

Tilstandsrapport - NS 3600

Mellomveien 15

9360 Bardu

Gnr: 17 Bnr: 119



Bygningssakkyndig
Raymond Meier

Rapport kode: 852979
Opprettet: 23.09.2025
Utskrift: 12.10.2025



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. Standarden stiller krav til systematisk registrering og vurdering av byggteknisk tilstand, og gir grunnlag for en objektiv og etterprøvable beskrivelse av boligens tilstand på befaringstidspunktet.

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 3 stk

Bad - Hovedplan

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Bad - Kjeller

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1 6 stk

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Gulv på grunn

Løft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Statikk (ved innredet løft)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

TG 2 45 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Bad - Hovedplan

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Innvendige overflater

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Radon

Radon

Geologiske forhold

Skredfare

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft
varmepumpe)**Frittstående byggverk - Garasje**Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen
eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom**Elektrisk anlegg**

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Bad - Kjeller

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 3
18 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Oljetanker

50 000,-**Drenering**

Drenering og fuktsikring

250 000,-**Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon

250 000,-**Renner, nedløp og beslag**

Renner og nedløp

25 000,-

Beslag

25 000,-**Bad - Hovedplan**

Overflater - Gulv

50 000,-

Overflater - Vegger

50 000,-

Overflater - Himling

50 000,-

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

50 000,-**Vaskerom**

Overflater - Gulv

50 000,-

Overflater - Vegger

50 000,-

Overflater - Himling

50 000,-

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

50 000,-

Bad - Kjeller

Overflater - Gulv	50 000,-
Overflater - Vegger	50 000,-
Overflater - Himling	50 000,-
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)	50 000,-
Ventilasjon	15 000,-

Estimerte kostnader på TG3 1 215 000,-**TG IU**
0 stk**Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand**

Bygningen har behov for omfattende vedlikehold og utbedringer, særlig knyttet til fukt- og vannskader, tak og våtrom. Det anbefales å prioritere tiltakene med TG 3 for å sikre bygningens funksjonalitet og verdibevaring.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Børge Karlsen**Rekvirert dato:** 04.09.2025**Besiktigelse****Til stede:** Børge Karlsen**Besiktigelsesdato:** 24.09.2025**Kommentar til oppdragsopplysninger**

Kunden har bestilt en boligtilstandsrapport. Rapporten skal dokumentere boligens tekniske tilstand i forbindelse med salg, og utarbeides etter gjeldende standard for tilstandsrapporter (NS 3600). Formålet er å gi en objektiv vurdering av boligen som grunnlag for eiendomstransaksjonen. Det pågår samtidig arbeid med arealoverføring fra tilgrensende eiendom gnr. 17 bnr. 159.

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Mellomveien 15, 9360 Bardu

Kommunnr: 5520

Kommune: Bardu

Gnr	Bnr
17	119

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	MVN15 AS
Eierbrøk:	1/1

Kommentar til matrikelopplysninger

Eiendommen ligger i Mellomveien 15, 9360 Bardu, og tilhører postnummerområdet Bardu, med tilknytning til grunnkretsen Kirkemo, kirkesoknet Bardu, og valgkretsen Setermoen.

På eiendommen står det to bygninger. Den ene er en enebolig med bygningsnummer 191283031, som er tatt i bruk, men verken registrert i SEFRAC-registeret eller fredet. Den tilhører næringsgruppen bolig. Den andre bygningen, med bygningsnummer 191283058, er en garasje, uthus eller anneks til bolig, også tatt i bruk, men ikke fredet eller SEFRAC-registrert. Denne er klassifisert som annet som ikke er næring.

Eiendommen består av én teig med et areal på 648,3 m², og har koordinatene 7643522, 635153 (teignumner 32633). Teigen er registrert som en vanlig eiendomsteig uten spesielle merknader.

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
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.
Egenerklæringsskjema eierskifte		Informasjon fra selgeren om boligens tilstand, tidligere utførte arbeider, og eventuelle kjente feil eller mangler.
Egenerklæringsskjema BMTF		Viktig informasjon som takstmann har behov for å få svar på.

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
Elektroverktøy for hullboring	Takstmannen borer i påforinger mot kjellervegger og i tilstøtende vegger mot våtrom for å undersøke fuktighet og materialtilstand. Dette hjelper med å avdekke skjulte skader uten store inngrep, spesielt i fuktutsatte områder.
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):	648
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Propcloud

Tomtebeskrivelse

Mellomveien 15

Eiendommen ligger i et etablert boligområde langs Mellomveien i Bardu kommune, med kort avstand til Setermoen sentrum. Tomten har god adkomst fra offentlig vei og ligger i et rolig og attraktivt område med nærhet til skole, barnehage og dagligvarebutikk. Terrenget er relativt flatt og egner seg godt for utbygging. Grunnforholdene i området består hovedsakelig av morene og fjellgrunn, og det er tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett. Strøm og bredbånd er tilgjengelig via lokale leverandører. Eiendommen omfattes av gjeldende arealplaner i Bardu kommune, og reguleringsstatus kan bekreftes via kommunens kartportal. Tomten fremstår som godt egnet for boligformål og har et utviklingspotensial innenfor rammene av lokal regulering.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1960	1980	Påbygg stue og bad.



Garasje

Byggeår

1960



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	TBA
Kjellerplan	76	
Hovedplan	76	12
Loftsplan	47	7
Sum:	199	19
Sum BRA:	199	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjellerplan	BRA-i: Garasje, Bod x 4, Soverom, Bad, Vaskerom, Gang, Gang/trapp
Hovedplan	BRA-i: Gang, Bad, Kjøkken, Stue TBA: Veranda
Loftsplan	BRA-i: Soverom x 3, Gang, Bod, Trapp TBA: Veranda

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
Hovedplan	28
Sum BRA:	28

Romfordeling

Etasje	Romtype
Hovedplan	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

Eiendommen har en oljetank og ligger på en skrå tomt med planert terreng. Det er adkomstvei til tomten. Vann og avløp er tilkoblet offentlig nett.

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terrenget på baksiden av boligen har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Årsak / Konsekvens:

Vann kan samle seg inntil grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen over tid.

Anbefalt tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det får et tydelig fall bort fra grunnmuren (minimum 1:50 anbefales).

Vurder dreneringstiltak dersom terrengjustering alene ikke er tilstrekkelig.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Det foreligger ikke dokumentasjon på alder, materiale, utførelse eller tilstand for stikkledningene.

Årsak / Konsekvens:

Det er usikkerhet knyttet til levetid og funksjon. Skjulte feil eller skader kan være til stede uten at det oppdages.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon fra eier, kommune eller tidligere arbeider.

Vurder tilstandskontroll med kamera eller annen egnet metode.

TG 3

Oljetanker

Nedgravd oljetank er tatt ut av bruk, men det finnes ingen dokumentasjon på sanering eller fjerning.

Årsak / Konsekvens:

Manglende dokumentasjon kan medføre miljømessige og juridiske utfordringer, samt problemer ved eierskifte eller salg.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å kontakte godkjent firma for inspeksjon og eventuell sanering eller fjerning av tanken.

Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes og oppbevares.

Estimert kostnad:

50 000,-

Bilder



Nedgravd oljetank er tatt ut av bruk, men det finnes ingen dokumentasjon på sanering eller fjerning.



Terrenget på baksiden av boligen har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Plassbygde 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.

Fundamenter

Fundamenter er ikke synlige eller tilgjengelige for kontroll. Det er derfor ikke utført nærmere beskrivelse eller vurdering av denne bygningsdelen.

TG 2

Grunnmur

Saltutslag på overflaten.
Fuktgjennomslag eller vanninntrengning.
Dårlig eller manglende drenering.
Setningsskader eller skjevheter.
Sprekkdannelser i mur eller betong.
Manglende fuktsikring.
Feilmontert fuktsikring (vortepapp) på murkonstruksjon mot terreng.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader og dårlig inneklimate.
Redusert levetid på bygningsdeler.
Potensielle strukturelle svekkelser.
Estetiske skader og redusert verdi.

