155

Eiendomsverdi ref nr: ZT1896

Autorisert foretak: Fokus Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Mads Parten

Vår ref: Mads Parten



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 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.

Fokus Takst as

Fokus takst as holder til midt i Narvik sentrum - men har hele Nord-Norge som base.

Vi reiser dit hvor oppdraget er.

Med over 15 år i bransjen har vi fått et godt fotfeste i markedet og regionen.

Vi leverer takstrapporter i hovedsak for bolig/tilstand - næringsbygg - skade/reklamasjon.



Rapportansvarlig

Mads Parten

Uavhengig Takstingeniør

mads@fokustakst.no

994 99 940



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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.



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.

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 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

Frittliggende enebolig beliggende sentralt i Sneverbakkveien på Tennevoll i Lavangen. Kort vei til dagligvarebutikk, skole og idrettsbane.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt opp gjennom årene og er tidvis både oppusset og oppgradert.

Boligen er dog blitt none år og noe oppgraderinger og vedlikehold må kunne påregnes jmf. beskrivelse i rapport.

Bygningen er endret i kjelleretasje hvor tidligere utleiedel er tatt som del av hoveddel og bolig fungerer i dag som en enebolig.

Planløsning er noe endret.

Generelt er bygningen oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normalt elde og normal bruks slitasje.

Generelt holder bygningen normalt god standard i forhold til bygningens alder.

Noe oppgraderinger og vedlikehold må kunne påregnes.

Tilstandsgrader er satt ut fra bygningsdelenes alder, det er ikke påvist noe større synlige feil eller mangler foruten det som er nevnt i rapport.

Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjon (jmf beskrivelser)

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som var gjeldende på byggetidspunktet.

Dette tilsier at ved opp-pussing/ombygging og bruk vil det kunne avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved visuell befaring.

Merk at rapporten ikke erstatter eiers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men er ment til å bidra til å øke tryggheten for alle berørte parter.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.

Takrenne rog nedløp i metall, heldekkende besalg over pipe og lyre. Takstige til pipe i metall.

Yttervegger i bindingsverk med isolasjons standard for byggeår.

Utvendig kledning av stående trepanel i malt utførelse.

Takkonstruksjonen er av typen saltak av W-takstoler i tre. Undertak av armert presenning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduer er med varierende dato fra byggeår 1976 og frem til 2013.

2007 i soverom og kjøkken i 1 etasje. 2013 i kjøkken/spisestue. Vindu med 3 lags glass byggeår i front av stue mot gate.

Bygningen har 2 stk malt ytterdører med små glassfelt. Sidefelt ved hovedytterdør.

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt i front.

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt mot baksiden.

Utgang fra vaskerom i 1 etasje til veranda bygget i trykkimpregnerte og malte materialer, rekkvekr med stakitter og håndlist. Fundamenter av pilarer til mark. Trapp til hage.

For del av veranda er det etablert et takoverbygg.

Utgang fra stue til luftebalkong mot gate bygget i trykkimpregnert eog malte materialer.

Bygget på utkragede trebjelker, dekke av impregnerte trallbord, rekkverk med stakitter og håndlist i malt utførelse.

Utvendig trapp ved veranda bygget i trykkimpregnerte materialer.

Beskrivelse av eiendommen

Under takoverbygg ve dveranda er det en nedfelt Jacuzzi, denne er opplyst og være defekt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv i hovedsak av parkett og laminat.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og mdf-panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpte gulv i kjelleretasje.

Boligen har elementpipe, Jøtil vedovn i stue og sotluke/feieluke i kjelleretasjen.

ROM UNDER TERRENG:

Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater og betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Murvegg er synlig i bod.

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene(folie i trinn).

Innvendig har boligen i hovedsak malte fyllingsdører, none finerte dører fra byggeår. Dør med glassfelt til entre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er opplyst oppusset i 2017.

Veggene har baderomsplater. Taket har plakett mdf-panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Gulv utenfor dusnisje er flatt, ingen oppkant mot terskel.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Baderomsinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende servant m/blandebatteri, speil på vegg m/lys. 1 høyskap.

Veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i vegg i soverom mot bad.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom er opplyst oppusset i 2014.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har benkeinnredning med hvite slette fronter, benkeplate i laminat med nedfelt utslagsvask i stål m/blandebatteri. Overskap.

Opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i

Beskrivelse av eiendommen

våtsonen.

Bad kjeller:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er opplyst utvidet og oppusset i 2012.

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Baderomsinnredning med hvite fronter, benkeplate med fliser/misaikk med 2 servantboller og blandebatteri, speil og 2 sideskap.

Veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i vegg i soverom mot bad/badekar.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel oppvask-kum i stål m/kjøkkenbatteri.

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber. Rør er besiktiget i rørskap. 1 rørskap ligger bak innredning og har ikke tilgang.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Utvendig tappekran for vann.

Det er installert luft til luft varmepumpe i boligen.

Varmtvannstanken er på ca. 194 liter og er plassert under trapp i gang.

El/sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter og måler med fjernavlesning. Fordelerskap til tidligere utleidel.63 Amp hovedsikring. El-bil lader i garasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1977 og av grunnmurspapp og rør.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, utvendig pusset/malt.

Det er såleblokk under grunnmur.

Tomten er i hovedsak skrå og er opparbeidet med plenarealer, gruslagt oppkjørsel og parkeringsplass. Tomt er snødekket befaringsdagen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1977.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

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

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper på baksiden.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Plantegninger avviker fra faktiske forhold hva gjelder kjellerplan, stue fungerer i dag som soverom. Hybelkjøkken er tatt bort og det er etablert større bad. Sportsbod fungerer pr. i dag som soverom. Ingen større avvik men forhold bør oppdateres i kommunen.

Boligen er registrert som tomannsbolig i kommunens registerer som bolig med utleieleilighet, boligen fungerer i dag som en enebolig.

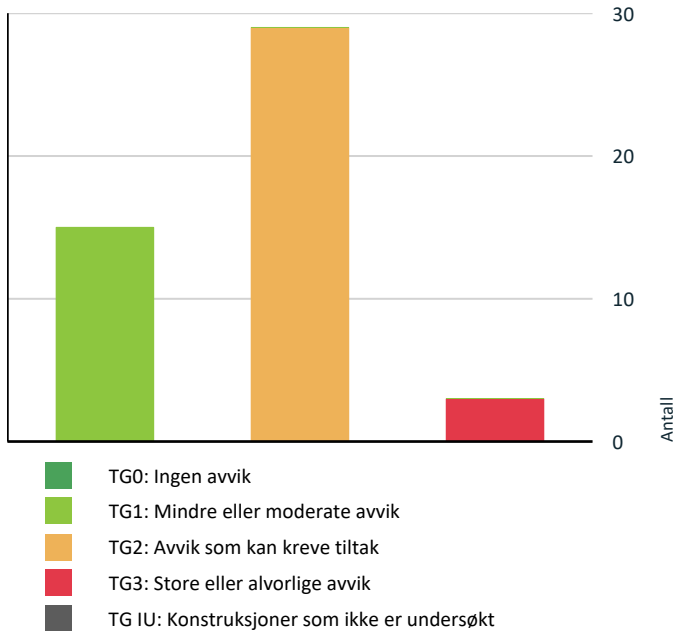
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Front på garasje er noe endret da det er inntegnet med 2 porter, det er i dag en dør og 1 port.

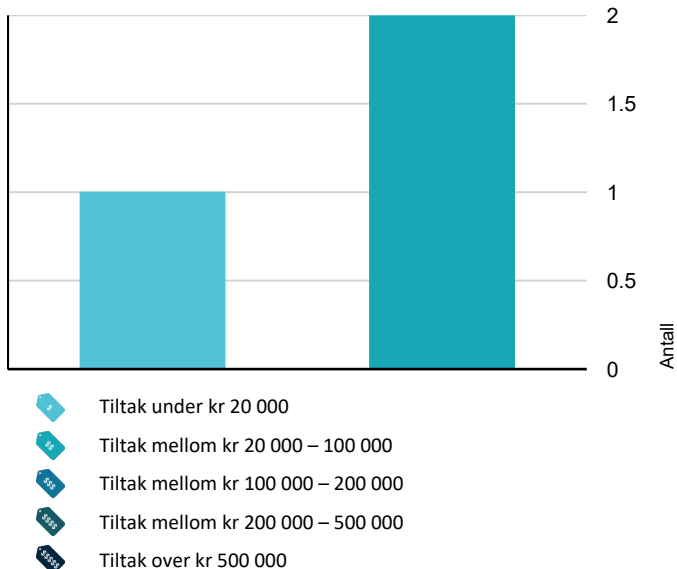
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Takstmannens egne observasjoner er lagt til grunn gjennom befaring av bygningen.

Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen er møblert og i bruk. Tak observert fra bakken.

-Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi enn det som er nevnt i dokumentet.

Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen.

Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggforskrifter som var gjeldene ved oppføringen).

Takstmann kan ikke lastes for skjulte feil og mangler og man forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremstod ved befaringen.

Opplysninger om bygningsdeler, skjulte/åpne konstruksjoner, påkostninger, vedlikehold, mangler o.l er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers representant.

Areal er oppmålt av takstmann på stedet med laser.

Mindre avvik kan forekomme og det anbefales alltid og foreta egen oppmåling om man er usikker eller i tvil om areal stemmer.

Takstforetaket Fokus Takst AS er medlem i Norsk Takst.

Takstmann Mads Parten er sertifisert på områdene verditaksering av boligeiendommer, verditaksering av næringseiendommer og tilstandsvurdering av boligeiendommer og skade.

Mads Parten har godkjenning for European Valuation Standards EVS av Tegova.

Takstmannen erklærer å ikke ha noen bindinger til partene i oppdraget.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør - Front [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Luftebalkong [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappelepet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Eier.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Frittliggende enebolig av normal standard ut fra alder.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt opp gjennom årene og er tidvis noe oppusset og oppgradert.

Boligen er dog blitt noen år og noe oppussing, oppgradering og vedlikehold må kunne påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

• Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tidspunkt for utskifting av takteking og undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle skader eller lekkasjer tidlig, da risikoen for svekkelser og vanninntrenging øker når forventet brukstid er passert.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenne rog nedløp i metall, heldekkende besalg over pipe og lyre. Takstige til pipe i metall.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taknedløp er kun delvis ført bort fra grunnmur i tette rør, noe som gir utilstrekkelig bortledning av vann fra taket ved grunnmuren.

Det mangler feierplattform, noe som gir utilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Taket har glatt tekking uten snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Plattform for feier må monteres.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader og råte i grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Feierplattform må monteres for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst til pipe for feiing og tilsyn kan utføres på en sikker måte.

Snøfangere bør monteres på taket for å redusere risikoen for snøras og personskader, spesielt ved ferdsel rundt bygningen.



TC 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk med isolasjons standard for byggeår.

Utvendig kledning av stående trepanel i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Merk: Dagens krav til tetthet og isolering er strengere enn hva de var når den bygningen ble satt opp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Musesperre må etableres.

Det bør etableres musesperre for å forhindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Værslitt og oppsprukket trepanel bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å redusere risikoen for ytterligere forringelse og fuktskader i veggkonstruksjonen.



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er av typen saltak av W-takstoler i tre. Undertak av armert presenning.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Merk: Dagens krav til tetthet og isolering er strengere enn hva de var når den bygningen ble satt opp.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig uttørring av takkonstruksjonen.

Begrenset ventilasjon kan føre til oppfuktning, sopp- og råteskader, samt redusert levetid på konstruksjonen.



Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduer er med varierende dato fra byggeår 1976 og frem til 2013.

2007 i soverom og kjøkken i 1 etasje. 2013 i kjøkken/spisestue. Vindu med 3 lags glass byggeår i front av stue mot gate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer har stedvis noe værslitasje på utsiden.

Frontvinduene i stuen, som er fra byggeåret, har behov for vedlikehold.

Det er noe dårlig fall på beslag ved vinduer i mur ved kjelleretasje.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer med slitasje bør utbedres/vedlikeholdes for å opprettholde funksjon og forhindre ytterligere forringelse.

Frontvinduene i stuen bør vedlikeholdes for å unngå økt risiko for råte og redusert levetid, ut fra alder bør disse påregnes byttet innen rimelig tid.

