


Tilstandsrapport



 Enebolig

 Rabbåsveien 150, 9310 SØRREISA

 SØRREISA kommune

gnr. 22, bnr. 38

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 300 m² BRA-i: 276 m²



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 21718-1014

PropCloud ref nr: PC6794

Foretak: MTE AS

Takstingeniør: Raymond Meier

Vår ref: Raymond Meier



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

MTE AS

MTE AS ble stiftet i 2021 og er videreutviklet fra et enkeltmannsforetak stiftet i 2005.

MTE AS er leverandør av takseringstjenester og arkitekttjenester. Som medlem i Byggmestrenes Takseringsforbund er jeg sertifisert innenfor skadetakst, næringstakst, verditakst og tilstandsrapport ved omsetning av bolig. Jeg jobber med arkitekttjenester og prosjektledelse og utfører prosjekter for næring og private hus- og hytte-eiere. Alt fra nybygg til tilbygg/påbygg og endringer. Selv om mitt arbeidsområde er primært Nord-Norge, kan disse tjenestene leveres over hele landet.

Mine priser er konkurransedyktige og vi følger hele prosessen, fra de første møtene om byggherres løse (eller faste) idéer, møter med kommunen, undersøkende rapporter og skisseprosjekt, til omfattende detaljprosjekt, presise arbeidstegninger og oppfølging av prosjektet på byggeplassen.



Rapportansvarlig

Raymond Meier

Uavhengig Takstingeniør

raymond@mte-as.no

481 04 936



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.

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, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Boligen i Rabbåsveien 150 framstår som en eldre enebolig med flere registrerte avvik som hovedsakelig skyldes alder, fukt påvirkning og mangelfulle konstruksjonsdetaljer. Utvendig er det utfordringer med taknedløp, beslag og manglende snøfangere, som gjør at vann ikke ledes godt nok bort fra bygningen. Kledning og veggkonstruksjon har både fukt- og råteskader, og enkelte vinduer og dører har slitte karmen og punkterte glass. Balkong og terrasser har feil utførelse mot yttervegg og mangler rekkverk, og de utvendige trappene er heller ikke sikret.

Innvendig er det særlig kjelleretasjen som viser tydelige tegn på fuktproblemer med saltutslag, slitte overflater og ujevnheter i gulv og etasjeskillere. Det er også registrert sprekkdannelser og branntilsynsrelaterte avvik ved pipa. Flere våtrom, både bad og vaskerom, har tekniske mangler som utilstrekkelig fall mot sluk, uegnede materialer i våtsoner, mangelfull membran og dårlig ventilasjon. Dette øker risikoen for fukt- og vannskader.

De tekniske installasjonene bærer preg av alder og varierende kvalitet. Vann- og avløpsrør har enkelte ufagmessige løsninger og nærmer seg forventet levetid. Varmtvannstanken er over 20 år gammel og mangler både forskriftsmessig tilkobling og avrenning. Ventilasjonen i boligen er generelt svak og utilstrekkelig i flere rom.

Når det gjelder tomteforhold, peker rapporten på svekket drenering og manglende fuktsikring av grunnmur. Terenget heller delvis inn mot huset, noe som øker risikoen for vannansamling. Grunnmuren har riss og misfarging, og forstøtningsmuren har skjevheter og sprekker som bør undersøkes nærmere. Septiktank og utvendige ledninger er gamle og nær slutten av forventet levetid.

Rapporten peker også på flere forhold som kan innebære fare for helse og sikkerhet, særlig manglende eller for lave rekkverk både ute og inne, samt manglende håndløpere i trapper. Dette øker risikoen for fallulykker og bør utbedres.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har et tak tekket med pappshingel, og vann ledes bort gjennom takrenner og nedløp av stål som er montert på vanlig måte langs takfoten. Ytterveggene er bygget som tradisjonelt bindingsverk i tre og kledd med liggende trekledning. Selve takkonstruksjonen er et vanlig saltak med loftsrom, knevegger og et ventilert mørkeloft, slik man ofte finner i boliger fra denne perioden.

Vinduer består hovedsakelig av malte trevinduer med 2-lags glass fra 2008 og 2013, mens det i kjelleren finnes noen eldre vinduer. Dørene omfatter en malt ytterdør, en skyvebalkongdør i tre, samt enkle tredører til kjeller og det tidligere fyrrommet.

Uteområdene består av balkonger, veranda og terrasse utført i

trekonstruksjoner som er festet til ytterveggen og har direkte adkomst fra huset. Fra verandaen går en enkel utvendig trapp av tre ned til bakkenivå.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig består boligen av varierte overflater tilpasset rommenes bruk. I hovedetasjen og på loft er det lagt laminat, fliser og ulike typer belegg på gulvene, mens vegg- og himlingsflatene er utført med tapet, trepanel og himlingsplater. I kjelleren er det mer robuste løsninger med betonggulv, overflatebelegg, vegger av mur og platekledde flater, samt himling av trepanel. Etasjeskillet mot grunnen består av et betongdekke som er typisk for husets byggeår, og gir en solid, men kjølig konstruksjon.