Anbefalt tiltak:

Undersøk og utbedre årsaken til fukt (f.eks. drenering, tetting).
Rens og behandle overflater med saltutslag.
Reparér sprekker og skjevheter med egnet metode.

Vurder fagkyndig vurdering ved setningsskader.
Sørg for god ventilasjon og fuktsikring.

Bilder



Setningsskader eller skjevheter.
Sprekkdannelser i mur eller betong.



Setningsskader eller skjevheter.
Sprekkdannelser i mur eller betong.



Feilmontert fuktsikring (vortepapp) på
murkonstruksjon mot terreng.



Setningsskader eller skjevheter.
Sprekkdannelser i mur eller betong.

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**

Målingene indikerer fuktinntrengning fra terreng.
Manglende dokumentasjon eller kartlegging.
Alder og slitasje på eksisterende system.
Overvann ledes mot bygning.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
Mulig skade på bygningsmaterialer og innemiljø.
Vanskelig å vurdere omfanget uten tilstrekkelig dokumentasjon.
Belastning på grunnmur og kjeller kan føre til strukturelle skader over tid.

Anbefalt tiltak:

Det er registrert flere alvorlige forhold ved bygningsdelen. Samlet vurderes drenering og fuktsikring som vesentlig svekket, og det anbefales utskifting og oppgradering av systemet.

Estimert kostnad:**250 000,-****Bilder**

Alder og slitasje på eksisterende system.

Alder og slitasje på eksisterende system.
Overvann ledes mot bygning.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegg er oppført som tradisjonelt bindingsverk med vertikale stendere, antatt med senteravstand ca. 600 mm. Konstruksjonen har utvendig vindtetting og stående trekledning. Det forutsettes at veggen er isolert og har dampsperre på innvendig side, i henhold til byggeskikk og teknisk standard for oppføringstidspunktet.

Vurdering / Avvik**TG 2****Konstruksjon**

Dårlig utførte overganger og detaljer.
Feil eller manglende lufting bak kledning.
Sprekkdannelser i puss eller mur.
Skjevheter eller deformasjoner i vegg.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader og råte.
Redusert levetid på fasaden.
Fare for vanninntrenging og dårlig inneklima.
Estetiske skader og mulig svekkelse av konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Forbedre overganger og detaljer for å hindre vanninntrenging.
Etablere korrekt lufting bak kledning.
Reparere sprekker i puss eller mur.
Rette opp skjevheter og vurdere behov for forsterkning.

TG 2**Kledning**

Manglende vedlikehold og dokumentasjon av kledning.
Manglende dryppnese eller vannavvisende detaljer på kledning.
Flassing eller avskalling av maling på kledning.

Årsak / Konsekvens:

Kledningen kan få redusert levetid og bli utsatt for fukt, råte og skader.
Uten vannavvisende detaljer kan vann trekke inn og skade konstruksjonen.
Malingens beskyttende effekt svekkes, og treverket kan bli utsatt for fukt og nedbrytning.

Anbefalt tiltak:

Etabler og oppdater vedlikeholdsdokumentasjon for kledningen.
Monter dryppnese eller vannavvisende detaljer for å beskytte mot vanninntrenging.
Fjern løs maling, rengjør og mal med egnet maling for utvendig treverk.

Bilder



Skjevheter eller deformasjoner i vegg.



Flassing eller avskalling av maling.



Manglende vedlikehold og dokumentasjon av kledning.

Manglende dryppnese eller vannavvisende detaljer på kledning.



Manglende vedlikehold og dokumentasjon av kledning.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Bygningen har en sammensatt vindus- og dørløsning. De opprinnelige vinduene og dørene stammer fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Feil avslutning av kledning mot beslag
Manglende oppbrett i ender av beslag
Vinduer av eldre dato – passert teknisk levetid
Dører av eldre dato – passert teknisk levetid
Slitasje på hengsler og lås
Vanskelig å lukke/låse dører
Råte eller deformasjon i dørblad/karm
Sprekk i glass eller karm

Årsak / Konsekvens:

Vann kan trenge inn og gi fuktskader.
Redusert isolasjon og energieffektivitet.
Økt risiko for innbrudd eller funksjonssvikt.
Estetisk forringelse og lavere verdi.
Fare for videre råteskader og kostbare reparasjoner.

Anbefalt tiltak:

Utbedre avslutning og oppbrett på beslag for å hindre vanninntrenging.
Vurdere utskifting av vinduer og dører som har passert levetid.
Reparere eller bytte ut hengsler og låser.
Justere eller skifte dører som er vanskelige å lukke/låse.
Utbedre råteskader og deformasjoner i karm og dørblad.
Skifte ut glass eller karm med sprekker.

Bilder



Manglende oppbrett i ender av beslag
Vinduer av eldre dato – passert teknisk levetid



Feil avslutning av kledning mot beslag
Manglende oppbrett i ender av beslag
Vinduer av eldre dato – passert teknisk levetid



Feil avslutning av kledning mot beslag
Manglende oppbrett i ender av beslag
Vinduer av eldre dato – passert teknisk levetid
Vanskelig å lukke/låse dører
Råte eller deformasjon i dørblad/karm
Sprekk i glass eller karm



Feil avslutning av kledning mot beslag
Manglende oppbrett i ender av beslag
Vinduer av eldre dato – passert teknisk levetid
Dører av eldre dato – passert teknisk levetid
Slitasje på hengsler og lås
Vanskelig å lukke/låse dører
Råte eller deformasjon i dørblad/karm

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Det er etablert en altan i hovedplan og loftsplan som er en åpen uteplass over et underliggende rom, med rekkverk og tak.

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

Rekkverk har for lav høyde i forhold til krav for byggeår eller dagens standard.

Feil ved taktekking.

Slitasje på gulvbelegg eller dekke.

Råte i rekkverket.

Manglende vedlikehold eller dokumentasjon

Årsak / Konsekvens:

For lavt rekkverk kan føre til fall og personskade.

Feil i taktekking kan gi vannlekkasjer og fuktskader.

Slitt gulv kan gi snublefare og redusert brukskvalitet.

Råte i rekkverk svekker sikkerheten og kan føre til brudd.

Manglende vedlikehold gir dårlig oversikt og økt risiko for skader.

Anbefalt tiltak:

Rekkverket bør bygges om til riktig høyde.

Taktekking må kontrolleres og utbedres der det er feil.

Slitt gulvbelegg bør repareres eller skiftes.

Råteskadet treverk må fjernes og erstattes.

Det bør etableres rutiner for vedlikehold og dokumentasjon.

TG 2**Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom**

Det er ikke etablert lufting av konstruksjoner.

Balkongen er inntrukket og ligger over innvendige rom.

Årsak / Konsekvens:

Manglende lufting kan føre til fukt- og muggproblemer i konstruksjonen.

Inntrukket balkong over oppvarmede rom kan gi risiko for kuldebroer og fuktinntrengning.

Anbefalt tiltak:

Vurder etablering av luftespalter eller annen form for ventilasjon i konstruksjonen.

Utfør kontroll av balkongens tetting og isolering, og forbedre ved behov for å hindre fukt og varmetap.

Bilder



Rekkverk har for lav høyde i forhold til krav for byggeår eller dagens standard.



Rekkverk har for lav høyde i forhold til krav for byggeår eller dagens standard.



Feil ved takteking.
Slitasje på gulvbelegg eller dekke.
Manglende vedlikehold eller dokumentasjon



Feil ved takteking.
Slitasje på gulvbelegg eller dekke.
Manglende vedlikehold eller dokumentasjon



Råte i rekkeverket.