Dårlig fall på beslag ved vinduer i mur i kjelleretasje bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har 2 stk malt ytterdører med små glassfelt. Sidefelt ved hovedytterdør.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er noe mindre bruksslitasje på dørene. Sidefeltet ved hovedytterdøren er av eldre dato og har noe værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



TG 2 Balkongdør - Front

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt i front.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Døren har synlig alder og værslitasje. Håndtak og lås oppleves noe trege ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Døren bør vedlikeholdes, justeres eller eventuelt skiftes ut for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje og skade.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for funksjonssvikt, redusert sikkerhet og mulige følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



TG 1 Balkongdør - bakside

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt mot baksiden.



Dør er treg og bør smøres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra vaskerom i 1 etasje til veranda bygget i trykkimpregnerte og malte materialer, rekkvekr med stakitter og håndlist. Fundamenter av pilarer til mark. Trapp til hage.

For del av veranda er det etablert et takoverbygg.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Trevirket har tegn til alder og værslitasje. Rekkverket har partier med avflaket og oppsprukket maling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Trevirket og rekkverket bør vedlikeholdes, inkludert skraping og maling, for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og redusert levetid på konstruksjonen.



TG 2 Luftebalkong

Beskrivelse

Utgang fra stue til luftebalkong mot gate bygget i trykkimpregnert eog malte materialer.

Bygget på utkragede trebjelker, dekke av impregnerte trallbord, rekkverk med stakitter og håndlist i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert noe værslitasje i trevirket på balkongen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Noe vedlikehold må påregnes for å hindre ytterligere forringelse av trevirket og redusere risikoen for råte og skader på konstruksjonen.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp ved veranda bygget i trykkimpregnerte materialer.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapper har noe værslitasje. Rekkverk mangler (se eget punkt)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør vedlikeholdes.

Værslitasje kan føre til svekket bæreevne og økt risiko for ulykker dersom tiltak ikke iverksettes.



Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Under takoverbygg ve dveranda er det en nedfelt Jacuzzi, denne er opplyst og være defekt.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv i hovedsak av parkett og laminat.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og mdf-panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpte gulv i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger er utført i begge etasjer. Det er ikke registrert større avvik enn det som er normalt for konstruksjonens alder.

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.

Det anbefales å overvåke gulvets tilstand over tid, da høydeforskjeller kan øke og påvirke brukervennlighet og innredning.

Ytterligere utbedring er ikke nødvendig med mindre det oppstår økte skjevheter eller funksjonelle problemer.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for knirk, oppsprekking i gulvbelegg og utfordringer ved fremtidig renovering.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, Jøtil vedovn i stue og sotluke/feieluke i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipen er ikke pusset på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Pipe bør pusses pipe på kaldloftet for å sikre tilstrekkelig brannmotstand og redusere risikoen for brannspredning til omkringliggende konstruksjoner. Det bør monteres ubrennbart materiale på vegg som ligger mot feieluke.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

ROM UNDER TERRENG:

Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater og betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Murvegg er synlig i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Ved åpen mur er det registrert noe salt/kalutslag.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Konstruksjonen bør følges med, drenering er fra byggeår, taknedløp er stedvis ikke ført bort fra mur og bør utbedres.

Konsekvensen av å ikke følge opp forholdet er økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og mulig utvikling av muggsopp.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene(folie i trinn).



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen i hovedsak malte fyllingsdører, none finerte dører fra byggeår. Dør med glassfelt til entre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Døren til vaskerommet tar i bunn/terskel, og døren til badet siger opp dersom den ikke er lukket.

Noen dører trenger finjustering.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som tar i terskel eller siger bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.



Tar i bunn

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er opplyst oppusset i 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD

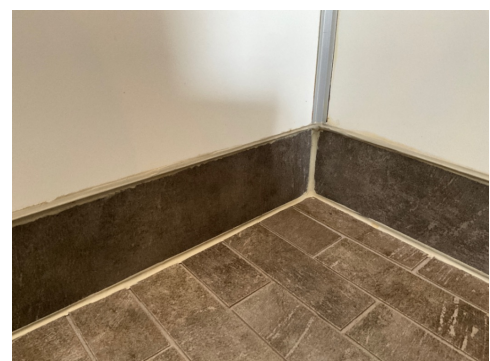
! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har plakett mdf-panel.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Gulv utenfor dusnisje er flatt, ingen oppkant mot terskel.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er kun lokalt fall i dusjsonen. Det er ingen oppkant av membran mot dørterskelen. Ved lekkasje utenfor dusjsonen vil vann kunne trenge ut ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og oppkant av membran ved dørterskelen for å hindre at vann kan trenge ut av våtrommet ved lekkasje utenfor dusjsonen.

