

Tilstandsrapport - NS 3600

Skognesveien 460

9372 Gibostad

Gnr: 76 Bnr: 63



Bygningssakkyndig

Raymond Meier

Rapport kode: 539597

Opprettet: 11.08.2025

Utskrift: 19.08.2025



MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverktjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Raymond Meier

Bygningsansvarlig

Jeg er bygg- og tømrermester med mesterbrev og eier av MTE AS. Med over 25 års erfaring i bygg- og anleggsbransjen har jeg opparbeidet meg solid kompetanse gjennom roller som tømrer, kalkulator, prosjekteringsleder og prosjektleder. I tillegg har jeg verdifull erfaring fra produksjon av prefabrikkerte takstoler og elementer til både tømmerbygg og tradisjonelle bygg.

MTE AS ble etablert i 2021 som en videreføring av mitt enkeltpersonforetak fra 2005. Vi tilbyr profesjonelle tjenester innen taksering og arkitektur, og leverer skreddersydde løsninger til både næringsliv og private kunder – enten det gjelder nybygg, tilbygg, påbygg eller ombygging.

Som sertifisert medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund tilbyr jeg takseringstjenester innen skadetakst, næringstakst, verditakst og tilstandsrapport ved boligsalg. I tillegg bistår jeg med arkitekttjenester og prosjektledelse, og følger prosjektene tett fra idé til ferdigstillelse.



Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Denne tilstandsvurderingen er gjennomført i henhold til Norsk Standard NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Formålet med analysen er å gi en objektiv og strukturert vurdering av boligens tekniske tilstand, slik at både kjøper og selger får et pålitelig beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Vurderingen er utført av en uavhengig bygningssakkyndig med relevant kompetanse og ansvarsforsikring, i tråd med kravene i gjeldende forskrift til avhendingslova.

Forutsetninger

Vurderingen er basert på visuell observasjon, enkle målinger og fuktindikator, uten destruktive inngrep. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler. Tilstandsgrader er satt i henhold til kriteriene i NS 3600:2018, og bygger på tilgjengelig informasjon og forhold som var synlige og tilgjengelige ved befaring.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
2 stk

Geologiske forhold

Flomfare

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
7 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Septiktank / minirensseanlegg / pumpestasjon

Yttervegg

Kledning

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad

Ventilasjon

Kjøkken

Avtrekk

Innredning

TG 2
44 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Forstøtningsmurer

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Bad

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Innvendige overflater

Gulv

Vegger

Himling

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Gulv på grunn

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Konstruksjonsoppbygging
Statikk (ved innredet loft)

Geologiske forhold

Skredfare

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Varmtvannsbereider
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Frittstående byggverk - Garasje

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Frittstående byggverk - Uthus 1

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Frittstående byggverk - Uthus 2

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

TG 3
6 stk**Drenering**

Drenering og fuktsikring **300 000,-**

Bad

Overflater - Gulv **50 000,-**
Overflater - Vegger **50 000,-**
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) **100 000,-**

Loft (innredet og uinnredet)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold) **10 000,-**

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget **50 000,-**

Estimerte kostnader på TG3 560 000,-

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Boligen har generelt mange komponenter med TG 2, noe som tyder på et behov for vedlikehold og oppfølging, men ikke nødvendigvis akutte tiltak. Det er imidlertid flere alvorlige avvik (TG 3) som bør håndteres snarlig for å unngå ytterligere skade eller forringelse av bygningsmassen.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Bjørnar Albert Wiik

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Bjørnar Albert Wiik

Besiktigelsesdato: 11.08.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Skognesveien 460, 9372 Gibostad

Kommunnr: 5530

Kommune: Senja

Gnr	Bnr
76	63

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Siv Ingrid Stenshorne

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæringsskjema BMTF		Viktig informasjon som takstmann har behov for å få svar på.
Egenerklæringsskjema eierskifte		Informasjon fra selgeren om boligens tilstand, tidligere utførte arbeider, og eventuelle kjente feil eller mangler.
Grunnboksutskrift		Utskrift fra grunnboken som viser eiendommens rettigheter og heftelser.
Reguleringsplaner		Planer som viser reguleringsbestemmelser for området, inkludert hva som er tillatt å bygge og eventuelle restriksjoner.

Kommentar til dokumentkontroll

For den aktuelle eiendommen er det blitt presentert et begrenset sett med dokumenter. Det finnes ikke dokumentasjon over utførte arbeider eller endringer. Dette begrenser både innsynet i bygningens tilstand, men også lovligheten av eventuelle tilbygg eller utførte endringer.

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
3D og punktscanner	3D punktscanner gir svært nøyaktige målinger av bygninger og eiendommer.
Nivelleringsinstrumenter	For å sikre at konstruksjoner er i vater og følger de tekniske spesifikasjonene.
Smarttelefon	For å dokumentere visuelt og inkludere bilder i rapporter.
Fuktmålere	For å måle fuktighetsnivået i materialer og sikre at det ikke er fuktproblemer

Kommentar til utstyrskontroll

Det benyttes forskjellige utstyr ved befaring og undersøkelse av bolig for å få en nøyaktig og grundig vurdering av boligens tilstand. Ulike verktøy og instrumenter hjelper med å avdekke skjulte problemer som fuktighet og strukturelle skader. Dette sikrer at rapporten gir et korrekt bilde av boligens verdi og tilstand, noe som er viktig for både selger og kjøper

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	3 543
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Kommunekart

Tomtebeskrivelse

Skrå tomt

Tomten ligger i et naturskjønt område på Senja, nær Gibostad, med kort avstand til både sjø og fjell. Området er preget av spredt boligbebyggelse, landbrukseiendommer og naturlandskap. Det er god tilgang til vei via Skognesveien, som er en fylkesvei.

Kommentar til tomtedokumenter

Eiendom 5530/76/63 – Skognesveien 460, 9372 Gibostad

Denne eiendommen er hovedobjektet i rapporten. Den er vurdert med hensyn til bygninger og tomt. Det er ikke nevnt spesifikke krav eller begrensninger knyttet til taksering.

Tomt 5530/76/58 - areal 891 m².

Denne tomten er inkludert i verdivurderingen sammen med hovedobjektet. Den er behandlet som en del av helheten, uten særskilte krav eller egne vurderingsregler.

Tomt 5530/76/24 - areal 202 497 m².

Denne tomten krever landbrukstakst. Det betyr at verdien skal fastsettes ut fra bygninger, jord- og skogbruksareal, samt tilhørende rettigheter. Taksering er påkrevd dersom eiendommen har mer enn 35 dekar dyrket mark eller totalt areal over 100 dekar, uavhengig av om det drives aktiv gårdsdrift. Takstmann har valgt å inkludere verdivurderingen sammen med hovedobjektet. Eiendommens areal resurser er omtalt i tilstandsrapporten, da eiendommen ikke er i drift/eller har vært i drift på mange år. Det er ingen ingen driftsbygninger på eiendommen som tilfredsstiller dagens krav til driftsbygning i landbruket.

Eiendommen har 2 stk. teiger. Arealfordeling er som følger;

- Annet markslag 153,8 daa.
- Uproduktiv skog inkl. myr 48,8 daa.
- Bebyggd, samf. vann, bre 0,3 daa.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

1949

Kommentar til andre tiltak

Tilbygg nytt inngangsparti i Nord-vest

Tilbygg, utvidelse av stue i Sør-vest

Tilbygg utvidelse bad og sov i Nord-øst.



Kommentar til bygning

Boligen er opprinnelig oppført rundt 1949 og har gjennom årene blitt utvidet med flere tilbygg og påbygg. I tidligere eierperioder har bygget stått i forfall, noe som har medført slitasje og behov for vedlikehold.

Nåværende eier har igangsatt tiltak for å ivareta boligen, herunder oppussing av innvendige overflater i kjeller og utskifting av utvendig kledning.

Til tross for tidligere manglende vedlikehold fremstår boligen i dag som funksjonell, med potensial for videre oppgradering. Det anbefales fortsatt oppfølging av tekniske installasjoner og konstruksjoner for å sikre byggets levetid og standard.

Garasje

Byggeår

Ukjent



Kommentar til bygning

Garasjen fremstår som et eldre bygg med enkel konstruksjon og begrenset teknisk standard. Det er ikke registrert vesentlige oppgraderinger, og bygget har utvendige tegn til slitasje og alder. Garasjen vurderes å ha begrenset verdi utover ren bruksfunksjon, og det må påregnes vedlikehold eller utskifting på sikt. Bygget anses ikke å ha vesentlig verdi utover midlertidig lagring eller parkering.

Uthus nr. 1, nærmest bolig

Byggeår

Ukjent



Kommentar til bygning

Bygget fremstår som eldre og har tydelige tegn til forfall. Det har ikke vært mulig å gjennomføre innvendig befaring, men utvendig tilstand indikerer omfattende slitasje og manglende vedlikehold. Konstruksjonen vurderes som svak, og bygget anses ikke å ha teknisk eller økonomisk verdi. På bakgrunn av dette vurderes uthuset som et rivningsobjekt.