Manglende vedlikehold eller dokumentasjon

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har saltak med to skrå takflater og takvinkel mellom ca. 22–45 grader. Konstruksjonen er utført som sperretak eller åstak i tre, med kaldt loft. Taket er tekket med stålplater.

Vurdering / Avvik

TG 3

Takkonstruksjon

Begrenset tilgang til deler av kaldloft.
Fuktskjolder på plateprodukter som ligger på loft.
Feil utførte takgjennomføringer (pipe).
Dårlig isolering og kuldebroer.
Manglende eller dårlig lufting av takkonstruksjon.
Feilmontert eller manglende dampsperre.
Råte eller fuktskader i sperrer og bjelker.
Tekking er lagt direkte på undertak uten luftespalte.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktansamling og kondens i takkonstruksjonen.
Skader på treverk og redusert levetid på taket.
Dårlig inneklima og varmetap.
Vanskelig å oppdage og utbedre skader.

Anbefalt tiltak:

Samlet vurderes tilstanden som så teknisk mangelfull at full ombygging av taket anbefales for å oppnå forskriftsmessig oppbygging og funksjon.

Estimert kostnad:

250 000,-

Bilder



Dårlig isolering eller kuldebroer.
Feilmontert eller manglende dampsperre.



Manglende eller dårlig lufting av takkonstruksjon.



Feil utførte takgjennomføringer (pipe og ventilasjon).



Tekking er lagt direkte på undertak uten luftespalte.



Manglende eller dårlig lufting av takkonstruksjon.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taket er tekket med stålplater og har en gjennomføring for pipehatt.

Vurdering / Avvik**TG 2****Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**

Takbelegget viser tegn til slitasje og aldring.
Tekking er montert direkte på undertak uten lekter.
Det er ikke utført tilstrekkelig vedlikehold eller inspeksjon.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for vanninntrenging og fuktskader.
Redusert levetid på taket.
Fare for personskade ved snøras eller fall fra tak.
Mulige kostbare reparasjoner ved videre forfall.

Anbefalt tiltak:

Vurder utskifting eller reparasjon av taktekking.
Etabler snøfangere og annen taksikring.
Sett opp rutiner for jevnlig vedlikehold og kontroll.

TG 2**Utstyr på tak**

Rust eller korrosjon på metallbeslag
Korrosjon eller rust på metallkomponenter
Løse eller manglende taksikringsutstyr (stige, gangbane, festepunkter)
Manglende eller feilmontert snøfangere

Årsak / Konsekvens:

Redusert levetid på beslag og komponenter.
Fare for lekkasjer og vanninntrenging.
Økt risiko for personskade ved arbeid på tak eller ved snøras.
Kan føre til skade på bygning eller personer ved snøfall.

Anbefalt tiltak:

Skift ut eller reparer rustne og korroderte beslag og komponenter.
Etterse og monter korrekt taksikringsutstyr i henhold til gjeldende krav.
Installer eller juster snøfangere slik at de fungerer som de skal.
Utfør jevnlig kontroll for å oppdage og utbedre slike feil tidlig.

TG 2**Skorsteiner over tak**

Manglende dokumentasjon eller kontrollrapport for skorsteinen.
Rust eller korrosjon på beslag og topp.
Manglende pipehette.

Årsak / Konsekvens:

Uten dokumentasjon eller kontrollrapport kan det være vanskelig å vurdere skorsteinens sikkerhet og tilstand.
Rust og korrosjon kan føre til lekkasjer og redusert levetid på beslag og topp.
Manglende pipehette kan gi inntrenging av vann og snø, som kan skade skorsteinen og føre til fuktproblemer.

Anbefalt tiltak:

Skaft dokumentasjon eller få utført en faglig kontroll av skorsteinen.
Beslag og topp bør inspiseres og eventuelt byttes eller repareres.
Monter pipehette for å beskytte mot vær og fukt.

Bilder



Manglende pipehette.



Manglende snøfangere eller annen taksikring.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med takrenner, takfotbeslag og nedløp i plast.

Vurdering / Avvik

TG 3

Renner og nedløp

Sprekk eller deformasjon i plastkomponenter på renner og nedløp.
Feil fall på renner – vann blir stående.
Lekkasjer i skjøter eller koblinger.

Årsak / Konsekvens:

Vann kan renne feil vei eller samle seg, noe som kan føre til fuktskader.
Økt risiko for lekkasjer og vanninntrengning i fasade eller grunnmur.
Redusert levetid på takrennesystemet.

Anbefalt tiltak:

Skift ut skadde eller deformerte plastkomponenter.
Juster fall på renner slik at vannet ledes bort effektivt.
Tett eller bytt ut skjøter og koblinger som lekker.

Estimert kostnad:

25 000,-

TG 3

Beslag

Beslaget er bøyd eller revet løs på grunn av snøras eller isdannelse.
Bulker, sprekker eller deformasjon som kan gi lekkasje.
Beslag ved takfot eller overgang til takrenne er ikke montert.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i takkonstruksjonen.
Redusert levetid på tak og tilstøtende bygningsdeler.
Fare for videre skader ved nye snøfall eller isdannelse.

Anbefalt tiltak:

Skadde beslag må rettes opp eller skiftes ut.
Manglende beslag må monteres korrekt.
Vurdér snøfangere eller andre tiltak for å hindre fremtidige snøras.

Estimert kostnad:**25 000,-****Bilder**

Sprekk eller deformasjon i plastkomponenter på renner og nedløp.
Feil fall på renner – vann blir stående.
Lekkasjer i skjøter eller koblinger.



Sprekk eller deformasjon i plastkomponenter på renner og nedløp.
Feil fall på renner – vann blir stående.
Lekkasjer i skjøter eller koblinger.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Bygget har en full kjeller som ligger helt under terreng. Kjelleren dekker hele grunnflaten og gir plass til ulike funksjoner som boder, tekniske rom eller oppholdsrom.

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

Defekte fliser.

Målingen viser fuktinnhold, men ikke nødvendigvis skade.

Overflater har høy alder og viser tegn til slitasje.

Løse eller oppsprukne fliser.

Riper, hakk eller slitasje i gulvbelegg.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for videre skader og forringelse av materialer

Estetisk forringelse og redusert brukskvalitet

Mulig helsefare ved fukt og saltutslag (mugg, dårlig innneklima)

Fare for vanninntrengning og strukturelle skader

Anbefalt tiltak:

Vurder utskifting eller rehabilitering av gulvoverflater

Skift ut defekte fliser og fjern løs maling

Tett sprekker og kontroller årsak til fukt

Utfør fuktsikring og behandling mot saltutslag

Gjennomfør grundig tilstandsvurdering av underliggende konstruksjon

TG 2

Overflater - Vegger

Fuktskjolder observert på veggoverflater.
Symptomer på fukt, som misfarging og lukt.
Svertesopp på enkelte områder av veggen.

Årsak / Konsekvens:

Fuktskader kan føre til dårlig inneklima og helseplager.
Svertesopp kan spre seg og skade materialer.
Vedvarende fukt kan svekke konstruksjonen over tid.

Anbefalt tiltak:

Undersøk og utbedre årsaken til fuktinntrengning.
Rengjør og fjern svertesopp med egnet middel.
Sørg for god ventilasjon og tørking av området.
Vurder utskifting av skadede materialer ved behov.

TG 2

Overflater - Himling

Himlingsflater har høy alder.
Synlige tegn til slitasje på overflatene.

Årsak / Konsekvens:

Estetisk forringelse og mulig redusert verdi.
Kan indikere behov for vedlikehold eller oppgradering.

Anbefalt tiltak:

Vurder utskifting eller oppussing av himlingsflater.
Gjennomfør jevnlig inspeksjon for å følge med på utviklingen.

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Det er utilstrekkelig ventilasjon i rom som brukes til varig opphold.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig luftkvalitet kan føre til ubehag, helseplager og redusert trivsel for brukerne av rommet.