Manglende fall og oppkant øker risikoen for vannskader på tilstøtende konstruksjoner og rom.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke synlig oppkant av membran mot dørterskel, og det er kun lokalt fall i dusjsonen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran. Det er synlig mansjet i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran, samt undersøkes nærmere om det er tilfredsstillende oppkant mot dørterskel og tilstrekkelig fall utenfor dusjsonen.

Manglende dokumentasjon og synlig oppkant medfører usikkerhet om membranens funksjon, noe som øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende servant m/blandebatteri, speil på vegg m/lys. 1 høyskap.

Veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

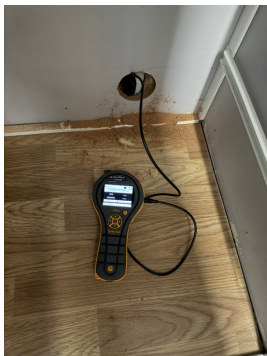
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i vegg i soverom mot bad.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Takstmann.



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom er opplyst oppusset i 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har svært begrenset fall, og det mangler oppkant på membranen ved dørterskelen. Dette øker risikoen for at eventuelt vann på gulvet ikke ledes effektivt til sluk, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og oppkant på membranen ved dørterskelen for å sikre at vann ledes effektivt til sluk.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje eller vannsøl på gulvet.



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke oppkant av membran mot dørterskel, i kombinasjon med ingen eller svært lite fall på gulvet. Ved lekkasje vil vann kunne trenge ut ved dørterskel. Det er heller ikke synlig mansjett i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Det bør etableres korrekt oppkant av membran mot dørterskel og sørges for tilstrekkelig fall på gulvet for å lede vann til sluk.

Manglende oppkant og utilstrekkelig fall medfører økt risiko for vannlekkasje ut av våtrommet, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det bør også monteres synlig mansjett i sluk for å sikre tett overgang og redusere risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har benkeinnredning med hvite slette fronter, benkeplate i laminat med nedfelt utslagsvask i stål m/blandebatteri. Overskap.

Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på grunn av høy luftfuktighet over tid.



Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Det er manglende oppkant av membran mot dørterskel, samt lite til ingen fall på gulvet. Dette medfører at rommet ikke vurderes som tilstrekkelig tett med hensyn til membranens funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilstrekkelig oppkant av membran mot dørterskel og sørges for tilfredsstillende fall på gulvet for å sikre at rommet er tett mot fukt.

Manglende oppkant og utilstrekkelig fall øker risikoen for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og dårligere inneløst klima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er opplyst utvidet og oppusset i 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 mm.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ingen oppkant av membran ved dørterskel.

Fallet på gulvet er svært begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og oppkant av membran ved dørterskel for å sikre at eventuelt vann ledes til sluk og ikke ut i tilstøtende rom.

Konsekvensen av manglende fall og oppkant er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved utilsiktet vannutstrømming.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er synlig membran i sluk, men mansjett er ikke konstatert. Det er ingen oppkant av membran mot dørterskel, i kombinasjon med lite fall på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid, og det anbefales å undersøke nærmere om det er mansjett i sluk.

Manglende mansjett og oppkant av membran, samt lite fall på gulv, medfører økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner ved vannlekkasje.



KJELLER > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med hvite fronter, benkeplate med fliser/misaikk med 2 servantboller og blandebatteri, speil og 2 sideskap.

Veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluft begrenser luftutskiftningen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på overflater.



KJELLER > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i vegg i soverom mot bad/badekar.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Takstmann.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbelt oppvask-kum i stål m/kjøkkenbatteri.

Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Deler av kjøkkenfrontene har skader og sår utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skadede kjøkkenfronter bør utbedres eller skiftes ut for å opprettholde funksjon og estetikk.

Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse, redusert levetid og mulig fuktopptak i materialene.



Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber. Rør er besikttet i rørskap. 1 rørskap ligger bak innredning og har ikke tilgang.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av rør/inntak er av eldre dato. Hoveddelen av de innvendige vannledningene i boligen skal ifølge opplysninger være byttet i perioden 2012–2017.