Uthus nr. 2

Byggeår

Ukjent



Kommentar til bygning

I henhold til gjeldende kartgrunnlag er bygget delvis plassert over grensen til naboeiendom, noe som kan medføre behov for avklaring eller tiltak i forbindelse med eiendomsgrensene. Det anbefales at byggets fremtidige bruk eller eventuelle tiltak vurderes i samråd med kommunen og aktuelle grunneiere.

Bygget fremstår som eldre og har tydelige tegn til forfall. Det har ikke vært mulig å gjennomføre innvendig befarings, men utvendig tilstand indikerer omfattende slitasje og manglende vedlikehold. Konstruksjonen vurderes som svak, og bygget anses ikke å ha teknisk eller økonomisk verdi. På bakgrunn av dette vurderes uthuset som et rivningsobjekt.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Kjelleretasje	24		
Hovedetasje	76		4
Loftetasje	27		
Garasje		24	
Sum:	127	24	4
Sum BRA:	151		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjelleretasje	BRA-i: Trapperom, Wc, Bod x 3
Hovedetasje	BRA-i: Vf, Gang x 2, Trapperom, Kjøkken, Stue, Bad, Soverom TBA: Veranda
Loftetasje	BRA-i: Gang, Soverom, Bod x 2
Garasje	BRA-e: Garasje

Kommentar til arealopplysninger

Arealene er nøyaktig målt til to desimaler og avrundet opp til nærmeste hele kvadratmeter. Målingene er utført i henhold til standarden NS 3940, men uten å ta hensyn til gjeldende lover og forskrifter.

Ved å benytte 3D laser for oppmåling, oppnår vi svært presise målinger av arealer. Denne avanserte teknologien gir nøyaktige og detaljerte resultater, noe som er essensielt for korrekt vurdering og dokumentasjon av eiendommens størrelse. 3D laseroppmåling reduserer risikoen for feil og gir en pålitelig basis for videre analyser og beslutninger knyttet til eiendommen.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Det er etablert privat vann- og avløpssystem på eiendommen. Avløpet består av ny kloakk-kum og avrenningsrør, lagt etter gjeldende normer. Vannet kommer fra en privat brønn, som er sikret med varmekabler for å forhindre problemer ved lave temperaturer. For å tilpasse terrenget nedenfor boligen er det etablert en lav betongmur. Tomten har skrånende terreng.

Vurdering / Avvik

TG 2

Forstøtningsmur

Grunnen under muren er utilstrekkelig stabilisert, noe som har resultert i setningsskader.

Årsak / Konsekvens:

Setningsskader kan svekke murens bæreevne og føre til ytterligere strukturelle problemer over tid.

Anbefalt tiltak:

Stabilisering av grunnen må utføres, for eksempel ved fundamentforsterkning eller masseutskifting. Skadene på muren bør utbedres etter at grunnen er sikret.

TG 2

Terrengforhold

Terrenget har utilstrekkelig fall bort fra bygningen.

Årsak / Konsekvens:

Vann kan samle seg inntil grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og inntrenging i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Justere terrenget slik at det får tilstrekkelig fall bort fra bygningen (minimum 1:50 anbefales). Vurdere dreneringstiltak dersom terrengjustering ikke er tilstrekkelig.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vannforsyning fra privat brønn uten dokumentasjon på vannkvalitet.

Årsak / Konsekvens:

Det kan være helserisiko ved bruk av vannet til drikke, matlaging eller personlig hygiene dersom vannet inneholder bakterier, tungmetaller eller andre skadelige stoffer.

Anbefalt tiltak:

Det bør gjennomføres en vannprøve for å dokumentere vannkvaliteten. Ved funn av avvikende verdier bør det vurderes rensetiltak eller alternativ vannforsyning.

TG 1

Septiktank / minirenseanlegg / pumpestasjon

Septiktank er fagmessig utført etter gjeldende normer iflg. eier. Det har normal bruksslitasje og vurderes som TG0, men er eldre enn 5 år.

Bilder



Grunnen under muren er utilstrekkelig stabilisert, noe som har resultert i setningsskader.



Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Plassbygde pilarer, fundamenter, banketter og murverk i armerte betongkonstruksjoner tilpasset de stedlige grunnforhold.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller observasjoner som beskriver grunnforholdene.

TG 2

Fundamenter

Betongsøyler/pilarer har mindre skjevstilling i vertikal retning.

Årsak / Konsekvens:

Skjevstilling kan påvirke belastningsfordelingen og gi økt slitasje over tid, selv om det per nå ikke utgjør en akutt fare.

Anbefalt tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig for å sikre at skjevstillingen ikke utvikler seg. Ved tegn til økt deformasjon eller sprekkdannelse, bør fagperson kontaktes for nærmere vurdering og eventuelle utbedringer.

TG 2

Grunnmur

Fukt registrert i nedre del av vegg, trolig grunnet kapillær oppsuging. Mindre setninger og sprekker i konstruksjonen.

Årsak / Konsekvens:

Vedvarende fukt kan føre til mugg, dårlig inneklima og skade på materialer.

Sprekker kan utvikle seg og svekke konstruksjonen over tid.

Anbefalt tiltak:

Undersøk og utbedre årsak til fukt, for eksempel manglende fuktsperre eller drenering.

Tett sprekker og overvåk området for videre bevegelser.
Vurder tiltak for å forbedre ventilasjon og fuktsikring.

Bilder



Betongsøyler/pilarer har mindre skjevstilling i vertikal retning.



Mindre setninger og sprekker i konstruksjonen.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Dreneringssystemet er ikke dokumentert, og det finnes ingen kjent informasjon om dets utforming. Systemet antas å være eldre og sannsynligvis bygget med rørmaterialer som leire, betong eller metall.

Vurdering / Avvik

TG 3

Drenering og fuktsikring

Dreneringens type og utførelse er ukjent.
Synlig svertesopp på kjellervegg.
Saltutslag på kjellervegg.
Systemet har tydelige feil eller svikt.

Årsak / Konsekvens:

Fukt kan trenge inn i konstruksjonen og føre til mugg, dårlig inneklima og skader på bygningsmaterialer.
Risiko for helseskadelige forhold og redusert levetid på konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av dreneringssystemet.
Kjellerveggene må rengjøres og behandles mot sopp og saltutslag.
Det bør vurderes å etablere eller forbedre drenering rundt bygget.
Fuktmåling og eventuell utbedring av fuktskader bør utføres av fagpersoner.

Estimert kostnad:

300 000,-

Bilder



Synlig svertesopp på kjellervegg.



Saltutslag på kjellervegg.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Bindingsvegger av tre er bygd opp av vertikale trestendere som står med jevne mellomrom, vanligvis 60 cm. Mellom stenderne legges isolasjon. På innsiden monteres dampsperre og kledning, og på utsiden vindtetting og utvendig kledning. Boligen er kledd opp med liggende kledning.

Murvegger i kjeller av uisolert betongkonstruksjon uten innvendig påføring.

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon

Isolasjonstykkelse er lavere enn dagens standard.
Brudd i tettesjikt ved gjennomføringer (rør, kabler, ventiler).
Ingen lufting i nedre kant av kledningen.

Årsak / Konsekvens:

Økt varmetap og høyere energibruk.
Risiko for fuktinntrenging og skader i konstruksjonen.
Manglende lufting kan føre til oppfukning, råte og soppdannelse i kledningen.

Anbefalt tiltak:

Etterisoler ved behov for å bedre energieffektiviteten.
Tettesjikt må forsegles rundt alle gjennomføringer.
Etabler lufting i nedre kant og bak kledningen for å sikre god uttørring.

TG 1

Kledning

Ytterkledningen fremstår i god teknisk stand uten synlige skader, råte eller deformasjoner.

Bilder



Brudd i tettesjikt ved gjennomføringer (rør, kabler, ventiler).



Ingen lufting i nedre kant av kledningen.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer

Det er uisolerte vinduer fra byggeår i kjeller. Vinduer i hovedetasje og loftetasje er med produksjonsår 2020.

Balkongdører

Det er montert en balkongdør fra 2020.

Ytterdører

Det er montert én ytterdør fra 2019 i hovedplan. I kjeller er det montert en dør m/ glass fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Beslag under vindu mangler oppbrett.

Ingen klaring mellom sideomramming og vindusbeslag.

Synlig byggskum over og under beslag.

Synlig byggskum på innvendige vinduskarmer.

Uisolerte kjellervinduer er modne for utskifting pga. alder og tilstand.

Eldre balkongdør er moden for utskifting pga. alder og tilstand.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for vanninntrenging og fuktskader.

Dårlig tetting kan føre til varmetap og trekk.

Byggskum som er eksponert kan brytes ned over tid og miste funksjon.

Estetisk forringelse og redusert verdi.

Dårlig isolerte vinduer og dører gir høyere energikostnader og dårligere innneklima.

Anbefalt tiltak:

Ettermontere beslag med korrekt oppbrett og klaring.

Fjerne synlig byggskum og erstatte med egnet tettemateriale.