Anbefalt tiltak:

Vurdér å installere eller forbedre mekanisk ventilasjon.
Sørg for tilstrekkelig luftutskiftning i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

Bilder



Målingen viser fukttinnhold, men ikke nødvendigvis skade.

Mellomveien 15

9360 Bardu

Gnr.: 17 Bnr.: 119

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 23.09.2025

Utskrift: 12.10.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Fuktskjolder observert på veggoverflater.
Symptomer på fukt, som misfarging og lukt.
Svertesopp på enkelte områder av veggen.



Fuktskjolder observert på veggoverflater.
Symptomer på fukt, som misfarging og lukt.
Svertesopp på enkelte områder av veggen.



Defekte fliser.



Uferdig rom



Fuktskjolder observert på veggoverflater.
Symptomer på fukt, som misfarging og lukt.

Svertesopp på enkelte områder av veggen.

Bad Hovedplan

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet har malte takplater i himlingen, belegg på gulvet, og baderomsplater på veggene. Det er installert en avtrekksventil i vegg, en servant med underskap, og en utslagsvask. Sanitærutstyr inkluderer et gulvtoalett med synlig systerne og et dusjhjørne. Oppvarming skjer via en stråleovn.

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

Materialet har passert sin forventede tekniske levetid.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for slitasje, skader og redusert funksjon. Estetisk forringelse kan også forekomme.

Anbefalt tiltak:

Vurder utskifting eller rehabilitering av gulvoverflaten for å sikre god funksjon og utseende.

Estimert kostnad:

50 000,-

TG 3**Overflater - Vegger**

Åpne eller ujevne skjøter observert.

Materialet har passert sin forventede tekniske levetid.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for slitasje, skader og redusert funksjon. Estetisk forringelse kan også forekomme.

Anbefalt tiltak:

Vurder utskifting eller rehabilitering av gulvoverflaten for å sikre god funksjon og utseende.

Estimert kostnad:

50 000,-

TG 3**Overflater - Himling**

Materialet har passert sin forventede tekniske levetid.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for slitasje, skader og redusert funksjon. Estetisk forringelse kan også forekomme.

Anbefalt tiltak:

Vurder utskifting eller rehabilitering av gulvoverflaten for å sikre god funksjon og utseende.

Estimert kostnad:

50 000,-

TG 3**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Membranens alder har passert forventet teknisk levetid.
Membran er ikke tett rundt rørgjennomføringer.
Mansjetter mangler eller er feilmontert.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Skjulte skader kan oppstå over tid og føre til kostbare reparasjoner.

Anbefalt tiltak:

Det er registrert flere alvorlige forhold ved bygningsdelen, og samlet vurderes våtrommets tilstand som så vesentlig svekket at totalrenovering anbefales.

Estimert kostnad:

50 000,-

TG 2**Avløp og vannrør**

Vannrør og avløp fungerer, men er vesentlig eldre enn forventet levetid.

Årsak / Konsekvens:

Potensial for vannskader ved lekkasje eller rørbrudd.
Økt vedlikeholdsbehov og usikkerhet rundt restlevetid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales tilstandsvurdering av rørene.
Utskifting bør vurderes ved oppussing eller ved tegn til svekket funksjon.

TG 2**Ventilasjon**

Det mangler gjennomstrømning av luft på våtrom.

Årsak / Konsekvens:

Uten tilstrekkelig gjennomstrømning kan fuktigheten i rommet øke, noe som kan føre til mugg- og soppveks.

Anbefalt tiltak:

Sikre med til-luftventil eller en luftespalte under døren.

TG 2**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Sanitærutstyret er teknisk og estetisk utdatert.

Årsak / Konsekvens:

Utstyret kan ha redusert funksjonalitet og være mindre energieffektivt.
Estetisk fremstår det som gammeldags og kan trekke ned helhetsinntrykket av rommet.
Økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer over tid.

Anbefalt tiltak:

Vurder utskifting til moderne sanitærutstyr med bedre funksjon og energieffektivitet.
Oppgradering vil gi et bedre visuelt inntrykk og redusere vedlikeholdsbehov.

TG 0**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Synlige installasjoner tilsier at det ikke er behov å gjennomføre hulltaking.



Bilder



Bad Kjeller

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet har vinylbelegg på gulvet og våtromsmalt tapet på veggene. Himlingen består av malte takplater. Det er montert gulvtoalett med synlig sistene, servant med underskap og dusjhjørne. Ventil er plassert i vegg.

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv

Materialet har passert sin forventede tekniske levetid.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for slitasje, skader og redusert funksjon. Estetisk forringelse kan også forekomme.

Anbefalt tiltak:

Vurder utskifting eller rehabilitering av gulvoverflaten for å sikre god funksjon og utseende.

Estimert kostnad:

50 000,-

TG 3

Overflater - Vegger

Materialet har passert sin forventede tekniske levetid.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for slitasje, skader og redusert funksjon. Estetisk forringelse kan også forekomme.

Anbefalt tiltak:

Vurder utskifting eller rehabilitering av gulvoverflaten for å sikre god funksjon og utseende.

Estimert kostnad:

50 000,-

TG 3

Overflater - Himling

Materialet har passert sin forventede tekniske levetid.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for slitasje, skader og redusert funksjon. Estetisk forringelse kan også forekomme.

Anbefalt tiltak:

Vurder utskifting eller rehabilitering av gulvoverflaten for å sikre god funksjon og utseende.

Estimert kostnad:

50 000,-

TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membranens alder har passert forventet teknisk levetid.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Skjulte skader kan oppstå over tid og føre til kostbare reparasjoner.

Anbefalt tiltak:

Det er registrert flere alvorlige forhold ved bygningsdelen, og samlet vurderes våtrommets tilstand som så vesentlig svekket at totalrenovering anbefales.

Estimert kostnad:**50 000,-****TG 2****Avløp og vannrør**

Det forekommer rust i vann ved start av tapping. Vannrør og avløp er vesentlig eldre enn forventet levetid.

Årsak / Konsekvens:

Rust i vannet kan påvirke vannkvaliteten og gi misfarging. Eldre rør øker risikoen for lekkasjer og vannskader.

Anbefalt tiltak:

Røranlegget bør inspiseres av fagperson for vurdering av tilstand. Det anbefales å planlegge utskifting av eldre vann- og avløpsrør.

TG 3**Ventilasjon**

Det mangler avtrekk på våtrom. Det mangler gjennomstrømning av luft på våtrom.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig ventilasjon kan føre til fuktproblemer, muggdannelse og dårlig innneklima.

Anbefalt tiltak:

Etablere mekanisk avtrekk eller forbedre eksisterende ventilasjonsløsning. Sørge for tilstrekkelig lufttilførsel, for eksempel ved å montere ventil i dør eller vegg.

Estimert kostnad:**15 000,-****TG 2****Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Sanitærutstyret er teknisk og estetisk utdatert.

Årsak / Konsekvens:

Utstyret kan ha redusert funksjonalitet og være mindre energieffektivt. Estetisk fremstår det som gammeldags og kan trekke ned helhetsinntrykket av rommet. Økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer over tid.

Anbefalt tiltak:

Vurder utskifting til moderne sanitærutstyr med bedre funksjon og energieffektivitet. Oppgradering vil gi et bedre visuelt inntrykk og redusere vedlikeholdsbehov.

TG 0**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Synlige installasjoner tilsier at det ikke er behov å gjennomføre hulltaking.

Bilder



Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Rommet fremstår som et vaskerom, men har tidligere vært brukt som fyrrom. Det har sanitærinstallasjoner med kobberør for vann og plastavløp. Himlingen er av trepanel, veggene er i betong, og gulvet har keramiske fliser. Det finnes sluk i gulvet og ventil i vegg. Rommet inneholder varmtvannsbereder, oljefyr og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv

Våtrommet er teknisk utlevd og oppfyller ikke dagens krav. Det mangler dokumentasjon på membran, sluk og oppbygning. Synlige tegn på slitasje.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader og lekkasjer som kan føre til kostbare reparasjoner og følgeskader.

Anbefalt tiltak:

Det er registrert flere alvorlige forhold ved bygningsdelen, og samlet vurderes våtrommets tilstand som så vesentlig svekket at totalrenovering anbefales.

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

Våtrommet er teknisk utlevd og oppfyller ikke dagens krav. Det mangler dokumentasjon på membran, sluk og oppbygning. Synlige tegn på slitasje.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader og lekkasjer som kan føre til kostbare reparasjoner og følgeskader

Anbefalt tiltak:

Det er registrert flere alvorlige forhold ved bygningsdelen, og samlet vurderes våtrommets tilstand som så vesentlig svekket at totalrenovering anbefales.

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

Våtrommet er teknisk utlevd og oppfyller ikke dagens krav. Det mangler dokumentasjon på membran, sluk og oppbygning. Synlige tegn på slitasje.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader og lekkasjer som kan føre til kostbare reparasjoner og følgeskader

Anbefalt tiltak:

Det er registrert flere alvorlige forhold ved bygningsdelen, og samlet vurderes våtrommets tilstand som så vesentlig svekket at totalrenovering anbefales.

Estimert kostnad:**50 000,-****TG 3****Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Våtrommet er teknisk utlevd og oppfyller ikke dagens krav. Det mangler dokumentasjon på membran, sluk og oppbygning. Synlige tegn på slitasje.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader og lekkasjer som kan føre til kostbare reparasjoner og følgeskader

Anbefalt tiltak:

Det er registrert flere alvorlige forhold ved bygningsdelen, og samlet vurderes våtrommets tilstand som så vesentlig svekket at totalrenovering anbefales.

Estimert kostnad:**50 000,-**

TG 2**Avløp og vannrør**

Irrdannelse på kobberrør.
Vannrør og avløp er uisolerte.
Ventiler er av eldre type.
Vann- og avløpsrør er fra byggeår.
Ingen dokumentasjon på rørinstallasjoner.

Årsak / Konsekvens:

Irr kan føre til lekkasjer over tid.
Uisolerte rør kan gi kondens og fuktskader.
Eldre ventiler kan svikte og gi vannlekkasje.
Gamle rør har økt risiko for brudd og lekkasjer.
Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere tilstand og utføre vedlikehold.

Anbefalt tiltak:

Rør med irrdannelse bør kontrolleres og eventuelt skiftes.
Isolering av vannrør og avløp anbefales for å hindre kondens.
Vurder utskifting av gamle ventiler.
Det bør gjøres en faglig vurdering av rørenes tilstand.
Dokumentasjon bør etableres ved fremtidige arbeider.

TG 2**Ventilasjon**

Det mangler avtrekk på våtrom.
Det mangler gjennomstrømning av luft på våtrom

Årsak / Konsekvens:

Manglende avtrekk og gjennomstrømning av luft kan føre til dårlig inneklima og fuktproblemer.

Anbefalt tiltak:

Installere mekanisk avtrekk eller forbedre eksisterende ventilasjonsløsning for å sikre god luftutskifting.

TG 2**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Sanitærutstyret er teknisk og estetisk utdatert.

Årsak / Konsekvens:

Utstyret kan ha redusert funksjonalitet og være mindre energieffektivt.
Estetisk fremstår det som gammeldags og kan trekke ned helhetsinntrykket av rommet.
Økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer over tid.

Anbefalt tiltak:

Vurder utskifting til moderne sanitærutstyr med bedre funksjon og energieffektivitet.
Oppgradering vil gi et bedre visuelt inntrykk og redusere vedlikeholdsbehov.

TG 2**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Hulltaking ikke mulig grunnet murkonstruksjon.
Fukt registrert i murkonstruksjoner.

Årsak / Konsekvens:

Det er vanskelig å undersøke omfanget av fukten nærmere.
Risiko for skade på konstruksjonen over tid, som forringelse av materialer og innemiljø.

Anbefalt tiltak:

Rommet står foran en totalrenovering.

Bilder



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

Større sprekker i innvendige overflater.
Misfarging og løse materialer.
Betydelig slitasje som overstiger normal bruk.
Vesentlige skader eller feil utførelse på enkelte bygningsdeler.

Årsak / Konsekvens:

Redusert estetisk kvalitet og opplevelse av rommet.
Risiko for videre skade og forringelse av materialer.
Kan påvirke inneklimate og komfort.

Mulig fare for løs deler som kan falle ned.

Anbefalt tiltak:

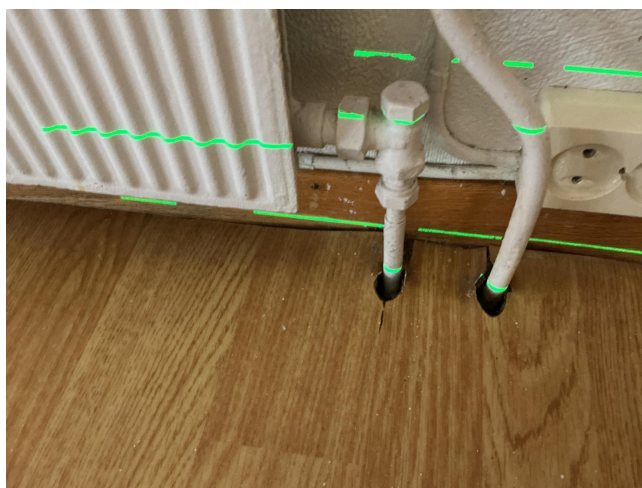
Utføre grundig overflatebehandling, inkludert sparkling og maling.

Skifte ut løse eller skadde materialer.

Vurdere fagmessig utbedring av feilutførte bygningsdeler.

Gjennomføre vedlikehold for å hindre ytterligere slitasje.

Bilder



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med fast innredning bestående av over- og underskap med profilerte fronter. Benkeplate er montert med dobbel oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. Mellom over- og underskap er det flislagt. Ventilator er integrert i overskap og har utblåsning gjennom yttervegg. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og er utstyrt med kjøkkenavfallsVERN. Elektriske persienner er installert.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Flekker på gulvoverflaten.
Skader på gulvoverflaten.

Årsak / Konsekvens:

Flekker og skader kan redusere gulvets estetiske kvalitet og levetid.
Kan føre til ytterligere slitasje eller skade ved bruk.

Anbefalt tiltak:

Rengjøring eller behandling av flekker med egnet middel.
Reparasjon eller utskifting av skadet gulvparti ved behov.

TG 2

Overflater - Vegger

Det er synlige spikerhull i overflatene.
Overflatene fremstår som eldre og har normal slitasje.

Årsak / Konsekvens:

Spikerhull og slitasje gir et estetisk ujevnt uttrykk og kan oppfattes som tegn på manglende vedlikehold.

Anbefalt tiltak:

Sparkling og maling anbefales for å utbedre spikerhull og friske opp overflatene.
Ved større slitasje kan det være aktuelt med helrenovering av overflaten.

TG 2

Overflater - Himling

Overflater fremstår som eldre og har skjolder.

Årsak / Konsekvens:

Estetisk forringelse og inntrykk av dårlig vedlikehold.
Kan indikere tidligere fuktproblemer eller slitasje.

Anbefalt tiltak:

Vurder rengjøring, maling eller utskifting av overflaten.
Undersøk årsak til skjolder før tiltak iverksettes.

TG 2

Avløp og vannrør

Plastrør med ukjent alder og uten dokumentasjon.
Manglende lekkasjesikring under oppvaskbenk.

Årsak / Konsekvens:

Ukjent rørtilstand kan føre til lekkasjer eller vannskader uten forvarsel.
Manglende lekkasjesikring øker risikoen for skjulte vannskader og fuktskader i kjøkkeninnredningen.

Anbefalt tiltak:

Få rørene vurdert av fagperson for å avklare tilstand og behov for utskifting.

Monter lekkasjesikring under oppvaskbenken for å redusere risikoen for vannskader.

TG 2

Avtrekk

Filteret i avtrekket er skittent.

Årsak / Konsekvens:

Risiko for fukt og mugg på grunn av manglende luftutskifting.

Anbefalt tiltak:

Rengjør eller bytt filteret i avtrekket.

TG 2

Innredning

Kjøkkeninnredningen fremstår som gammel og har tydelig tegn på slitasje. Materialer og løsninger er ikke i tråd med dagens standard.

Årsak / Konsekvens:

Funksjonalitet og brukskomfort kan være redusert.

Økt risiko for feil og skader på innredningen over tid.

Anbefalt tiltak:

Vurder utskifting eller oppgradering av kjøkkeninnredningen.

Gjennomfør jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden.

Bilder



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 1

Etasjeskiller

Det er målt totalavvik på inntil 10 mm i stue på hovedplan og gang på loft, samt lokale avvik på 5 mm i stue og 10 mm i gang på loft. Avvikene er målbare, men vurderes som ikke vesentlige og ikke behov for tiltak. Det er ingen nivåforskjell mellom rom, og avvikene er innenfor det som anses som normalt for bygg av denne typen og alder.

TG 1

Gulv på grunn

Det er målt totalavvik på inntil 5 mm i gang i kjeller, og lokalt avvik 0 mm. Målingene gjelder gulv på grunn, og viser minimale skjevheter som ikke gir grunnlag for tiltak. Avvikene er innenfor det som anses som normalt og akseptabelt for bygg av denne typen og alder.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

L-trapp i tre med 90-graders sving i begge etasjer. Trappen fra kjeller til hovedetasje har en hjørnelanding.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Rekkverk er ikke utformet i henhold til krav.
Rekkverkets høyde er ikke i henhold til krav.
Rekkverk mangler helt.
Høyde på håndlist er ikke i henhold til krav.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fall og personskade.
Kan føre til brudd på byggeforskrifter og ansvar ved ulykker.
Utrygg ferdsel, spesielt for barn og eldre.

Anbefalt tiltak:

Etterse og tilpass rekkverkets utforming og høyde i henhold til gjeldende forskrifter.
Monter manglende rekkverk der det kreves.
Juster håndlist til riktig høyde for trygg og funksjonell bruk.

Bilder



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Teglpipe med feieluke er installert. Ildsted er montert i hovedetasjen. Oljevarmeanlegg er plassert i kjelleren men er ikke i bruk.

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Det finnes ingen dokumentasjon på kontroll eller feiing av ildstedet. Det mangler gulvplate under ildstedet der dette er påkrevd.

Årsak / Konsekvens:

Manglende kontroll og feiing kan føre til økt risiko for brann og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet.

Uten gulvplate kan gulvet bli overopphetet eller ta skade, noe som også kan medføre brannfare.

Anbefalt tiltak:

Skaft dokumentasjon på utført kontroll og feiing, eller bestill inspeksjon fra lokal feiervesen.

Monter godkjent gulvplate under ildstedet i henhold til gjeldende forskrifter.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Pipen av tegl har ikke fire synlige sider, som kreves for full visuell kontroll. Avstand mellom feieluke til brennbart materiale er under 300mm. Fuktighet i teglpipe registrert i kjeller.

Årsak / Konsekvens:

Manglende visuell kontroll kan skjule skader eller sprekker i pipen. For liten avstand til brennbart materiale øker risikoen for brann. Fukt i pipen kan føre til frostspreng, svekket konstruksjon og dårlig trekk.

Anbefalt tiltak:

Sørg for tilkomst og synlighet til alle sider av pipen for inspeksjon. Øk avstanden mellom feieluke og brennbart materiale til minimum 300 mm. Undersøk årsak til fukt og utbedre med drenering, tetting eller ventilasjon.

Bilder



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Loftet er innredet med tilgang til terrasse og soverom. Himlingen består av takplater, gulvet har teppebelegg, vinylbelegg og laminat, og veggene er kledd med tapet.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvoverflaten på har blitt påvirket av tidens tann og har tydelige tegn på slitasje, misfarging, eller andre aldringstegn.

Årsak / Konsekvens:

Redusert visuell kvalitet og estetisk inntrykk.

Kan oppleves som mindre tiltalende og gi inntrykk av dårlig vedlikehold.

Anbefalt tiltak:

Overflaten bør vurderes for sliping og behandling, eller eventuelt utskifting dersom skadene er omfattende.

TG 2

Overflater - Vegger

Veggoverflaten på har blitt påvirket av tidens tann og har tydelige tegn på slitasje, misfarging, eller andre aldringstegn.

Årsak / Konsekvens:

Estetisk forringelse av rommet.

Kan indikere behov for vedlikehold eller oppussing.

Anbefalt tiltak:

Overflaten bør rengjøres og vurderes for eventuell maling eller annen overflatebehandling.

Ved omfattende slitasje kan det være aktuelt med utskifting av deler av veggene eller ny kledning.

TG 2

Overflater - Himling

Overflate på himling på har blitt påvirket av tidens tann og har tydelige tegn på slitasje, misfarging, eller andre aldringstegn.

Årsak / Konsekvens:

Redusert visuell kvalitet og inntrykk av vedlikeholdsnivå.

Kan gi inntrykk av dårlig innneklima eller manglende vedlikehold.

Anbefalt tiltak:

Overflaten bør rengjøres, males eller byttes ut ved behov.

Vurder jevnlig vedlikehold for å forhindre ytterligere forringelse.

TG 1

Konstruksjonsoppbygging

Konstruksjonen er generelt i god stand og oppfyller sin tiltenkte funksjon

TG 1

Statikk (ved innredet loft)

Visuell inspeksjon gir ingen indikasjoner på statiske utfordringer. Loftet vurderes å tåle forventet belastning. Konstruksjonen er lukket, og full vurdering av statikk er derfor begrenset.

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Det er etablert ventil i yttervegg og i vindu på loft med oppholdsrom. Løsningen er i tråd med gjeldende krav til lufting.

Bilder**Rom for varig opphold**

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Oppholdsrommene omfatter stue, soverom og andre rom for varig opphold. Planløsningen vurderes som funksjonell og i tråd med boligens opprinnelige utforming, og inneholder nødvendige rom for en boenhet.

Vurdering / Avvik**Rømningsvei**

Rom for varig opphold har to uavhengige rømningsveier eller direkte utgang til sikkert sted. Ikke alle soverom må ha vindu som rømningsvei, men minst annethvert rom for varig opphold skal ha rømningsvindu.

Dagslysflate

Oppholdsrommene har tilstrekkelig dagslys og utsyn. Vindusarealet utgjør minst 10 % av gulvarealet, i tråd med ti-prosent-regelen. Dagslysfaktoren er vurdert som god.

Takhøyde

Takhøyden er målt til 2310mm på loft, 2410mm i hovedplan og 2121 mm i kjeller. Boligen oppfyller kravene for bygg omsøkt før 01.07.2011, med minimum takhøyde på 2,0 meter.

Bilder



Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Radonsperre er ikke utført på denne boligen. Boligen er oppført før byggt teknisk 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

TG 2

Radon

Boligen ligger i et område som i aktsomhetskartet for radon er registrert med usikker aktsomhet. Det foreligger ikke tilstrekkelig informasjon om radonforholdene i grunnen i dette området.

Årsak / Konsekvens:

Mangelen på krav eller utførte radonmålinger for boligen, kombinert med fraværet av informasjon om radonsperre, kan føre til økt risiko for at radon trenger inn i boligen. Dette kan resultere i høyere radonkonsentrasjoner i inneluften, noe som utgjør en helserisiko for beboerne, spesielt med tanke på lungekreft

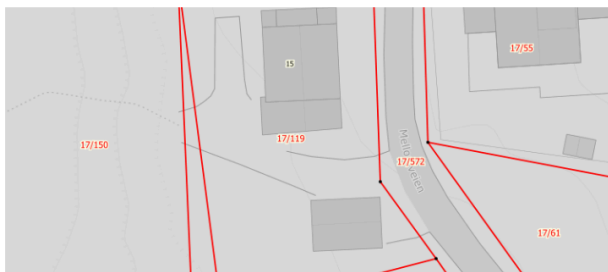
Anbefalt tiltak:

For en bolig hvor radonsperre ikke kan monteres i ettertid, kan følgende tiltak være fornuftige: forbedre ventilasjonen, tette sprekker i gulv og rundt rørledninger, og installere radonbrønner og vifter for å evakuere radongass fra grunnen.

Bilder

Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



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.

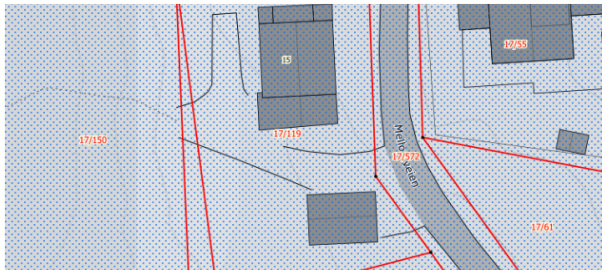
Årsak / Konsekvens:

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.

Bilder**Kvikkleire - Aktsomhet**Norges vassdrags- og energidirektorat ☒ Kvikkleireskred Aktsomhet

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk installert. Oppvarming skjer via varmepumpe, med systemer for luft-til-luft, ved og panelovner. Vannforsyningen er tilkoblet kommunalt nett, og avløpet er koblet til kommunalt avløpssystem.

Vannrør er utført i kobber og galvanisert stål. Avløpsrør består av PVC. Det er installert varmtvannsbereder, og boligen har stoppekran for vannavstenging.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør og stoppekran fungerer som de skal og ikke har synlige skader eller lekkasjer.

TG 2

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

Det mangler tilstrekkelig lufting av avløpssystemet.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig lufting kan føre til luktproblemer, treg avrenning og risiko for tilbakeslag i avløpet.

Anbefalt tiltak:

Installere korrekt lufting eller lufteventil for å sikre god funksjon og forhindre lukt og avløpsproblemer.

TG 2

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt. (krav til fast tilkobling kom i 2010).

Rustvann ved test av ventil

Årsak / Konsekvens:

Elektrisk tilkobling via stikkontakt kan medføre økt risiko for varmgang og brann.

Rustvann kan tyde på indre slitasje og redusert levetid på berederen, samt risiko for lekkasje.

Anbefalt tiltak:

å en elektriker til å etablere fast tilkobling til varmtvannsberederen.

Få en rørlegger til å undersøke årsaken til rustvannet, og vurdere om berederen bør renses, repareres eller byttes.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjonen er utført i henhold til forskriftene som gjaldt da bygget ble oppført, men det er ikke dokumentert at den tilfredsstiller dagens krav til luftkvalitet og komfort.

Årsak / Konsekvens:

Dette kan føre til dårlig inneklima, spesielt ved høy belastning eller i vinterhalvåret, og kan påvirke trivsel og helse.

Anbefalt tiltak:

Gjennomfør en vurdering av dagens ventilasjonsforhold.

Eventuelt oppgrader ventilasjonen for å møte dagens standarder og sikre godt inneklima.

TG 2**Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)**

Det foreligger ingen dokumentasjon på service av luft-til-luft varmepumpe de siste 2 årene.

Skade på kondensisasjon til rørføringer fra luft-til-luft varmepumpen.

Årsak / Konsekvens:

Manglende service kan føre til redusert effekt, høyere strømforbruk og kortere levetid på varmepumpen.

Skadet kondensisasjon kan gi kondenslekkasjer, som igjen kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å få utført service på varmepumpen av fagperson, og sørge for dokumentasjon.

Skadet kondensisasjon bør repareres eller skiftes ut for å hindre fuktskader.

Bilder

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:

Økt risiko for funksjonssvikt og videre forringelse.

Kan påvirke sikkerhet og brukervennlighet.

Anbefalt tiltak:

Vurder fullstendig utskifting eller omfattende rehabilitering.

Innhent fagkyndig vurdering for å avklare omfang og kostnader.

Bilder

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Elektrisk anlegg består av skjult og synlig ledningsnett med automatsikringer.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1960	
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 ikke.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Nei	Ingen kursfortegnelse i skap kjeller

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?	Nei	
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?	Nei	

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 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Stikkontakter og brytere av eldre type, ikke tilpasset dagens bruk.
Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.
Ingen kontrollrapport fra DLE eller tilsvarende.
Ingen samsvarserklæring for arbeider etter 1999.

Årsak / Konsekvens:

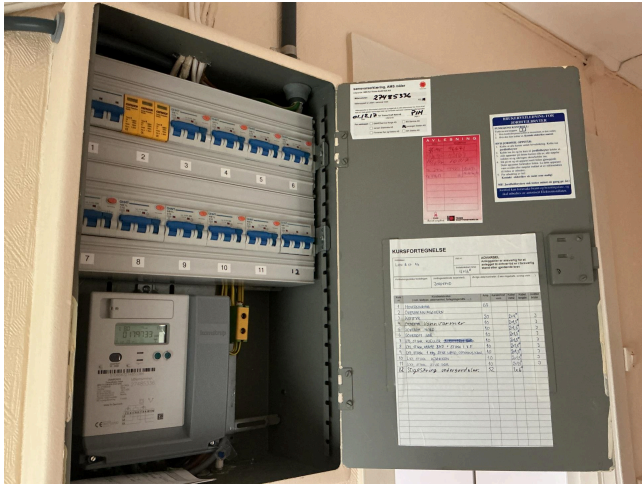
Økt risiko for elektriske feil og brannfare.
Vanskelig å vurdere sikkerhet og tilstand på det elektriske anlegget.
Manglende dokumentasjon kan gi utfordringer ved salg eller forsikring.

Anbefalt tiltak:

Få utført en el-kontroll av godkjent elektroinstallatør.
Oppgrader stikkontakter og brytere til dagens standard.
Innhent samsvarserklæring for tidligere arbeider, hvis mulig.
Dokumenter og oppdater vedlikehold og tilstand.

Bilder





Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Brannvarsler:

Det skal være minst én røykvarsler eller detektor i hver etasje.

Røykvarslerne skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom.

Slokkeutstyr:

Boligen skal være utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

En formfast brannslange med en innvendig diameter på minst 10 mm, fast tilkoblet vannforsyningsnettet.

Et pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver.

Et skum- eller vannapparat på minst 9 liter.

Et skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A.

Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr 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.	Ja	
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 (branddetektor) 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, slokking 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	5 020 535,-	2 931 299,-	1 215 000,-	874 236,-
Garasje	237 532,-	237 532,-	0,-	0,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt - Detaljert	830 827,-			830 827,-
Sum	6 088 894,-	3 168 831,-	1 215 000,-	1 705 063,-

Kommentar til teknisk beregning

Ved beregning av bygningens tekniske verdi tas det utgangspunkt i gjenanskaffelsesverdi – altså hva det ville kostet å oppføre tilsvarende bygg i dag, basert på gjeldende regelverk og byggekostnader. Fra denne verdien trekkes det fra for:

Alder – lineært fradrag basert på forventet levetid (f.eks. 60 år).

Slitasje – vurderes som normal eller høy, og gir ytterligere fradrag.

Tilstand – skader og mangler som påvirker byggets tekniske funksjon.

Forskriftsmangler – avvik fra dagens tekniske krav (f.eks. brann, energi).

Uferdige arbeider – mangler som må ferdigstilles og gir direkte fradrag.

Tomtens tekniske verdi baseres på råtomtpris, areal, parkering, vegetasjon, vann- og avløpssystem, samt beliggenhet og utviklingspotensial. Tomtens alder påvirker normalt ikke verdien, og teknisk verdi må ikke forveksles med markedsverdi.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, branceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.

Lovlighetsmangler, brannceller 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 brannceller 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

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde i Bardu kommune, nær sentrum av Setermoen. Mellomveien har en barnevennlig beliggenhet med kort avstand til skole, barnehage, dagligvarebutikk og Barduhallen. Området er attraktivt for både familier og ansatte ved Forsvaret, som har stor tilstedeværelse i kommunen. Beliggenheten gir gode solforhold og utsikt mot nærliggende fjellområder, og det er kort vei til turterreng, skiløyper og friluftsområder som Altevann og Rohkunborri nasjonalpark. Bardu har også gode forbindelser til Bardufoss og Narvik via E6.

Prisnivå og marked

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for eneboliger i Bardu ligger mellom 17#000 og 22#000 kr/m², avhengig av standard, størrelse og beliggenhet. Nylige salg i Mellomveien og nærliggende gater viser prisnivåer mellom 2,5 og 3,8 millioner kr for boliger med god teknisk standard. Tomtepriser i Bardu varierer fra 200#000 til 450#000 kr, avhengig av størrelse og reguleringsstatus. Prisnivået er lavere enn i større byer som Tromsø, men stabilt og attraktivt for førstegangskjøpere og investorer.

Markedstrender

Boligmarkedet i Bardu har vært preget av jevn etterspørsel, særlig grunnet Forsvarets tilstedeværelse og stabile arbeidsplasser. På landsbasis steg boligprisene med 1,7 % i august 2025, og sesongjustert oppgang var 0,6 %. I Nord-Norge har prisveksten vært moderat, men stabil. Det er lav nybygging i Bardu, og behovet for moderne boliger med god beliggenhet er fortsatt til stede. Salgstiden i regionen ligger over landsgjennomsnittet, men eiendommer med god standard og beliggenhet selges raskere.

Utviklingspotensial

Mellomveien 15 ligger i et regulert boligområde med helårsboliger. Eiendommen har potensial for oppgradering, tilbygg eller endret bruk, avhengig av reguleringsplan og utnyttelsesgrad. Kommunekart.com gir oversikt over reguleringsstatus og byggegrenser. Det er mulig å søke dispensasjon for mindre tiltak, men større endringer må vurderes opp mot kommuneplanens arealdel. Eiendommen kan også være aktuell for tilrettelegging for utleie, spesielt med tanke på pendlertrafikk og Forsvarets behov.

Investeringsvurdering

Eiendommen har god verdi som helårsbolig, med attraktiv beliggenhet og potensial for utleie til ansatte i Forsvaret eller barnefamilier. Oppgradering av teknisk standard, energieffektivisering eller tilrettelegging for utleie kan gi verdøkning. Beliggenheten i et stabilt boligmarked gir trygghet for langsiktig investering, og eiendommen kan være aktuell både for egen bruk og som utleieobjekt.

Områdebeskrivelse

Mellomveien 15 ligger i et etablert boligområde på Setermoen, som er kommunesenteret i Bardu. Området er preget av eneboliger med store tomter, rolige gater og nærhet til både natur og sentrale fasiliteter. Det er kort vei til skole, barnehage, Barduhallen, butikker og offentlige tjenester. Nabolaget oppleves som familievennlig og trygt, med gode solforhold og lite gjennomgangstrafikk.

Setermoen ligger vakkert til mellom fjell og skog, og gir gode muligheter for friluftsliv året rundt. Det er kort vei til skiløyper, turstier og fiskevann. Bardu kommune har også tilrettelagt for snøscooterløyper og jaktområder i nærliggende utmark.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	Kommentar
Setermoen sentrum	1,2 km	Gåavstand til butikker, kaféer, servicetilbud og Bardu Hotell.
Barduhallen	1,6 km	Idrettshall med svømmebasseng, treningssenter og flerbrukshall.
Polar Park	18,0 km	Verdens nordligste dyrepark med rovdyr og arktiske dyr. Populær turistattraksjon.
Bardufoss lufthavn (BDU)	29,0 km	Nærmeste flyplass med daglige avganger til bl.a. Oslo. Ca. 27 min med bil

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsplanen med planidentifikasjon R1922130 har navnet Setermoen Nord og gjelder arealformålet Boligbebyggelse innenfor felt B13. Planen er vedtatt som endelig arealplan og trådte i kraft 18. september 2019. Den er utarbeidet i henhold til plan- og bygningsloven av 2008 (PBL 2008), og inneholder både kart og tekstlige planbestemmelser. Vertikalnivået for planen er på grunnen og vannoverflaten.

Rettigheter**Hjemmelshaver:**

MVN15 AS (org.nr. 926 073 834) er registrert som eier av eiendommen. Eiendomsretten ble tinglyst 22.12.2020 med et vederlag på NOK 1 500 000.

Heftelser:

Det er tinglyst et pantdokument den 14.01.2021 med et beløp på NOK 2 000 000 til fordel for DNB Bank ASA (org.nr. 984 851 006). Dokumentet er elektronisk innsendt.

Historiske dokumenter og servitutter:

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å ha kun historisk betydning, samt servitutter tinglyst før fradelingsdato eller arealoverføringer, er ikke overført til denne matrikkelenheten. Disse finnes på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen.

Grunndata:

Eiendommen ble opprinnelig registrert 20.04.1959, opprettet fra gnr. 17 bnr. 7.

Den har vært gjennom to omnummereringer ved kommuneendringer:

01.01.2020: Tidligere kommune- og gårdsnummer var 1922/17/119

01.01.2024: Tidligere kommune- og gårdsnummer var 5416/17/119

Prioritetsregler:

Ved tinglysing av utlegg, arrest eller forbehold ved avhendelse samme dag som frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler i henhold til tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal BRA-i	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Skogveien 55	220 m ²	03.11.2022	2 450 000,-	12 590,-	1979	3 stk
Dørum 2	139 m ²	21.02.2023	1 285 000,-	10 143,-	1958	3 stk
Dørum 10	143 m ²	05.05.2023	1 275 000,-	9 510,-	1961	3 stk

Kommentar til sammenlignbare objekter

Disse eiendommene gir et godt grunnlag for å estimere markedsverdien, da de er relativt like i størrelse og beliggenhet. Det er imidlertid variasjoner i byggeår, standard og tomteforhold som påvirker prisen. Skogveien 55 har høyest m²-pris, noe som kan skyldes nyere byggestandard, større areal og eventuelt bedre beliggenhet.

Gjennomsnittlig m²-pris for de tre objektene er ca. kr 10 548,-, men det er viktig å vurdere hvert salg i lys av eiendommens individuelle kvaliteter. Boligens størrelse, planløsning, teknisk standard, solforhold og utsikt er sentrale faktorer som påvirker verdien.

Vurderingen er gjort med faglig skjønn og basert på tilgjengelig informasjon. Det understrekes at markedsverdien kan avvike fra teknisk verdi, da den påvirkes av etterspørsel, beliggenhet og kjøperinteresse.

Estimert prisintervall:

Lavt: 1 960 000,-

Høyt: 2 660 000,-

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 2 300 000,-

Signatur

Signatur

Sørreisa - 12.10.2025

Sted - Dato

Raymond Meier

RAYMOND MEIER

Digitalt underskrevet av Raymond Meier
DN: C=NO, E=raymond@mte-as.no,
O=MTE AS, CN=Raymond Meier
Plassering: Sørreisa
Årsak: Signatur
Dato: 2025.10.12 13:16:45+02'00'