Det er observert noe rust på stoppekranen. Rørskapet på badet i kjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da et høyskap er montert foran dette.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Det anbefales å kontrollere og eventuelt utbedre eldre rør og stoppekran for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader.

Rørskapet på badet i kjelleren bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon, da utilgjengelighet medfører usikkerhet om tilstand og økt risiko for skjulte feil eller lekkasjer.



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør ved oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjonsløsninger i alle rom for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bocomfort.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utvendig tappekran for vann.



TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i boligen.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

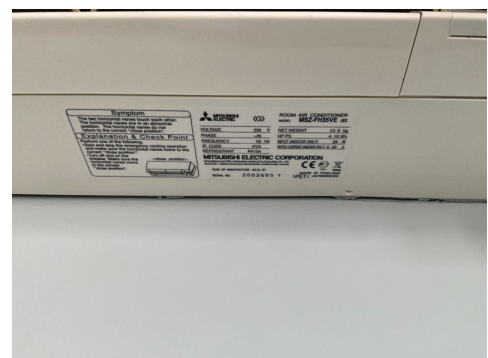
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det må påregnes behov for utskiftning eller reparasjon på sikt.



TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 194 liter og er plassert under trapp i gang.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

El/sikringssskap med automatsikringer, jordfeilbryter og måler med fjernavlesning. Fordeleskap til tidligere utleidel. 63 Amp hovedsikring. El-bil lader i garasje.

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 gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Sikringssskap er opplyst byttet i 2016. El-anlegg i bolig er dels oppgradert.

El-bil lader montert i nyere tid.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Arbeider som er utført i nyere tid er opplyst utført av Lavangen elektro. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Ekstisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider.

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 ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

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 sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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

Tilstandsrapport

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 Da det ikke er fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon på el-anlegget anbefales det alltid at det foretas en kontroll av fagkyndig person/firma.

Generell kommentar

Innhent dokumentasjon om mulig.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1977 og av grunnmurspapp og rør.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmurspapp ligger stedvis under terreng, og dette bør utbedres for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av grunnmuren.

Takavrenning på baksiden er ikke ført til tette rør, noe som kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren. Det anbefales å etablere en løsning hvor takvannet ledes bort fra grunnmuren gjennom tette rør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmurspapp som ligger under terreng bør utbedres for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Takavrenning på baksiden bør ledes bort fra grunnmuren gjennom tette rør, for å unngå økt fuktbelastning og påfølgende skader på grunnmur og kjeller.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, utvendig pusset/malt.

Det er såleblokk under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Grunnmuren har sprekker og riss, både horisontale og skrå, som kan indikere påvirkning fra jordtrykk og setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Sprekkene og rissene bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avdekke årsak og omfang.

Eventuelle nødvendige utbedringer må gjennomføres for å hindre videre bevegelser og redusere risiko for konstruksjonsskader, fuktinntrengning og svekket stabilitet i bygningen.



TG 2 Terrenghold

Beskrivelse

Tomten er i hovedsak skrå og er opparbeidet med plenarealer, gruslagt oppkjørsel og parkeringsplass. Tomt er snødekket befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen ligger i et område som på NVEs kart er avmerket som et område med fare for overvann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for noe tiltak pr. i dag.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1977.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt vedlikehold av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på ledningsnett, noe som kan medføre betydelige kostnader for utbedring.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper på baksiden.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper, samt håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet, for å redusere risikoen for fallulykker.

Rekkverkshøyder på innvendige trapper og på balkong/terrasse bør økes til dagens forskriftskrav, og åpninger i rekkverk og mellom trinn bør reduseres, for å ivareta personsikkerheten og hindre fall, spesielt for barn.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da manglende målinger og fravær av radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og potensiell helseisriko ved forhøyede radonnivåer.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje.

Byggeår

2002

Kommentar

Eier.

Standard

Garasje av enkel standard fra byggeår.

Vedlikehold

Garasjen fremstår om normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Romslig garasje med 1 portløp og dør.

Garasjen er fundamentert direkte på mark.

Støpt gulv, sokkel i betong.

Vegger i enkelt bindingsverk med utvendig kledning av liggende trepanel i malt utfrelse.