Forbedre innvendig utførelse rundt vinduene.

Skifte ut kjellervinduer med nye, isolerte vinduer.
Skifte ut dør i kjeller med ny, isolert dør.

Bilder



Uisolerte kjellervinduer er modne for utskifting pga. alder og tilstand.



Eldre balkongdør er moden for utskifting pga. alder og tilstand.



Beslag under vindu mangler oppbrett.
Ingen klaring mellom sideomramming og vindusbeslag.
Synlig byggskum over og under beslag.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Det er bygget flere verandaer i tilknytning til boligen:

- En veranda i tre med utgang fra stue i hovedplan. Det er bygget en trapp ned til terreng, men ingen tilgang fra veranda.
- En veranda med takoverbygg ved inngangspartiet i hovedplan.

Vurdering / Avvik**TG 2****Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)**

Konstruksjonen er for dårlig dimensjonert / mangler lastnedføring til grunn.

Slitasje på overflatebehandling (maling/beis).

Rekkverk har ikke høyde eller utforming som tilfredsstiller dagens krav.

Årsak / Konsekvens:

Konstruksjonssvikt kan oppstå over tid, noe som kan føre til ustabil veranda og risiko for skade.

Manglende vedlikehold av overflatebehandling kan føre til råte og redusert levetid.

Feil rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.

Anbefalt tiltak:

Få en fagperson til å vurdere konstruksjonen og dimensjonere riktig lastnedføring til grunn.

Overflatebehandling bør fornyes med egnet maling eller beis for å beskytte treverket.

Rekkverket bør bygges om eller justeres slik at det oppfyller gjeldende krav til høyde og sikkerhet.

Bilder

Rekkverk på veranda har ikke høyde eller utforming som tilfredsstiller dagens krav.



Konstruksjonene er for dårlig dimensjonert/ mangler lastnedføring til grunn.



Rekkverk på veranda har ikke høyde eller utforming som tilfredsstillers dagens krav.



Rekkverk på veranda har ikke høyde eller utforming som tilfredsstillers dagens krav. Det er slitasje på overflatebehandling (maling/beis).

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har et saltak med to skrå takflater som møtes i en mønelinje. Taket er bygget med plassbygde lofttakstoler som danner takkonstruksjonen. I kneveggene er det etablert et større bodareal som ikke er måleverdig.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Mindre svai/svanker i takkonstruksjonen.
Fuktskjolder rundt gjennomføring ved pipe.
Befaring kun fra bakkeplan – ikke sikker tilgang til tak.
Fuktskjolder og misfarging på underside av taktro.
Manglende ventilerings av takkonstruksjonen.

Årsak / Konsekvens:

Fuktskjolder og misfarging kan tyde på vanninntrenging og risiko for råte eller mugg.
Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan skade takkonstruksjonen over tid.
Begrenset tilgang til taket gjør det vanskelig å vurdere tilstanden nøyaktig.

Anbefalt tiltak:

Undersøk og utbedre årsak til fuktskjolder, spesielt rundt pipegjennomføring.
Etabler eller forbedre ventilasjon i takkonstruksjonen.
Vurder ny befaring med sikker tilgang til taket for grundigere kontroll.
Følg opp svai i takkonstruksjonen dersom det utvikler seg eller påvirker funksjon.

Bilder



Fuktskjolder rundt gjennomføring ved pipe.



Fuktskjolder og misfarging på underside av taktro.



Befaring kun fra bakkeplan – ikke sikker tilgang til tak. Befaring kun fra bakkeplan – ikke sikker tilgang til tak.



Manglende ventilering av takkonstruksjonen.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taket har gjennomføringer for pipe. Taket er tekket med stålplater.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Taket er ikke inspisert på nært hold pga. manglende takstige. Taktekke er fra 1949, 1975 og 1980 – høy alder. Vedlikeholdsnivået er ikke tilfredsstillende. Innfestinger og overganger er mangelfulle.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Redusert levetid og funksjon på taket. Mulig skade på underliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Vurder full utskifting av taktekke grunnet alder og tilstand. Forbedre innfestinger og overganger for å sikre tetthet. Etabler jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 2

Utstyr på tak

Takstige er ikke montert. Snøfangere er ikke montert (ikke krav ved byggetidspunkt).

Årsak / Konsekvens:

Manglende takstige gjør det vanskelig og potensielt farlig å utføre vedlikehold og inspeksjon på taket. Uten snøfangere kan snø og is rase ned fra taket og utgjøre fare for personer og eiendom under.

Anbefalt tiltak:

Monter takstige for sikker adkomst til taket ved fremtidig vedlikehold.

Vurder å montere snøfangere dersom det er risiko for snøras mot inngangspartier, gangveier eller parkeringsplasser.

TG 2

Skorsteiner over tak

Feierplattform ikke godkjent – Plattformen ved pipens kortsider er over 1,2 meter, noe som ikke tilfredsstiller krav til sikker adkomst for feier.

Manglende pipehette – Det er ikke montert pipehette på pipen.

Årsak / Konsekvens:

Feierplattform: Kan føre til at feieren nekter å utføre feiing eller tilsyn, og det kan være fare for fall og personskade.

Pipehette: Økt risiko for vanninntrenging i pipen, som kan føre til frostskaider, fuktskader og redusert levetid på pipen.

Anbefalt tiltak:

Feierplattform: Monter godkjent feierplattform med sikker adkomst og rekkverk i henhold til gjeldende forskrifter.

Pipehette: Monter egnet pipehette for å beskytte pipen mot nedbør og fremmedlegemer.

Bilder



Innfestinger og overganger er mangelfulle.



Taket er ikke inspisert på nært hold pga. manglende takstige.
Taktekke er fra 1949, 1975 og 1980 – høy alder.
Vedlikeholdsnivået er ikke tilfredsstillende.
Innfestinger og overganger er mangelfulle.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med takfotbeslag, takrenner og nedløp utført i lakkert stål.

Vurdering / Avvik**TG 1****Renner og nedløp**

Takrenner og nedløp fremstår i god stand uten synlige skader eller lekkasjer.

TG 1**Beslag**

Takfotbeslag fremstår i god stand uten synlige deformasjoner, rust eller åpninger.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Rom under terreng har uisolerte murvegger og nedforet himling. Gulvet er plate på mark med overflater av golvplater i tre. Veggene er malt betong. Himling av malt trepanel.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Moderat forhøyet fuktverdi målt i gulvoverflaten.
Ingen synlige skader eller misfarging.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fremtidige fuktskader dersom forholdene vedvarer.
Kan føre til svekket materialkvalitet over tid.

Anbefalt tiltak:

Utfør jevnlig kontroll av fuktverdiene for å følge utviklingen.
Sørg for god ventilasjon og lufting i området.
Vurder tiltak for å redusere fuktbelastning, som tetting mot fukt eller forbedring av drenering.

TG 2**Overflater - Vegger**

Moderat forhøyede fuktverdier på veggoverflaten.
Mindre spor etter svertesopp.
Saltutslag observert.

TG 2**Overflater - Himling**

Himling som er eldre enn forventet levetid uten dokumentert vedlikehold.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for utvikling av mugg og sopp.
Kan føre til skader på overflater og redusert inneklima.
Saltutslag kan indikere fuktvandring fra underliggende konstruksjon.

Anbefalt tiltak:

Utfør grundig ventilasjon og lufting av rommet.
Vurder avfukting eller forbedring av drenering.
Rengjør overflaten og fjern svertesopp med egnet middel.

Undersøk årsak til fukt og utbedre eventuelle lekkasjer eller kuldebroer.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet antas å være fra 1980. Det har sanitærinstallasjoner med kobberør for vann og plastrør for avløp. Veggene er kledd med baderomsplater, himlingen har malte takplater, og gulvet har vinylbelegg. Rommet er innredet med servant og oppbevaringsplass, gulvmontert toalett med synlig systerne, dusjkabinett i hjørnet og vaskemaskin.

Vurdering / Avvik**TG 3****Overflater - Gulv**

Knirk i gulvet.

Overgang gulv/vegg ikke tett eller fagmessig utført.

Overflater som er eldre enn forventet levetid.

Manglende dokumentasjon på overflate.

Høydeforskjell < 25 mm mellom sluk og membran ved terskel.

Ingen fall til sluk.

Årsak / Konsekvens:

Knirk kan indikere bevegelse i konstruksjonen og redusere opplevelsen av kvalitet.

Utett overgang kan føre til fuktinntrengning og skade på konstruksjon.

Slitt overflate gir økt risiko for skader og vanskeliggjør renhold.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere materialvalg og vedlikeholdsbehov.

Lav høydeforskjell og manglende fall kan føre til vannansamling og økt risiko for fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Gulvoverflaten må totalrenoveres. Dokumenteres og utføres i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Estimert kostnad:**50 000,-****TG 3****Overflater - Vegger**

Overflater som er eldre enn forventet levetid.

Baderomsplater er ikke tilstrekkelig forseglet i nederkant.

Mindre skader på baderomsplater.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader og lekkasjer.

Redusert beskyttelse mot vanninntrenging.

Estetisk forringelse og mulig videre nedbrytning.

Anbefalt tiltak:

Veggoverflaten må totalrenoveres. Dokumenteres og utføres i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Estimert kostnad:**50 000,-**

TG 2

Overflater - Himling

Himlingen har overskredet sin forventede levetid.
Det finnes ingen dokumentasjon på utført vedlikehold.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for skjulte skader som fukt, svekket bæreevne eller løsnet festemateriell.

Anbefalt tiltak:

Vurder utskifting eller oppgradering ved tegn til skade eller svekkelse.

TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Oppbrett på våtromsbelegg under 25 mm.
Manglende dokumentasjon på godkjent utførelse.
Feil eller manglende tetting i hjørner og overganger.
Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer.
Tettesjikt ikke klemt til sluk.
Alder overstiger forventet levetid.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader.
Skjulte skader kan utvikle seg over tid og føre til kostbare reparasjoner.
Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere kvaliteten på arbeidet.
Redusert levetid og funksjon på våtrommet.

Anbefalt tiltak:

Membran, tettesjikt og sluk må totalrenoveres. Dokumenteres og utføres i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Estimert kostnad:

100 000,-

TG 2

Avløp og vannrør

Vannrør innenfor øvre teknisk levetid, men vurderes som passert normal levetid.
Avløpsrør innenfor forventet levetid, men nærmer seg tidspunkt for tilstandsvurdering.
Manglende dokumentasjon eller usikkerhet om tilstand.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer eller skader på rørinstallasjoner.
Potensielle følgeskader på bygning ved rørbrudd eller lekkasje.
Vanskeligere å planlegge vedlikehold uten dokumentasjon.

Anbefalt tiltak:

Utfør tilstandsvurdering av både vann- og avløpsrør.
Vurder utskifting av kobberrør grunnet alder.
Dokumenter rørinstallasjonene for fremtidig vedlikehold og oppfølging.

TG 1

Ventilasjon

Ventilasjonen i bad er utført i henhold til gjeldende forskriftskrav på byggetidspunktet.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Sanitærutstyret er fra 1980 og teknisk/estetisk utdatert.
Synlig slitasje og misfarging på overflater.
Komponentene har overskredet forventet levetid.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer over tid.

Estetisk forringelse kan påvirke opplevelsen av rommet.
Vanskeligere å finne reservedeler ved behov for reparasjon.

Anbefalt tiltak:

Vurder utskifting av servant, toalett og dusjarmatur.
Gjennomfør en grundig kontroll for å avdekke skjulte feil.
Prioriter utskifting ved oppussing eller ved tegn til lekkasje.

TG 2

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Utførelsen er ikke i henhold til forventet standard, selv om det ikke er synlige fuktskader.

Det er synlige installasjoner, men det vurderes ikke som nødvendig med hulltaking.

Dusjkabinett er lukket, noe som reduserer risiko for fuktspredning.

Årsak / Konsekvens:

Feil utførelse kan over tid føre til skjulte skader som ikke oppdages uten inngrep.

Selv om det ikke er tegn til fukt nå, kan mangelfull utførelse gi økt risiko for fremtidige problemer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å sikre at dusjkabinettet fortsatt fungerer som planlagt og at tetting rundt installasjoner er intakt.

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men området bør overvåkes jevnlig for endringer.

Bilder



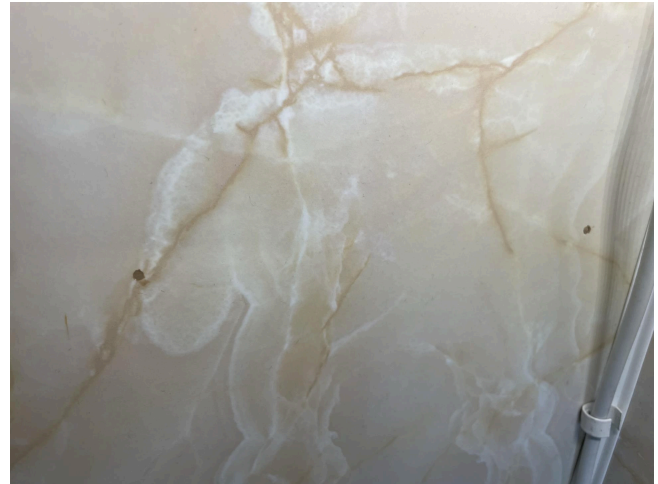
Overgang gulv/vegg ikke tett eller fagmessig utført.
Overflater som er eldre enn forventet levetid.



Overgang gulv/vegg ikke tett eller fagmessig utført.



Tettesjikt ikke klemt til sluk.



Mindre skader på baderomsplater.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater omfatter vegger, gulv og himlinger i rom som ikke er særskilt vurdert under egne punkter i rapporten. Vurderingen gir en samlet beskrivelse av overflatenes tilstand med hensyn til slitasje, skader og vedlikeholdsbehov i boligens innemiljø.

Vurdering / Avvik

TG 2

Gulv

Knirk i gulv.
Slitasje på overflate (riper, hakk, avskalling).
Misfarging eller flekker.

Årsak / Konsekvens:

Knirkende gulv kan gi redusert komfort og opplevelse av dårlig kvalitet.
Slitasje og misfarging gir et visuelt dårlig inntrykk og kan redusere verdien.
Svikt i konstruksjonen kan føre til større reparasjonsbehov og sikkerhetsrisiko.

Anbefalt tiltak:

Knirk bør lokaliseres og utbedres, ofte ved å feste gulvbord bedre.
Overflaten kan slipes og behandles på nytt, eller skiftes ved omfattende skade.
Misfargede områder kan renses eller overflatebehandles.

TG 2

Vegger

Misfarging eller skjolder (kan indikere tidligere fukt)
Løse eller dårlig festede tapet.
Skader etter innfesting (spikerhull, plugger, etc.)

Årsak / Konsekvens:

Overflatene fremstår som slitte og ujevne, og kan gi inntrykk av dårlig vedlikehold.
Mulig underliggende fuktskade kan føre til ytterligere skade på konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Vurdere reparasjon eller utskifting av skadde veggoverflater.
Undersøke årsak til misfarging/skjolder – utelukke lekkasjer.

TG 2

Himling

Sprekker i takplater eller skjøter.
Avflassing eller bobler i maling.
Misfarging eller skjolder (kan indikere tidligere lekkasjer).
Ujevne overganger mellom tak og vegg.

Årsak / Konsekvens:

Kan gi et dårlig visuelt inntrykk og redusere opplevelsen av rommet.
Mulig tegn på fukt- eller vannskader som kan utvikle seg videre.
Risiko for at maling og overflater forringes ytterligere over tid.

Anbefalt tiltak:

Vurdere reparasjon eller utskifting av skadde takplater.
Undersøke årsak til misfarging/skjolder – utelukke lekkasjer.

Bilder



Misfarging eller skjolder (kan indikere tidligere fukt)



Misfarging eller skjolder (kan indikere tidligere fukt)



Misfarging eller skjolder (kan indikere tidligere lekkasjer).



Misfarging eller skjolder (kan indikere tidligere lekkasjer).



Løse eller dårlig festede tapet.



Misfarging eller flekker.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkenet har ukjent byggeår. Innredningen består av slette fronter og åpne nisjer for hvitevarer, som er plassert rundt i rommet. Det er montert ventilator i overskap med utblåsning gjennom vegg. Mellom over- og underskap er det flislagt. Kjøkkenet har dobbel oppvaskehum med ett-greps kran.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Overflater fremstår som eldre og har normal slitasje. Mindre riss, merker eller misfarging kan forekomme.

Årsak / Konsekvens:

Avvikene har ingen funksjonell betydning, men kan oppleves som estetisk sjenerende.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig.
Overflatene kan vurderes oppgradert ved fremtidig vedlikehold eller oppussing.

TG 2

Overflater - Vegger

Overflater fremstår som eldre og har normal slitasje. Mindre riss, merker eller misfarging kan forekomme.

Årsak / Konsekvens:

Avvikene har ingen funksjonell betydning, men kan oppleves som estetisk sjenerende.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig.
Overflatene kan vurderes oppgradert ved fremtidig vedlikehold eller oppussing.

TG 2

Overflater - Himling

Overflater fremstår som eldre og har normal slitasje. Mindre riss, merker eller misfarging kan forekomme.

Årsak / Konsekvens:

Avvikene har ingen funksjonell betydning, men kan oppleves som estetisk sjenerende.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig.
Overflatene kan vurderes oppgradert ved fremtidig vedlikehold eller oppussing.

TG 2

Avløp og vannrør

Vannrør innenfor øvre teknisk levetid, men vurderes som passert normal levetid. Avløpsrør innenfor forventet levetid, men nærmer seg tidspunkt for tilstandsvurdering.

Manglende dokumentasjon eller usikkerhet om tilstand.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer eller skader på rørinstallasjoner.
Potensielle følgeskader på bygning ved rørbrudd eller lekkasje.
Vanskeligere å planlegge vedlikehold uten dokumentasjon.

Anbefalt tiltak:

Utfør tilstandsvurdering av både vann- og avløpsrør.
Vurder utskifting av kobberrør grunnet alder.
Dokumenter rørinstallasjonene for fremtidig vedlikehold og oppfølging.

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenavtrekket er funksjonelt og utført i samsvar med gjeldende forskriftskrav på byggetidspunktet.

TG 1

Innredning

Kjøkkeninnredningen har normal bruksslitasje og fremstår i god teknisk stand. Ingen synlige skader eller funksjonelle avvik er registrert.

Bilder



Ukjent årstall kjøkken.
Eldre overflater med mindre avvik.



Aquatopp installert

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskilleren mellom kjelleren, hovedetasje og loft er av bjelkelag. Bjelkelaget består av horisontale bjelker som er plassert med jevne mellomrom. Bjelkelaget er av tre. Det er etablert gulv på grunn, også kjent som et betonggulv på bakken. En konstruksjonsteknikk der gulvet legges direkte på bakkenivå etter en gitt beskrivelse.

Vurdering / Avvik**TG 2****Etasjeskiller**

Det er nivåforskjeller mellom rommene.
Lokale avvik varierer fra 10 til 20 mm.
Totale avvik er målt til 15 til 30 mm.

Årsak / Konsekvens:

Nivåforskjeller kan føre til snublefare og ujevn gangkomfort.
Kan påvirke møblering og opplevelsen av rommets kvalitet.

Anbefalt tiltak:

Vurder utbedring ved å avrette gulvene for å jevne ut nivåforskjellene.
Ved større avvik bør fagpersoner kontaktes for vurdering og eventuell utbedring.

TG 2**Gulv på grunn**

Det er nivåforskjeller mellom rommene.
Lokale avvik varierer fra 10 til 20 mm.
Totale avvik er målt til 15 til 30 mm.

Årsak / Konsekvens:

Nivåforskjeller kan føre til snublefare og ujevn gangkomfort.
Kan påvirke møblering og opplevelsen av rommets kvalitet.

Anbefalt tiltak:

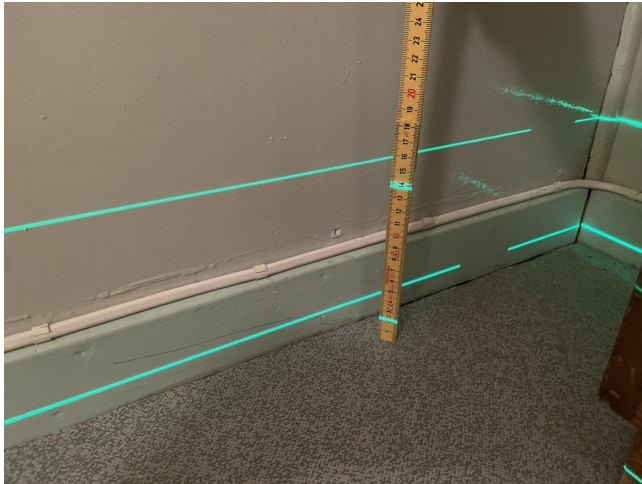
Vurder utbedring ved å avrette gulvene for å jevne ut nivåforskjellene.
Ved større avvik bør fagpersoner kontaktes for vurdering og eventuell utbedring.

Bilder

Loftetasje



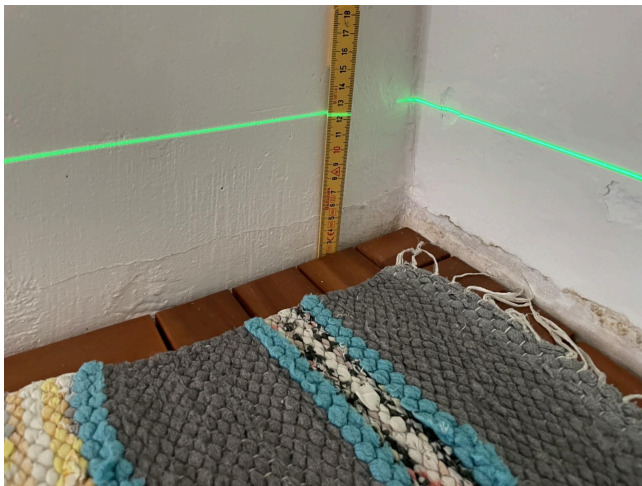
Referansepunkt



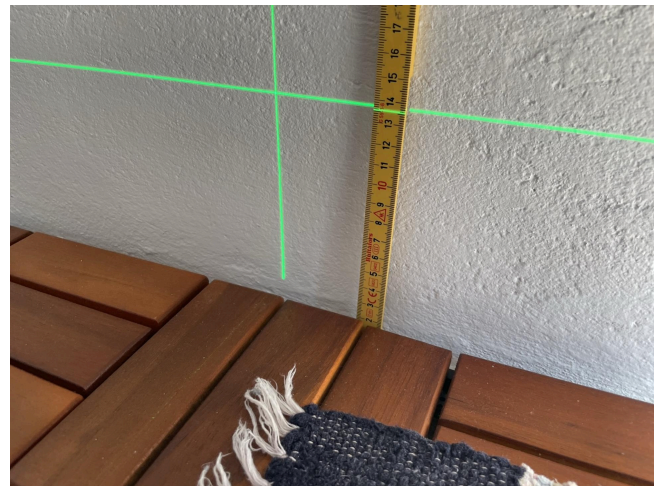
Loftetajsen



Hovedetasje



Kjelleretasje



Kjelleretasje

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Fra hovedplan til kjeller er det en bratt trapp med 90 graders sving og repos.
Fra hovedplan til loft er det en trapp med 90 graders sving.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Rekkverkets høyde er ikke i henhold til gjeldende krav.
Det mangler håndlist på vegg.
Rekkverk mangler helt eller delvis.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn og eldre.
Manglende rekkverk og håndlist gir dårlig støtte ved bruk.

Anbefalt tiltak:

Rekkverk bør forhøyes til forskriftsmessig høyde.
Monter håndlist langs veggen for bedre støtte.

Monter rekkverk der det mangler for å sikre trygg ferdsel.

Bilder



Rekkverkets høyde er ikke i henhold til gjeldende krav.

Det mangler håndlist på vegg.



Det mangler håndlist på vegg.

Rekkverk mangler helt eller delvis.



Rekkverkets høyde er ikke i henhold til gjeldende krav.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

I hovedetasjen er det installert et ildsted som er tilkoblet en eldre teglsteinspipe. Det er montert feieluke på pipen i kjeller.

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

90-graders bend rett etter ovnen hindrer naturlig trekk.

Brannmurkonstruksjon har ikke dokumentasjon.

Ildstedets avstand til brannmur er under 100mm fra ildstedet.

Årsak / Konsekvens:

Redusert trekk kan føre til dårlig forbrenning og røyk i rommet.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere brann sikkerheten.

For liten avstand til brannmur kan medføre økt brannfare.

Anbefalt tiltak:

Vurder å endre røykrørsføring for å bedre trekken.

Skaff dokumentasjon på brannmurens oppbygning og materialer.

Øk avstanden mellom ildsted og brannmur til minimum 100 mm, eller dokumenter at brannmuren tåler kortere avstand.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Eldre tegnpipe uten dokumentasjon.

Det er ikke mulig å inspisere skorstein på mørkeloft pga. manglende tilkomst.

Fuktighet i tegnpipe registrert i pipe på loft.

Eldre feieluke viser tegn til avrenning på utsiden.

Årsak / Konsekvens:

Eldre teglpipe uten dokumentasjon.

Manglende tilkomst til skorstein på mørkeloft – ikke mulig å inspisere.

Fuktighet registrert i teglpipe på loft.

Eldre feieluke med tegn til avrenning på utsiden.

Anbefalt tiltak:

Manglende dokumentasjon og inspeksjonsmulighet gjør det vanskelig å vurdere tilstanden og sikkerheten til pipen.

Fukt i pipen kan føre til frostskafer, svekket konstruksjon og redusert trekk.

Avrenning ved feieluke kan tyde på lekkasje eller kondens, og kan føre til fuktskafer i omkringliggende konstruksjoner.

Bilder





90-graders bend rett etter ovnen hindrer naturlig trekk.

Brannmurkonstruksjon har ikke dokumentasjon.



Ildstedets avstand til brannmur er under 100mm fra ildstedet.



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Loftsrommet er innredet og har en gang rett opp fra trappen, med adkomst til ett soverom. Tidligere soverom er blitt til mellomgang for tak over eldre terrasse. Nytt rom fremstår som uferdig. Det er etablert lagerrom i kryp loft på sidene.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvoverflaten viser tydelige tegn på slitasje. Det er misfarging og aldringstegn som påvirker utseendet.

Årsak / Konsekvens:

Estetisk forringelse av gulvet.
Mulig redusert levetid på gulvmaterialet.

TG 2

Anbefalt tiltak:

Vurder utskifting eller overflatebehandling av gulvet for å forbedre utseendet og funksjon.

Overflater - Vegger

Veggene har synlige tegn på slitasje.

Det forekommer misfarging.

Fuktskjolder registrert.

Aldringstegn er tydelige, som følge av normal bruk og alder.

Årsak / Konsekvens:

stetisk forringelse av overflatene.

Mulig indikasjon på tidligere eller nåværende fuktproblemer.

Kan redusere inntrykket av vedlikeholdsnivået i boligen.

Anbefalt tiltak:

Overflatene bør rengjøres og eventuelt males på nytt.

Fuktskjolder bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang.

Ved behov bør det utføres utbedringer for å hindre videre fuktinntrengning.

TG 2

Overflater - Himling

Det er tegn på aldring i overflatene.

Årsak / Konsekvens:

Redusert visuell kvalitet og estetikk.

Anbefalt tiltak:

Vurder rengjøring, overflatebehandling eller utskifting av skadde himlingsplater.

Sørg for tilstrekkelig ventilasjon på loftet for å hindre videre aldring.

TG 2

Konstruksjonsoppbygging

Det er mangelfull lufting av konstruksjon.

Det er registrert fukt ved gjennomføring pipe.

Det er registrert misfarging, skjolder eller svelling i materialer som kan indikere tidligere fuktpåvirkning.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig lufting kan føre til kondens og økt risiko for mugg og råte.

Fukt rundt pipegjennomføring kan svekke konstruksjonen og gi lekkasjer.

Tidligere fukt kan ha skadet materialer og redusert levetiden på konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Etabler bedre lufting i loftskonstruksjonen for å sikre god ventilasjon.

Undersøk og tette rundt pipegjennomføringen for å hindre videre fuktinntrengning.

Vurder utskifting eller utbedring av skadede materialer etter nærmere inspeksjon.

TG 2

Statikk (ved innredet loft)

Ingen dokumentasjon på statikk foreligger.

Konstruksjonen er lukket, noe som gjør statikk vanskelig å vurdere.

Årsak / Konsekvens:

Uten dokumentasjon og visuell tilgang kan det ikke bekreftes om konstruksjonen er dimensjonert for belastningene den utsettes for. Dette kan medføre risiko for svekket sikkerhet og funksjon.

Anbefalt tiltak:

Innhent statisk dokumentasjon fra ansvarlig prosjekterende eller leverandør.

Dersom dokumentasjon ikke finnes, bør det vurderes å åpne konstruksjonen for kontroll eller få utført en faglig vurdering av en bygningsingeniør.

TG 3

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Det er ikke etablert ventilasjon i soverommet.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig luftkvalitet kan føre til ubehag, søvnproblemer og økt risiko for fukt og mugg.

Anbefalt tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved å montere ventil i vegg eller vurdere balansert ventilasjon dersom det er aktuelt.

Estimert kostnad:

10 000,-

Bilder



Ingen ventilasjon av soverom



Uferdig rom over tidligere terrasse på tak



Det er registrert fukt ved gjennomføring pipe.



Fuktskjolder registrert.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Oppholdsrommene i boligen består av stue, kjøkken, spisestue, soverom og loftstue (dersom godkjent for varig opphold). Rommene brukes til daglig opphold og er plassert i en planløsning som følger boligens opprinnelige utforming.

Vurdering / Avvik**Rømningsvei**

Rom for varig opphold tilfredsstiller kravene til rømningsvei iht. dagens forskrift. Det er ikke krav til at ethvert soverom skal ha vindu som rømningsvei. Iht. dagens regelverk skal det fra branncellen (boligen/leiligheten) være tilgang til to uavhengige rømningsveier eller direkte tilgang til sikkert sted. Utover dette må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.

Dagslysflate

Oppholdsrommene har tilfredsstillende tilgang på dagslys, og vindusarealet gir godt utsyn og visuell kontakt med det fri. Den gjennomsnittlige dagslysfaktoren vurderes som god. Vindusflatene oppfyller kravene i henhold til ti-prosent-regelen, som tilsier at vindusarealet skal utgjøre minst 10 % av gulvarealet i rommet.

Takhøyde

Takhøyden i boligen er målt til 2023 mm i kjeller, 2285 mm i hovedplan og 2038 mm på loftet. For bygg omsøkt før 01.07.2011 gjelder krav om minimum takhøyde på 2,0 meter. De målte høydene er i henhold til gjeldende krav.

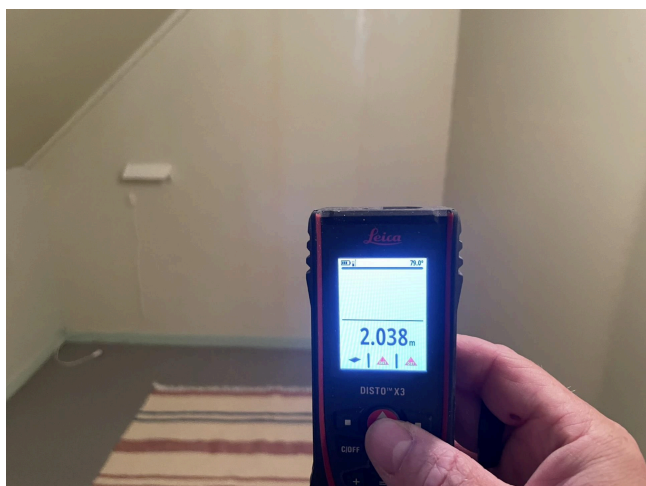
Bilder



Kjeller



Hovedplan



Loftsplan

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

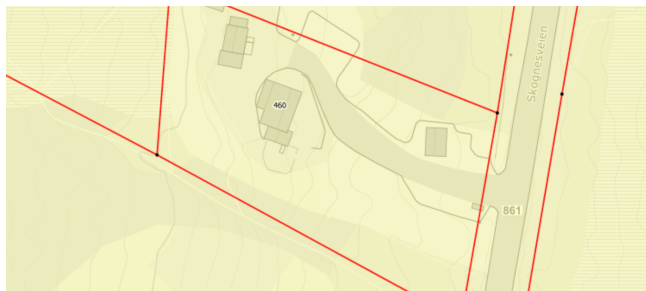
Radonsperre er ikke utført på denne boligen. Boligen er oppført før byggteknisk forskrift TEK10 trådte i kraft 1. juli 2010. Det innebærer at kravet om radonsperre mot grunnen, samt tilrettelegging for trykkreduserende tiltak under konstruksjonen, ikke var gjeldende på byggetidspunktet.

Vurdering / Avvik

Radon

Boligen ligger i et område som i aktsomhetskartet for radon er registrert med moderat til lav aktsomhet. Dette innebærer at det er liten til middels sannsynlighet for forhøyede radonnivåer i grunnen der boligen er plassert.

Bilder



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Risikorapport i Propcloud har vurdert berørte kartlag. Geologiske undersøkelser kan avdekke risikoer som jordskred, flom og radonforurensning. Dette er avgjørende for å sikre at boligen er trygg å bo i. Radon er behandlet i eget punkt.

Vurdering / Avvik

TG 2

Skredfare

Eiendommen er lokalisert i et område som ifølge aktsomhetskart har potensiell fare for kvikkleireskred.

Årsak / Konsekvens:

Det kan være økt risiko for grunnforhold som kan påvirke stabiliteten til bygninger og terreng, spesielt ved graving eller masseforflytning.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å innhente en geoteknisk vurdering fra fagkyndig før eventuelle terrenginngrep eller byggearbeider. Ved eiendomsoverdragelse bør kjøper informeres om forholdet.

TG 0

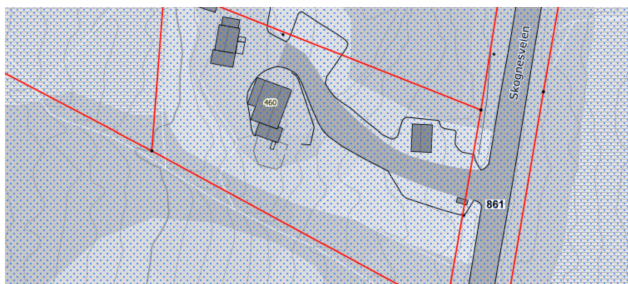
Flomfare

Boligen ligger ikke i flomutsatt område.

Bilder

Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Boligen har vann fra privat anlegg med stoppekran installert i kjeller ved inntak samt avløp til egen septiktank. Det er installert varmtvannsbereder. Mekanisk ventilasjon er etablert med kjøkkenvifte og avtrekksvifte på bad.

Vurdering / Avvik**TG 2****Vannrør (stoppekran)**

Det er eldre kobberrør installert, uten tilgjengelig dokumentasjon. Stoppekran er funksjonstestet, men det foreligger ikke informasjon om alder eller tilstand utover funksjon.

Årsak / Konsekvens:

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere rørenes levetid og risiko for lekkasjer.

Eldre rør kan ha svekket materiale og være mer utsatt for korrosjon eller brudd.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å få utført en faglig vurdering av rørenes tilstand. Vurder utskifting av eldre kobberrør ved oppussing eller ved tegn til lekkasje.

Dokumenter rørinstallasjoner og tilstand for fremtidig referanse.

TG 2**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Det er benyttet eldre avløpsrør, og det finnes ingen dokumentasjon på type, alder eller utførelse.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, tette rør eller skader som kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner.

Vanskelig å vurdere tilstand og levetid uten dokumentasjon.

Anbefalt tiltak:

Rør bør inspiseres av fagperson for å vurdere tilstand.

Vurder utskifting ved tegn til slitasje eller skade.

Dokumentasjon bør etableres for fremtidig vedlikehold og kontroll.

TG 2**Varmtvannsbereder**

Varmtvannsbereder fra 2013 er tilkoblet med stikkontakt, til tross for krav om fast tilkobling fra 2010.

Berederen nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

Årsak / Konsekvens:

Bruk av stikkontakt kan medføre økt risiko for varmgang og brann.

Eldre beredere har høyere sannsynlighet for lekkasje og funksjonssvikt.

Anbefalt tiltak:

Elektrisk tilkobling bør endres til fast tilkobling av kvalifisert elektriker.

Vurder utskifting av berederen for å unngå fremtidige problemer og sikre trygg drift.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Utilstrekkelig luftskifte i boligen.

Ventilasjonssystemet gir ikke tilstrekkelig frisklufttilførsel.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig inneklima som kan føre til ubehag, fuktproblemer og økt risiko for muggdannelse.

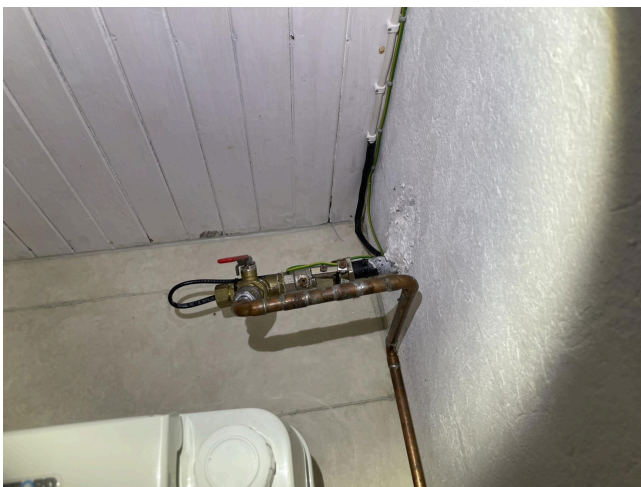
Anbefalt tiltak:

Få vurdert ventilasjonssystemet av fagperson.

Rengjør eller oppgrader eksisterende ventilasjonskomponenter.

Vurder installasjon av balansert ventilasjon eller mekanisk avtrekk.

Bilder



Det er eldre kobberør installert, uten tilgjengelig dokumentasjon. Stoppekran er funksjonstestet, men det foreligger ikke informasjon om alder eller tilstand utover funksjon.



Det er benyttet eldre avløpsrør, og det finnes ingen dokumentasjon på type, alder eller utførelse.



Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Frittstående garasje med kort avstand til hovedhuset. Den er naturlig plassert i forhold til adkomstvei og terreng, og bruker samme innkjørsel.

Vurdering / Avvik

TG 2

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Garasjen er eldre og har passert forventet levetid.

Bygningsdelen har negativ teknisk verdi, noe som tyder på omfattende slitasje eller skader.

Årsak / Konsekvens:

Garasjen er eldre og har passert forventet levetid.

Bygningsdelen har negativ teknisk verdi, noe som tyder på omfattende slitasje eller skader.

Anbefalt tiltak:

Vurder om garasjen bør rehabiliteres eller rives og erstattes.

Utfør en grundig tilstandsvurdering for å kartlegge skadeomfang.

Prioriter tiltak som sikrer trygg bruk og hindrer videre forfall.

Bilder



Frittstående byggverk Uthus 1

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Frittstående uthus med kort avstand til hovedhuset. Den er naturlig plassert i forhold til adkomstvei og terreng, og bruker samme innkjørsel.

Vurdering / Avvik

TG 2

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Uthus er eldre og har passert forventet levetid.

Bygningsdelen har negativ teknisk verdi, noe som tyder på omfattende slitasje eller skader.

Årsak / Konsekvens:

Garasjen er eldre og har passert forventet levetid.

Bygningsdelen har negativ teknisk verdi, noe som tyder på omfattende slitasje eller skader.

Anbefalt tiltak:

Uthus bør rives og erstattes.

Prioriter tiltak som sikrer trygg bruk og hindrer videre forfall.

Bilder



Frittstående byggverk Uthus 2

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Frittstående uthus med kort avstand til hovedhuset.

Vurdering / Avvik

TG 2

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Uthus er eldre og har passert forventet levetid.

Bygningsdelen har negativ teknisk verdi, noe som tyder på omfattende slitasje eller skader.

Halve uthuset står på naboeiendom.

Det finnes ingen dokumentasjon på at naboen har gitt samtykke.

Årsak / Konsekvens:

Uthuss er eldre og har passert forventet levetid.

Bygningsdelen har negativ teknisk verdi, noe som tyder på omfattende slitasje eller skader.

Risiko for krav om fjerning eller flytting av bygget.

Kan føre til nabokonflikt eller juridiske tvister.

Anbefalt tiltak:

Vurder om uthus bør rives og erstattes.

Prioriter tiltak som sikrer trygg bruk og hindrer videre forfall.

Innhent skriftlig samtykke fra naboen.

Bilder



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Boligen fikk nytt inntak og renoveret sikringsskap i 2013. Anlegget er tilpasset beregnet forbruk til lys og varme.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	Ukjent	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Samsvarserklæring foreligger.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2013	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	Foreligger ikke dokumentasjon.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	Informasjon fra eier.
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	Informasjon fra eier.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Ja	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	Det er ikke installert i bolig.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	

Vurdering / Avvik**TG 3****Helhetsvurdering av det elektriske anlegget**

Det elektriske anlegget er ikke totalrehabilitert siden byggeår, kun inntak og sikringsskap er oppgradert.

Det er synlig varmgang i koblingsboks i kjeller.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for elektrisk brann og feil i anlegget.

Anlegget kan være underdimensjonert eller ha slitasje som gir fare for overbelastning.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales en fullstendig gjennomgang av det elektriske anlegget av autorisert elektriker.

Koblingsboksen med varmgang må utbedres umiddelbart for å hindre brannfare.

Vurder totalrehabilitering av det elektriske anlegget dersom det er av eldre dato og ikke tilfredsstillende dagens krav.

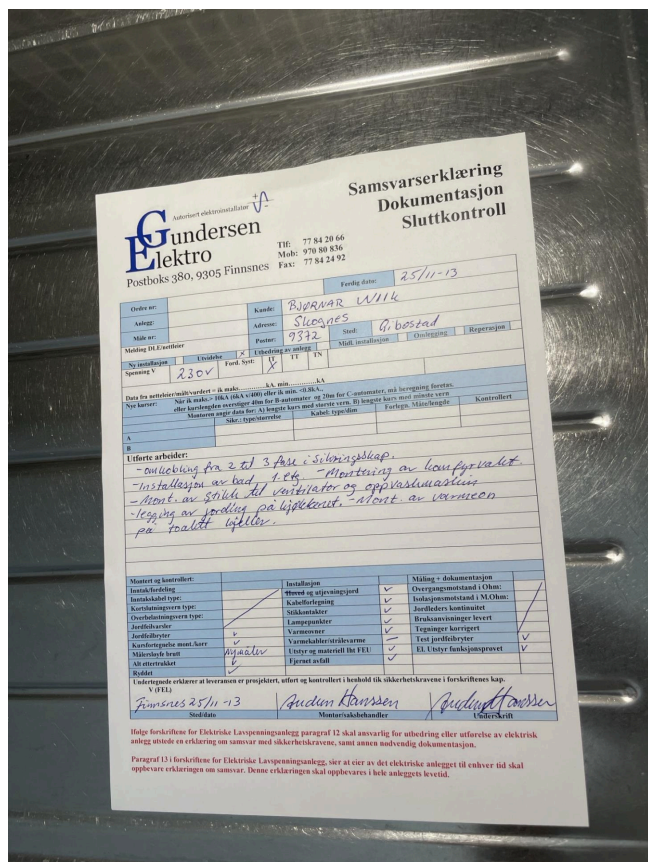
Estimert kostnad:

50 000,-



MTE AS

Bilder



Samsvarserklæring



Samsvarserklæring



Nytt skap



Varmgang i koblingsboks.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Bygningen er i hovedsak oppført i trekonstruksjon og består av kjeller-, hoved- og loftetasje. Innvendig trapp mellom alle etasjene. Det er montert brannvarslere og røykvarslere. Rømningsveier er via hovedinngang, verandadør og vinduer i oppholdsrom.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarslere (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik**TG 0****Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget**

Etter gjennomgang av sjekklisten for det branntekniske anlegget i boligen, konkluderes det med at alle relevante krav er oppfylt. Dette gir et solid grunnlag for trygghet ved brann og viser at boligen er godt tilrettelagt for både varsling, slukking og evakuering.

Bilder



Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Enebolig	3 541 028,-	2 134 529,-	560 000,-	846 499,-
Garasje	210 830,-	143 892,-	0,-	66 938,-
Uthus 1	0,-	0,-	0,-	0,-
Uthus 2	0,-	0,-	0,-	0,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt	466 681,-			466 681,-
Sum	4 218 539,-	2 278 421,-	560 000,-	1 380 118,-

Kommentar til teknisk beregning

Ved beregning av bygningens tekniske verdi tar vi utgangspunkt i hva det ville koste å oppføre en tilsvarende bygning i dag, basert på gjeldende lover, forskrifter og dagens byggekostnader (gjenanskaffelsesverdi). Fra denne verdien gjøres det fradrag for ulike faktorer som påvirker bygningens faktiske verdi:

Aldersfradrag: Det legges til grunn en forventet levetid på 60 år. Fradraget beregnes lineært, basert på bygningens alder, og reflekterer verdiforringelse over tid.

Slitasje: Det gjøres fradrag for normal bruksslitasje som har oppstått gjennom bygningens levetid.

Tilstandssvekkelser: Eventuelle skader, mangler eller svekkelser som påvirker bygningens tekniske tilstand, vurderes og trekkes fra.

Forskriftsmangler: Dersom bygningen ikke oppfyller dagens tekniske krav og byggeforskrifter, gjøres det fradrag for nødvendige oppgraderinger.

Gjenstående arbeider: Uferdige eller mangelfulle arbeider som må ferdigstilles, trekkes fra den tekniske verdien.

Disse fradragene gir et realistisk bilde av bygningens tekniske verdi i dagens marked, og danner grunnlaget for videre vurdering av eiendommens totale verdi.

Generelt sett er teknisk verdi på tomt i hovedsak basert på pris på råtomt, areal, parkering, trær, busker, utvendig vann- og avløpssystem samt andre faktorer som beliggenhet, størrelse, og utviklingspotensial. Imidlertid er det viktig å merke seg at tomtens alder vanligvis ikke påvirker den tekniske verdien direkte, fordi selve tomten ikke blir "eldre" på samme måte som bygninger eller maskineri gjør. Tomteverdien må ikke sammenlignes med markedsverdi på tomt.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.
Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i bransceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Enebolig

Med vesentlig endring eller vesentlig reparasjon mener vi oppgradering, fornyelse eller utskifting av en avgrenset del av bygningen, for eksempel en bygningsdel eller en bygningsteknisk installasjon. Dette kreves som regel der søknad og tillatelse, og relevante krav i byggeteknisk forskrift (TEK17) gjelder.

Vi har dessverre ikke mottatt byggegodkjente tegninger av boligen. For å kunne ta stilling til om bygget er iht. byggegodkjente tegninger, må nødvendige dokumentasjon fremskaffes.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Beliggenhet og attraktivitet

Skognesveien 460 ligger i Gibostad-området på østsiden av Senja, med nærhet til både sjø og landlige omgivelser. Området er preget av spredt boligbebyggelse, småbruk og naturskjønne omgivelser. Det er et lite stykke til barnehage, skole og nærbutikk i Gibostad sentrum, samt til hurtigbåtforbindelse og fylkesvei 86 som gir god tilgjengelighet til Finnsnes og videre til Tromsø. Beliggenheten er attraktiv for dem som ønsker en rolig tilværelse med nærhet til natur og fjord, og passer godt for både barnefamilier og eldre.

Prisnivå og utvikling

Ifølge prisstatistikk fra FINN.no og Eiendomspriser.no ligger kvadratmeterprisen for boliger i Senja kommune i 2025 på mellom 9 000 og 21 000 kr/m², avhengig av standard, beliggenhet og utsikt. For eneboliger i Gibostad-området er snittprisen noe lavere, typisk rundt 17 500–19 000 kr/m². Tomtepriser i området varierer fra 150 000 til 400 000 kr, avhengig av adkomst, størrelse og byggeforhold.

Markedstrender (2025)

Boligmarkedet i Senja kommune har vært stabilt med moderat vekst. I første kvartal 2025 steg boligprisene i Nord-Norge med ca. 2,4 %, og nye boliger har hatt en vekst på 4,5 % nasjonalt. I distriktkommuner som Senja er veksten lavere, men stabil. Prosjektet Pilot Senja, som har fått nasjonal oppmerksomhet, har bidratt til å utvikle nye boligmodeller og redusere risiko ved boligbygging i distriktene, noe som kan stimulere til økt boligbygging og etterspørsel i områder som Gibostad.

Utviklingspotensial

Skognesveien 460 ligger i et område som ikke er detaljregulert, men omfattes av kommuneplanens arealdel. Ifølge Senja kommunes planregister må tiltak vurderes opp mot gjeldende arealformål og eventuelle dispensasjonskrav. Dette gir fleksibilitet, men også krav til grundig planlegging. Området er egnet for boligformål, og det er mulig å søke om dispensasjon for tiltak som f.eks. oppføring av ny bolig eller tilbygg.

Vurdering av investeringspotensial

Skognesveien 460 vurderes som en eiendom med godt investeringspotensial for dem som ønsker å etablere seg i et naturnært og rolig område. Med stabil prisutvikling, lav inngangspris og økende fokus på

Skognesveien 460

9372 Gibostad

Gnr.: 76 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 11.08.2025

Utskrift: 19.08.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



distriktsutvikling, kan eiendommen gi både bruksverdi og fremtidig verdistigning. Det er også potensial for utleie, særlig til pendlere, studenter ved Senja videregående skole eller sesongarbeidere.

Områdebeskrivelse

Skognesveien 460 ligger i den nordøstlige delen av Senja, nær tettstedet Gibostad. Området er preget av landlig og maritim karakter, med spredt boligbebyggelse, småbruk og nærhet til sjøen. Eiendommen har utsikt mot Gisundet og ligger i et rolig og naturnært miljø, omgitt av skog, fjell og fjord.

Gibostad sentrum ligger kun noen få minutters kjøring unna, og tilbyr nødvendige fasiliteter som dagligvarebutikk, barnehage, skole og hurtigbåtforbindelse til Harstad og Tromsø. Det er også kort vei til fylkesvei 86, som gir god forbindelse til Finnsnes og resten av Senja.

Området har gode turmuligheter, både langs kysten og i skogsterreng, og er attraktivt for dem som ønsker en fredelig tilværelse med nærhet til naturen. Det er også et område med historisk betydning, da Gibostad tidligere var et viktig handelssted og har bevart flere eldre bygninger og kulturlandskap.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	Kommentar
Coop Marked Gibostad	2,5 km	Nærmeste butikk med dagligvarer
Gibostad skole	2,7 km	Barne- og ungdomsskole
Gibostad barnehage	2,6 km	Kommunal barnehage
Hurtigbåtkai Gibostad	3,0 km	Båtforbindelse til Harstad og Tromsø
Skog og turterreng	0,0 km	Umiddelbar tilgang til skog og turstier
Gibostad gamle handelssted	3,2 km	Historisk område med bevarte bygninger
Finnsnes sentrum	25,0 km	Regionsenter med kjøpesenter, sykehus og tjenester

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for landområdene i tidligere Lenvik kommune, med planidentifikasjon 367. Dette er en kommunedelplan, som er en type overordnet arealplan. Planen har status som endelig vedtatt arealplan, og trådte i kraft 18. desember 2014.

I henhold til denne planen ligger eiendommen innenfor et LNF-område (landbruk, natur og friluftsliv). Dette betyr at området primært er avsatt til landbruksformål, naturvern og friluftaktiviteter, og at bygging av boliger eller andre tiltak krever dispensasjon fra arealformålet.

Rettigheter

Heftelser og rettigheter

Bestemmelse om veg (tinglyst 06.09.1949)

Dokumentnummer: 401232-4/80

Rettighetshaver: Gnr. 76, Bnr. 24

Grunndata og historikk

Eiendommen ble opprettet i 1949 som fradeling fra Gnr. 76, Bnr. 24.

Den har vært gjennom to kommunenummer-endringer:

2020: Fra Lenvik (1931) til Senja (5421)

2024: Nytt kommunenummer (5530) etter ny struktur

Viktig merknad

Eldre servitutter fra hovedbruket (76/24) kan fortsatt gjelde, men er ikke nødvendigvis overført til denne grunnboken. For full oversikt må man også sjekke grunnboken til 76/24. Dokumenter fra den manuelle grunnboken (før digitalisering) er ikke alltid synlige her, men kan ha betydning.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal BRA	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Skognesveien 424, 9372 Gibostad	214 m ²	11.06.2024	2 580 000,-	12 523,-	1979	3 stk
Skognesveien 700, 9372 Gibostad	112 m ²	16.09.2022	1 500 000,-	11 824,-	1910	0 stk

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 1 300 000,-

Signatur

Signatur

Sørreisa - 19.08.2025

Sted - Dato

RAYMOND MEIER