Boligen har en murt og pusset pipe av murstein, med ildsted både i stuen og i kjelleren. I deler av underetasjen finnes rom med betonggulv som er kledd med laminat eller belegg, og vegger av mur som er utforet og platekledd. Det finnes også en krypkjeller under deler av huset, bygget med trebjelkelag og stubbegulv.

Adkomst mellom etasjene skjer via en malt tretrapp mellom kjeller og hovedplan, og en nyere furutrapp mellom hovedplan og loft. Innvendig er boligen utstyrt med malte fyllingsdører i tre som gir et klassisk uttrykk og binder rommene sammen visuelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er bygget etter datidens forskrifter (TEK10), men det finnes ingen dokumentasjon på hvordan arbeidene faktisk er utført. Rommet har flislagte vegger og et innvendig panel i himlingen. Gulvet er flislagt, har elektriske varmekabler og sluk, og sluket er av plast med en smøremembran som man ikke kjenner utførelsen på. Innredningen består av nedfelt servant, veggmontert toalett med skjult susterne og et badekar. Ventilasjonen skjer via en elektrisk avtrekksvifte. Det er ikke gjort hulltaking i vegger, fordi vann- og avløpsrør er synlige fra kjeller, og eventuelle avvik kan vurderes derfra. Derfor har det ikke vært behov for ytterligere åpning av konstruksjonene for å kontrollere fukt eller tettesjikt.

Vaskerommet er oppført etter forskrifter som gjaldt da (TEK97), og også her mangler dokumentasjon på utførelsen. Veggene består av en kombinasjon av panel/tømmer og våtromsplater, mens himlingen har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler og fall mot sluk, og sluket er av plast med vinylbelegg ført ned i sluket. Rommet har standard innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Det er ingen ventilasjon i rommet, verken avtrekk eller tilluft. Som på badet er det ikke gjort hulltaking, fordi vann- og avløpsrør ligger synlig fra kjeller og kan vurderes derfra, og det anses derfor ikke nødvendig å åpne konstruksjoner ytterligere.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med moderne skapfronter og en benkeplate som gir et rent og tidsriktig uttrykk. Innredningen inkluderer integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vinskap, mikrobølgeovn og stekeovn med komfyrvakt. Ventilasjonen ivaretas av en ventilator med direkte avtrekk ut av bygningen, og kjøkkenet har i tillegg et mekanisk

Beskrivelse av eiendommen

avtrekkssystem som sørger for effektiv luftutskifting i boligen. Innredningen består av glatte fronter, laminert benkeplate og hvitevarer som følger boligen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerommet er bygget med isolerte vegger og overflater som er laget for å holde jevn og lav temperatur, slik man forventer i et rom beregnet for matoppbevaring. Rommet er utstyrt med et kjøleaggregat som er av eldre dato og med ukjent alder, noe som betyr at det kan nærme seg slutten av forventet levetid og bør følges opp ved videre bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger av kobber med plastkappe, kombinert med enkelte rørledninger som er vanlig i nyere oppgraderte anlegg. Avløpssystemet består av plastrør. Ventilasjonen ivaretas av et mekanisk avtrekkssystem, der tilluften kommer inn via ventiler i vegger og vinduer. Som oppvarming benyttes en lufttiluft varmpumpe med innedel plassert i oppholdsrommet og utedel montert på ytterveggen. Boligen har også en varmtvannstank på rundt 200 liter, utført som en vanlig elektrisk bereder. Det elektriske anlegget har hovedfordeling i hovedetasjen med AMSmåler og hovedsikringer, samt en egen underfordeling i kjelleren som forsyner kursene der.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen står på en tomt der grunnforholdene ikke er dokumentert, noe som betyr at man ikke vet sikkert hvilke masser eller bæreevne grunnen har. Grunnmuren er opprinnelig fra 1965 og ble den gang dreneret og fuktsikret etter datidens standard. Muren består av lettklinkerblokker og eldre murverk, mens tilbygget fra 2014 står på piler. På eiendommen finnes også en forstøtningsmur i betong. Uteområdet består av delvis opparbeidede arealer med gress, gangarealer og adkomstvei.

Vann- og avløpsløsningene utvendig består av avløpsrør av ukjent type og en plast vannledning (PEL) fra 1965. Eiendommen har en septiktank av glassfiber, ukjent periode. Det er i tillegg registrert en nedgravd oljetank med ukjent årstall. Installasjonene er gamle og nærmer seg, eller har passert, normal forventet brukstid.

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

[Gå til side](#)

Gjennomgangen av boligens sikkerhetsforhold viser at det er flere avvik som gjelder både balkonger, trapper og forstøtningsmur. Balkonger og terrasser mangler rekkverk, og de rekkverkene som finnes er for lave i forhold til dagens krav. Det samme gjelder innvendige og utvendige trapper, hvor det er registrert både manglende rekkverk og manglende håndløpere. Enkelte åpninger i trapp og rekkverk er også større enn det regelverket tillater i dag, noe som kan øke risikoen for fallulykker.

Det er ikke opplyst om radonmålinger eller dokumentasjon på radonsperre, og slik informasjon mangler derfor for å kunne vurdere radonforholdene i boligen. Når det gjelder brannsikkerhet, er det ikke registrert mangler ved røykvarslere eller slokkeutstyr etter dagens krav.

Videre er det funnet avvik på forstøtningsmuren, som mangler nødvendig sikring/rekkverk ut fra dagens standard. Det er ikke registrert avvik knyttet til flom- eller rasfare, og eiendommen ligger ikke i et område som er vurdert som utsatt etter gjeldende reguleringsplaner.

Samlet sett viser punktet at det hovedsakelig er manglende rekkverk og sikringstiltak som utgjør de viktigste HMS-avvikene, og dette gjelder både inne og ute. Dette er forhold som bør utbedres for å sikre trygg bruk av boligen og uteområdene.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	300 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	300 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

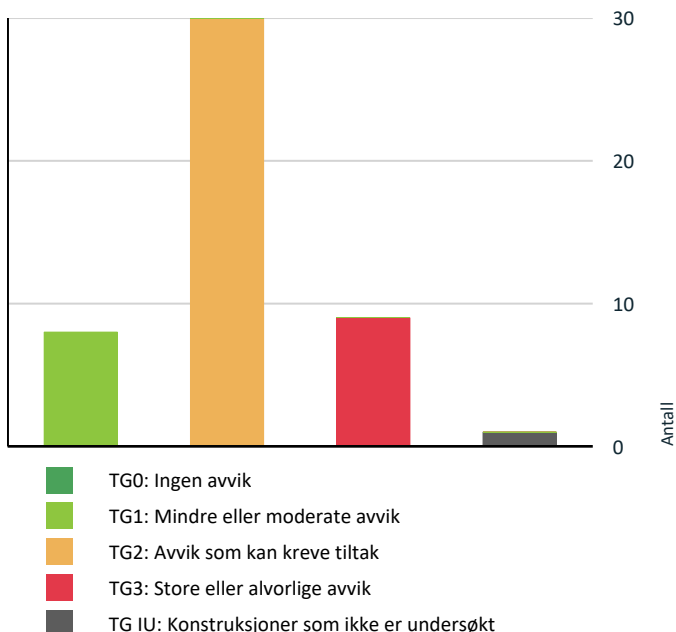
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Soverom oppe har ingen verandadør til balkong. Kjelleretasjen har rom som er endret fra s-rom til p-rom. Mindre fasadeendring balkongdør og vindu. Eks. pipe til tidligere fyrrom er revet i sin helhet i hovedplan. Det er bygget terrasse i tilknytning vaskerom i hovedplan.

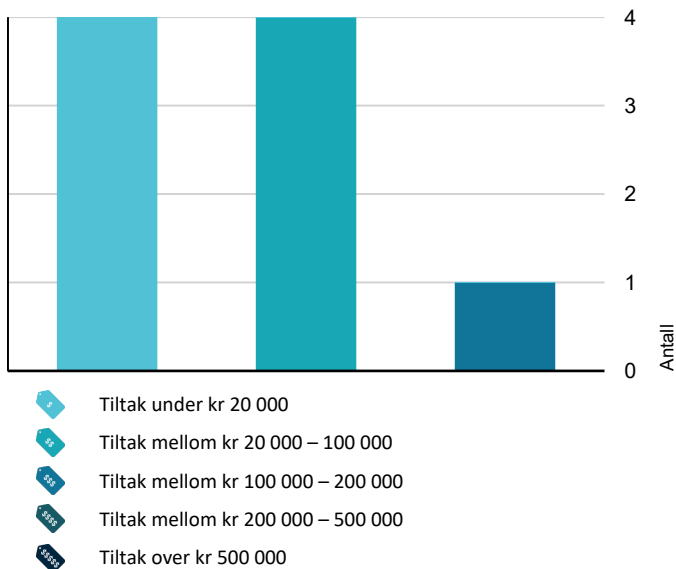
Sammendrag av boligens tilstand

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	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - Kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille loftetasjen	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille hovedplan	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! 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 > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring 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](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

! 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.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014	Vinduer	
2014	Utvendig kledning	
2014	Dører	Hovedplan og loft
2014	Bad og andre våtrom	Hovedplan
2014	Taktekking	
2014	Renner, nedløp, beslag	
2014	Ildsteder	Hovedplan
2014	Terrasse, altaner	Hovedplan
2014	Vann og avløp	I forbindelse påbygg og modernisering.
	El-anlegg	Hovedplan og loft

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med pappshingel.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Overganger og detaljer i taktekingen er mangelfullt utført.

Taktekingen har begroing som påvirker overflatens tilstand.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens

Mangelfulle detaljer og begroing kan føre til redusert levetid og økt risiko for fuktinntrengning.

Tiltak

Rens takflaten og utbedre mangelfulle overganger og detaljer for å sikre tett tak.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrennene og nedløpene består av fabrikkproduserte stålelementer med standard innfesting og tilpasninger mot takfot og nedløpsposisjon.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Det er registrert at pipehette mangler på skorsteinen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens

Mangelfull bortledning av vann kan gi fuktskader på fasade og grunnmur, og manglende snøfangere kan føre til ukontrollert snøras fra taket.

Tiltak

Feil ved vannavrenning må utbedres, snøfangere må monteres der det er krav, og manglende piphette må kompletteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggen er oppført som bindingsverk i tre, med utvendig liggende trekledning.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Skadene kan føre til økt fuktinntrenging, videre råteutvikling og redusert levetid for fasade og veggkonstruksjon.

Tiltak

Skadde kledningsbord og fuktskadede deler av veggkonstruksjonen bør utbedres, og lufting mot grunnmur må etableres eller forbedres.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er et tradisjonelt saltak med loftsrom, knevegger og ventilert mørkeloft.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Manglende tilgang gjør at skjulte skader eller fuktproblemer kan forbli uoppdaget og utvikle seg.

Tiltak

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og innhentes tilgjengelig dokumentasjon.

Vinduer

Beskrivelse

Malt trevinduer med 2-lags glass fra 2008 og 2013, samt eldre vinduer i kjeller.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige beslagløsninger er ikke fagmessig utført.

Tilstandsrapport

Punkterte glass og slitt karm stammer fra eldre vindu i kjeller som kun er synlig fra utsiden.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens

Avvikene kan føre til redusert tetthet, varmetap og økt risiko for fuktskader.

Tiltak

Det bør utføres lokal utbedring og skifte punkterte glass eller aktuelle vinduer.



TC 2 Dører

Beskrivelse

Dørene består av malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i malt tre, samt enkle tredører til kjeller og fyrrom.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Eldre råteskade på dør til fyrrom som ikke er i bruk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens

Avvikene kan føre til redusert funksjon, trekk, fuktinntrenging og videre utvikling av skader i treverket.

Tiltak

Det bør utføres lokal utbedring og vedlikehold, og enkelte dører må påregnes skiftet ut for å hindre videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkonger, veranda og terrasse er oppført som trekonstruksjoner med tilknytning til yttervegg og adkomst fra hovedbygningen.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Feil utførelse overgang tekking og yttervegg.
Veranda i tilknytning stue mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens

Manglende beslag, feil utførelse mot yttervegg og manglende rekkverk kan føre til fuktskader, råte og økt risiko for personskaade.

Tiltak

Det bør etableres korrekt beslag og overgang mot yttervegg samt montere rekkverk på veranda i henhold til gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendige trapper

Beskrivelse

En enkel utvendig trapp av treverk leder fra verandaen ned til bakkeplan.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens

Manglende rekkverk kan føre til fall og personskade.

Tiltak

Montere rekkverk som sikrer trygg bruk av trappen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflatene i hovedetasje og loft består av laminat, flis og belegg på gulv, samt tapet, trepanel, himling av trepanel og himlingsplater.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løse fliser i gangen. Manglende fugemasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens

Løse fliser og manglende fugemasse kan føre til videre løsnings, skader på flisene og økt risiko for fuktskader.

Tiltak

Løse fliser bør festes på nytt og manglende fugemasse bør utbedres.



TG 3 Overflater - Kjeller

Beskrivelse

Betonggulv med belegg, betong- og platekledde vegger samt himling av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Saltutslag på vegger og gulv registrert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Skader og saltutslag kan føre til ytterligere nedbrytning av overflater og økt risiko for fuktrelaterte problemer.

Tiltak

Overflater bør utbedres eller skiftes, og årsak til saltutslag må utredes og utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet består av betongdekke mot grunn.

Årstall: 1965

Kilde: Eier

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.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.
- Det er avvik:

Oppsprekking gulv, saltutslag, avflassing betongoverflate.

Det er registrert store høydeforskjell mellom rommene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens

Avvikene kan føre til redusert bæreevne, videre nedbrytning og skader som påvirker brukskvalitet og sikkerhet.

Tiltak

Råteskadet treverk og skadede konstruksjonsdeler må skiftes, og ytterligere undersøkelser bør utføres for å avklare omfanget av nødvendig utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille loftetasjen

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.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Høydeforskjellene kan føre til redusert komfort, skjevheter i overflater og mulig økt belastning på konstruksjonen over tid.

Tiltak

Høydeforskjellene bør undersøkes nærmere og rettes opp dersom det er aktuelt med renovering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille hovedplan

Beskrivelse

Etasjeskillet består av trebjelkelag fra byggeåret, med tilbygg oppført i 2014.

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.
- Det er avvik:

Det er registrert store høydeforskjell mellom rommene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens

Høydeforskjellene kan gi redusert brukskvalitet og opplevelse av skjeve gulv over tid.

Tiltak

Høydeforskjellene bør vurderes nærmere og utbedres dersom det er ønskelig å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipen består av en pusset mursteinspipe med tilknyttet ildsted i stue og kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens

Avvikene kan føre til økt brannfare og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet.

Tiltak

Det må utføres forskriftsmessig utbedring av pipe og omkringliggende materialer, og pipevanger må gjøres tilgjengelige.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellerrommet består av betonggulv med overflater av laminat/belegg og vegger av mur med innforede platekledd trevegger.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Fuktinntrenging kan føre til råteskader, luktproblemer og økt risiko for skader på konstruksjoner og overflater.

Tiltak

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og etableres tiltak for å redusere fukt, samt overvåke utviklingen jevnlig for å hindre skader.



TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Begrenset ventilering kan føre til økt fuktbelastning og risiko for råte- og muggsoppkader.

Tiltak

Etabler bedre ventilering og sørg for tilstrekkelig luftgjennomstrømning i krypkjelleren.



TG.2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp mellom kjeller og hovedplan, samt nyere malt furutrapp mellom hovedplan og loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Håndløper mangler på side der krav tilsier håndløper når trappen har mer enn tre trinn.

Konsekvens/tiltak

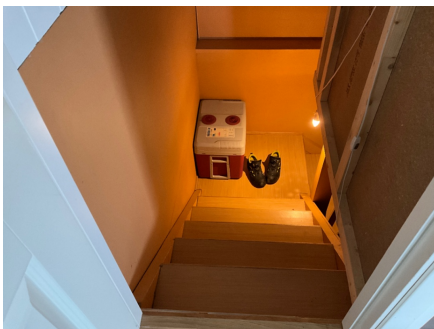
- Tiltak:

Konsekvens

Manglende håndløper kan redusere sikkerheten og øke risikoen for fall.

Tiltak

Montere håndløper på siden der dette mangler i henhold til krav.



TG.2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innvendige fyllingsdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Konsekvens

Avvikene kan føre til redusert funksjon, vanskelig betjening og økt slitasje på dører og karmner.

Tiltak

Justering og lokal utbedring bør utføres på dører med skader eller skjevheter.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført etter de tekniske forskriftene som gjaldt i perioden med TEK10. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller løsninger.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har flislagte overflater, og himlingen består av innvendig panel.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Uegnede materialer i våtsonen kan føre til fuktopptak, oppsvelling og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak

Uegnede materialer bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å hindre fuktskader.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler og sluk.

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.
- Det er avvik:

Uferdig avslutning fliser mot terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Redusert fall og lav høydeforskjell ved terskel kan føre til vannansamling og risiko for vannlekkasje ut av rommet.

Tiltak

Etablere riktig fall mot sluk og sikre tilstrekkelig høydeforskjell ved terskel.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er et plastsluk med smøremembran av 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.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Avvikene kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og risiko for skjulte fuktskader rundt sluk og rørgjennomføringer.

Tiltak

Det bør gjøres nærmere undersøkelser og innhentes dokumentasjon, samt utbedre rørgjennomføringer.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygget sistene og badekar.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Skjulte lekkasjer kan føre til skjulte og omfattende fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak

Det bør etableres løsning som muliggjør synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterne.



ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av en elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Manglende tilluft kan gi redusert luftutskifting og økt risiko for fukt- og muggsopp-skader.

Tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel luftespalte under døren eller egen tilluftsventil.

ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i tilstøtende vegger mot våtrom er ikke utført. Bakgrunnen er at både vannrør og avløpsrør er synlige og ført gjennom etasjeskillet, slik at eventuelle avvik kan vurderes fra kjelleretasjen. Ytterligere åpning av konstruksjoner anses derfor ikke nødvendig for å avdekke eventuelle fukt- eller installasjonsmessige forhold.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført etter de tekniske forskriftene som gjaldt i perioden med TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller løsninger.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

TG-2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger består av panel/tømmer og våtromsplater, og himlingen består av himlingsplater.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Overgang gulv/ vegg ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Avvikene kan føre til fuktinntrengning som kan gi oppfukning, oppsvelling og skader på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak

Uegnede materialer og løsninger må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre fuktskader.



ETASJE > VASKEROM

TG-2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk.

Tilstandsrapport

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 dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Redusert fall og lav høydeforskjell ved terskel kan føre til vannansamling og risiko for lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak

Fallforhold og høydeforskjell mot sluk bør utbedres for å sikre korrekt avrenning og redusere risiko for lekkasje.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Bygningsdelen består av plastsluk med tilknyttet synlig vinylbelegg.

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.

Konsekvens/tiltak

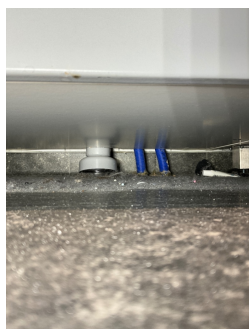
- Andre tiltak:

Konsekvens

Avvik kan føre til vanninntrenging og skader på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak

Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre tett og trygg løsning.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin utført som standard sanitærutstyr fra byggeåret.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ingen ventilasjonsløsning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Manglende ventilasjon kan føre til fuktproblemer, muggvekst og redusert luftkvalitet.

Tiltak

Det bør etableres både tilluft og avtrekk slik at rommet får tilfredsstillende ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i tilstøtende vegger mot våtrom er ikke utført. Bakgrunnen er at både vannrør og avløpsrør er synlige og ført gjennom etasjeskillet, slik at eventuelle avvik kan vurderes fra kjelleretasjen. Ytterligere åpning av konstruksjoner anses derfor ikke nødvendig for å avdekke eventuelle fukt- eller installasjonsmessige forhold.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen består av glatte fronter, benkeplate og integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vinskap, mikro og stekeovn med komfyrvakt.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med direkte avtrekk ut av bygningen.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte/medfølgende hvitevarer.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksanlegg som trekker luft ut fra boenheten.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerommet er bygget med isolerte vegger og overflater beregnet for temperaturregulert oppbevaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist feil utførelse av konstruksjoner, men ikke avdekket skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Feil utførelse kan føre til redusert kuldeisolasjon og økt risiko for fremtidige fukt- og råteskader.

Tiltak

Feil oppbygging bør utbedres for å sikre korrekt konstruksjon og hindre framtidige skader.

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjølerommet har et eldre kjøleaggregat av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Konsekvens/tiltak

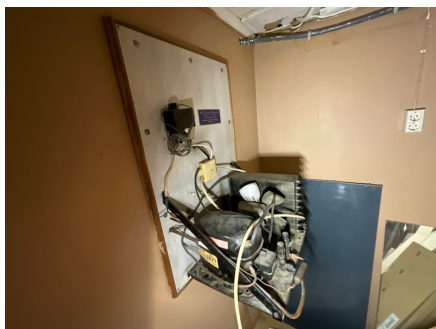
- Andre tiltak:

Konsekvens

Aldersslitasje kan øke risikoen for driftsstans og redusert funksjon.

Tiltak

Aggregatet bør følges opp og vurderes for utskifting ved tegn til svikt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber med plastkappe og enkelte rørtilrørforinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Tilstandsrapport

Det registreres misfarging og mineral-/korrosjonsdannelse på vannrør ved synlig overgang.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens

Avvikene kan føre til lekkasjer og korrosjonsskader på vanninstallasjonen.

Tiltak

Anlegget bør kontrolleres av fagperson som vurderer behov for utskiftning eller utbedring.



TG.2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det registreres mangelfullt fall på avløpsledning. Ledningen har ikke tilstrekkelig helning til å sikre selvdrenering i henhold til normal fagstandard.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens

Avvikene kan føre til redusert dreneringsevne, økt risiko for lekkasjer og mulig luktproblemer.

Tiltak

Anlegget bør kontrolleres av fagperson, og tilfredsstillende lufting samt riktig fall på avløpsledninger må etableres der det mangler.



TG.2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med tilluft via vegg- og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Mangelfull ventilasjon kan føre til fuktproblemer, lukt, dårlig inneklima og risiko for skader på bygningsdeler.

Tiltak

Ventilasjonsløsningen må utbedres, inkludert etablering av nødvendige ventiler og eventuelt vurdering av balansert ventilasjon ved fremtidig renovering.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe. Enheten fungerer som oppvarmingskilde og for luftsirkulasjon, og er montert med innedel i oppholdsarealet og utedel plassert på yttervegg/tilpasset fundament.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på om lag 200 liter og er utført som en vanlig elektrisk bereder for boligformål.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Det registreres grønnblå misfarging og avleiringer på vannrør ved synlig skjøt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Tiltak:

Konsekvens

Manglende avrenning, feil el-tilkobling og høy alder kan føre til lekkasjeskader, elektrisk risiko og plutselig havari av tanken.

Tiltak

Det bør etableres avrenning eller lekkasjesikring, utføres forskriftsmessig el-tilkobling og vurderes utskifting av den aldrende berederen.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Boligen har hovedfordeling i hovedetasjen med AMS-måler og hovedsikringer. Det er i tillegg etablert en underfordeling i kjelleretasjen som forsynes fra hovedtavlen og betjener kurser i kjellerplan.

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.

2014 Kun hovedetasje og loft er totalrehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Freas AS

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp 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 varmtvannsbereder, 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?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Byggegrunn med ukjente egenskaper innebærer at det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon eller undersøkelser som beskriver grunnforholdene.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmuren er bygget i 1965 med drenering og fuktsikring etter datidens standard.

Årstall: 1965

Kilde: Eier

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.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Mangelfull eller svekket drenering og fuktsikring kan føre til fuktinntrengning og skader på kjellerkonstruksjoner.

Tiltak

Dreneringen bør skiftes og utvendig fuktsikring etableres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse av grunnmuren.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkerblokker med eldre mur fra byggeår og pilarer under tilbygg fra 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Sprekkdannelser og misfarging kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fuktinntrengning.

Tiltak

Grunnmuren bør undersøkes av fagkyndig for vurdering av årsak og behov for utbedring.

Tilstandsrapport



Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er oppført i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Avvikene kan føre til redusert stabilitet og fare for ytterligere deformasjoner eller kollaps.

Tiltak

Skaden må utbedres eller muren må rives og bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet rundt boligen består av delvis opparbeidede utearealer med gressdekke, gangarealer og adkomst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Vann kan ledes inn mot grunnmuren og gi risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjoner.

Tiltak

Terrengtet bør justeres slik at fall ledes bort fra bygningen for å hindre vannansamlinger.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger består av avløpsrør av ukjent type og vannledning av plast (PEL) fra 1965, med septiktank og privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Aldret ledningsnett kan medføre redusert funksjon, lekkasjer eller driftsproblemer.

Tiltak

Anlegget bør kontrolleres jevnlig og utbedres ved behov på grunn av høy alder.

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av glassfiber, inndelt i 3 rom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Avvik og høy alder kan føre til lekkasjer, svekket konstruksjon eller funksjonssvikt.

Tiltak

Anbefaler vurdering av septiktankens tilstand og planlegging av utskifting på grunn av alder.

📍 TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Nedgravd oljetank av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Manglende dokumentasjon og usikker tilstand kan medføre risiko for lekkasje og forurensning av grunn.

Tiltak

Innhent dokumentasjon på sanering eller gjennomfør kontroll/avklaring av tankens status.



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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠️ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Dette punktet omfatter en overordnet kontroll av byggets og eiendommens sikkerhetsrelaterte forhold i tråd med gjeldende forskrifter og vurderingskriterier i NS 3600. Formålet er å identifisere forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet.

Det er gjort en helhetlig vurdering av blant annet balkonger, verandaer, terrasser, innvendige og utvendige trapper samt rekkverk, høyder og åpninger som kan påvirke personsikkerheten. Videre er radonforhold, branntekniske forhold, rømningsveier, brannceller og det elektriske anlegget vurdert på et overordnet nivå basert på tilgjengelig informasjon.

Tilstandsrapport

I tillegg er det sett på forhold knyttet til forstøtningmurer og terreng rundt bygningen, samt eventuell risiko for flom- og rasfare. Eventuelle avvik som er registrert, beskrives med forklaring av mulig konsekvens, uten bruk av tilstandsgrader i denne delen av rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningmurer som krever dette utifra dagens krav.
- 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

Konsekvens

Manglende eller for lave sikringer kan føre til økt risiko for fallulykker og redusert personsikkerhet.

Tiltak

Det bør monteres nødvendige rekkverk og håndløpere samt utbedre sikring på forstøtningmur for å redusere fare for fall og ivareta sikkerhet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

300 m²/276 m²

Enebolig: Hall m/trapp, 5 Soverom, Entré, Stue/kjøkken, Kjøkken, Bad, Vaskerom, 6 Bod, 2 Trapperom, TV-stue, Hobbyrom, Kjølerom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

Områdescore
Estimert basert på prisnivå og transaksjonsfrekvens i området

Kommunescore 10/20

Scoring

- Rød: 0-3 (Lav)
- Gul: 4-10 (Medium)
- Grønn: 11-20 (Høy)








Legg til eiendomsinfo
Få oppdatert verdilvurdering basert på egen informasjon om boligen Data oppdatert av deg

Detaljer boenhet Redigert av bruker

Boligtype	Enebolig	Etasjer	3
Primærrom	229	Byggeår	1965
Bruttoareal	---	Antall rom	23
Bruksareal	300	Eksternt bruksareal	24
Innglasst bruksareal	---	Internt bruksareal	276
Åpent areal	---	Antall soverom	4
Tomteareal	1871.70	Antall bad	1
Etasje	---	Energieffektivitet (A - G)	---

Sammenlignbare salg: 4 143 780 Kr (13 812 kr/m²)

Lav **Medium** Høy Kun valgte + Legg til fra markedsaktivitet Vis i kart

Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M ² -pris	Byggeår	Type	Avstand	Megler	Detaljer
 Nordsiveien 202	177	01-02-2026	3 600 000	2 920 000	16 497	1983	Enebolig	6.5 km	Nordvik	🔍
<input checked="" type="checkbox"/>  Bjærnslettveien 2	166	04-07-2023	2 400 000	2 680 000	16 144	1969	Enebolig	7.2 km	---	🔍
<input checked="" type="checkbox"/>  Nordsiveien 81	226	03-06-2024	3 100 000	3 600 000	15 929	1951	Enebolig	7.3 km	Nordvik	🔍
<input checked="" type="checkbox"/>  Brekka 18	254	04-10-2024	3 400 000	3 690 000	14 527	1984	Enebolig	7.7 km	EiendomsMegler 1	🔍
<input checked="" type="checkbox"/>  Øyjordveien 4	333	03-04-2023	4 400 000	4 820 000	14 474	1967	Enebolig	8.5 km	---	🔍
<input checked="" type="checkbox"/>  Nordsiveien 93	262	04-09-2023	2 600 000	2 920 000	11 145	1964	Enebolig	7.2 km	---	🔍
<input checked="" type="checkbox"/>  Storveien 98	168	19-02-2025	1 900 000	1 790 000	10 654	1950	Enebolig	8.4 km	EiendomsMegler 1	🔍

Beregninger

Årlige kostnader

Privat vannverk	Kr.	9 600
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	9 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 650 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 650 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	460 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	460 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Tomteverdien er satt etter en samlet vurdering av størrelse, beliggenhet og gjeldende markedsnivå i området.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 100 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

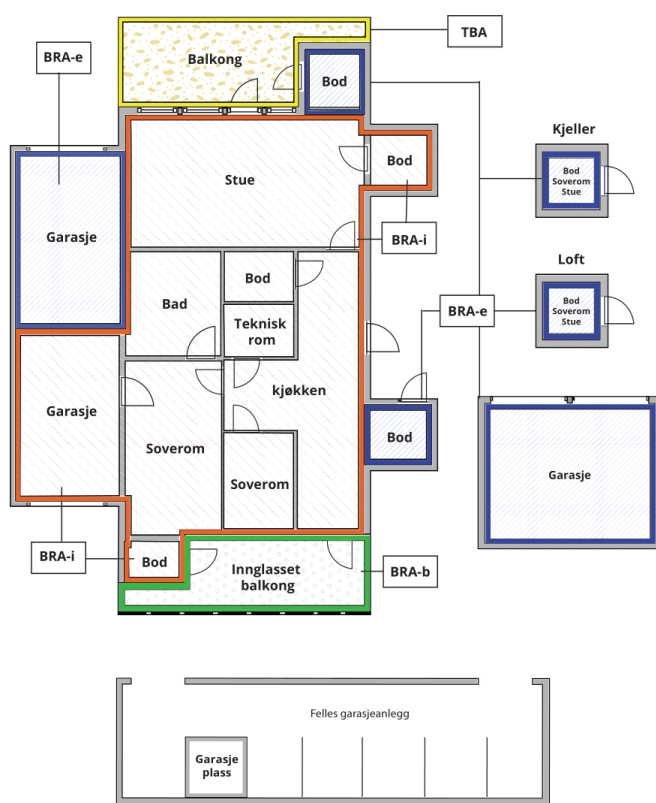
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	60			60	
Etasje	139			139	47
Kjeller	77	24		101	
SUM	276	24			47
SUM BRA	300				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Etasje	Entré, stue/kjøkken, kjøkken, bad, vaskerom, soverom, bod, trapperom, tv-stue		
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, hobbyrom, kjølerom	Garasje	

Kommentar

Arealet er beregnet ved 3D-skanning av boligen, i samsvar med prinsippene i NS 3940.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Soverom oppe har ingen verandadør til balkong. Kjelleretasjen har rom som er endret fra s-rom til p-rom. Mindre fasadeendring balkongdør og vindu. Eks. pipe til tidligere fyrrom er revet i sin helhet i hovedplan. Det er bygget terrasse i tilknytning vaskerom i hovedplan.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er observert tiltak som kan fremstå som søknadspliktige, herunder endret bruk av rom og enkelte bygningsmessige endringer. Det anbefales at tiltakene avklares med kommunen for å avdekke eventuell manglende byggesaksbehandling.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Raymond Meier	Takstingeniør
	Veronica Jakobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5526 SØRREISA	22	38		0	1871.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rabbåsveien 150

Hjemmelshaver

Jakobsen Veronica

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rabbåsveien ligger i et etablert bolig- og byggeområde i åsen nord for Sørreisa sentrum. Området består hovedsakelig av spredt småhusbebyggelse med enkel adkomst via lokalvegnettet, og terrengforholdene preges av slak til moderat stigning opp fra dalbunnen. Kartdata viser at Rabbåsen og tilhørende veier ligger i et høyreliggende område med bebyggelse omgitt av natur- og skogsområder mot øst og nord.

Adkomstvei

Adkomst skjer via offentlig vei helt fram til området rundt eiendommen. Rabbåsveien fremstår som en ordinær lokal boligvei med helårs adkomst, beliggende i tilknytning til det offentlige vegnettet i Sørreisa. Kartdata viser sammenhengende kjørbar adkomst via Rabbåsveien, som ligger i åsen nord for sentrum.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk. Tilkoblingen skjer via fellesanlegg, og drift og vedlikehold reguleres av vannverkets egne bestemmelser.

Tilknytning avløp

Avløpet er basert på privat løsning med egen septiktank. Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan utslippet videre håndteres.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNFR-formål med spredt boligbebyggelse. Det foreligger ingen detaljreguleringsplan for eiendommen.

Om tomten

Tomten er skrående og opparbeidet med gårdsplass, adkomst og naturlig vegetasjon. Terrenget består av fast grunn med ordinære bruksmuligheter for boligformål. Eiendomsgrenser følger matrikkelens registreringer.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er hjemlet til Veronica Jakobsen (f. 03.10.1982), som fikk hjemmel vederlagsfritt den 09.06.2022. På eiendommen er det tinglyst tre pantedokumenter: et pant til Eika Boligkreditt AS fra 27.06.2022 på kr 1 800 000, samt to pant til Sparebanken Narvik, ett fra 27.06.2022 på kr 600 000 og ett fra 26.02.2026 på kr 700 000. Det fremgår at eldre dokumenter fra manuell grunnbok og servitutter på avgivereiendom ikke er overført til denne utskriften. Matrikkelenheten ble opprettet 24.09.2004 ved fradeling fra gnr. 22, bnr. 13, og har senere gjennomgått omnummereringer i forbindelse med kommuneendringer i 2020 og 2024.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	22.03.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	22.03.2026		Gjennomgått		Nei
Skjøte	18.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	21.08.2013		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	
2	26.03.2026	
3	15.04.2026	
4	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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, 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 rent 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.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)