Saltak av w-takstoler i tre, undertak av armert presenning, tekking av lakkerte metallplater.

Vinduer i treramme med enkle glass.

Garasjeport av typen leddport i tre med elektrisk portåpner.

Ytterdør i malt utførelse m/glassfelt.

Innlagt strøm og el-bil lader.

-Garasje har noe vedlikeholdsbehov. En del sprekker i gulv.

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

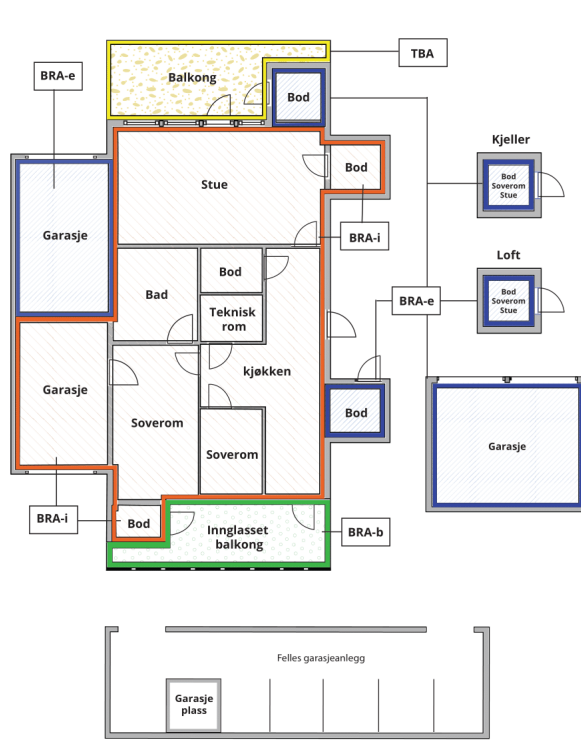
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	86			86	41
Kjeller	80			80	
SUM	166				41
SUM BRA	166				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, trapp til underetasje, vaskerom		
Kjeller	Entré, soverom, gang, bod, bod 2, bad, soverom 2, soverom 3, trapp til 1 etasje		

Kommentar

Areal fordeler seg på:

1 etasje: Stue, Kjøkken, Bad, 2 soverom, Trapp til underetasje og Vaskerom. Utgang til luftebalkong via stue. Utgang til veranda på baksiden via vaskerom.

Kjeller: Entré, 3 soverom, Gang, 2 boder, Bad, Trapp til 1 etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Plantegninger avviker fra faktiske forhold hva gjelder kjellerplan, stue fungerer i dag som soverom. Hybelkjøkken er tatt bort og det er etablert større bad. Sportsbod fungerer pr. i dag som soverom. Ingen større avvik men forhold bør oppdateres i kommunen.

Boligen er registrert som tomannsbolig i kommunens register som bolig med utleieleilighet, boligen fungerer i dag som en enebolig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal fordeler seg på:

1 etasje: Garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Front på garasje er noe endret da det er inntegnet med 2 porter, det er i dag en dør og 1 port.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Mads Parten	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5518 LAVANGEN	68	138		0	1221.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sneverbakkveien 21

Hjemmelshaver

Haugen Kristine 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig beliggende sentralt i Sneverbakkveien på Tennevoll i Lavangen. Kort vei til dagligvarebutikk, skole og idrettsbane.

Fra boligen er det utsikt over nærområdet og deler av Tennevoll. Normale solforhold. Parkering på tomt eller i garasje.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 1221 m².

Tomten er i hovedsak skrå og er opparbeidet med plenarealer, gruslagt oppkjørsel og parkeringsplass. Tomt er snødekket befaringsdagen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om forhold som har betydning for ansettelsen av eiendommens verdi.

Selger opplyser at det ikke er synlige feil og mangler som ikke er opplyst i taksten.

Bebyggelsen

På eiendommen står det en frittliggende enebolig i 2 etasjer samt en frittstående garasje.

Konsesjonsplikt

Nei.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	�rlig premie
Tryg Forsikring	7729747	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger avviker noe fra faktiske planløsning hva gjelder kjeller.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Infoland er sv�ert begrenset.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. 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 fem 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 befaringsstidspunktet. 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 fuktinnhold 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 slitasje: 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- 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.

- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/ZT1896>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon