

Tilstandsrapport - NS 3600

Skavikveien 37

9300 Finnsnes

Gnr: 46 Bnr: 227



Bygningssakkyndig
Raymond Meier

Rapport kode: 723134
Opprettet: 17.03.2025
Utskrift: 03.04.2025



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 konsekvens 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 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 innehar mesterbrev som bygg- og tømremester og er eier av MTE AS. Har vært i bygg og anleggsbransjen siden 1996 der jeg har jobbet som tømmer, kalkulator, prosjekteringsleder og prosjektleder. Har også god erfaring etter å ha jobbet med prefabrikkert takstolproduksjon og elementproduksjon for tømmerbygg og tradisjonelle bygg.

MTE AS ble stiftet i 2021 og er videreutviklet fra et enkeltmannsforetak stiftet i 2005. MTE AS er leverandør av takseringstjenester og arkitekttjenester. Som medlem i Byggmestrenes Takseringsforbund er jeg sertifisert innenfor skadetakst, næringtakst, verditakst og tilstandsrapport ved omsetning av bolig. Jeg jobber også med arkitekttjenester og prosjektledelse og utfører prosjekter for næring og private hus- og hytteiere. Alt fra nybygg til tilbygg/påbygg og endringer.



Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Jeg har fått i oppgave å utføre en boligtilstandsrapport for å vurdere den tekniske tilstanden til boligen. Denne rapporten, gir en grundig gjennomgang av boligens ulike bygningsdeler og tekniske installasjoner, og dokumenterer eventuelle feil, mangler eller behov for vedlikehold.

Rapporten er spesielt nyttig ved kjøp og salg av bolig, da den gir både selger og kjøper en klar forståelse av boligens tilstand. Dette bidrar til å redusere risikoen for konflikter og reklamasjoner i etterkant av salget.

En boligtilstandsrapport kan også være nyttig for boligeier, for å få en oversikt over vedlikeholdsbehovet i boligen, eller for forsikringssaker.

Forutsetninger

Når jeg tar på meg et oppdrag, sørger jeg for å gjøre det grundig og nøyaktig. Jeg går nøye gjennom all relevant dokumentasjon, som tilstandsrapporter og byggetegninger. Det er viktig for meg å være objektiv og upartisk, og jeg lar meg ikke påvirke av partene i saken. Når jeg har samlet all informasjon, skriver jeg en klar og tydelig rapport som alle kan forstå.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med utleiedel

TG 0 3 stk

Geologiske forhold

Skredfare
Flomfare

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Hovedbolig

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

TG 1 22 stk

Yttervegg

Konstruksjon
Kledning

Bad - Hovedetasje

Overflater - Himling
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom - Kjelleretasje

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Innvendige overflater - Generelt

Kjøkken - Hovedplan

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Avtrekk
Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller
Gulv på grunn

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder
Skorsteiner inne i huset

Bad - Kjelleretasje

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - Kjellerplan

Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Avtrekk

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Utleiedel

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2 36 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrasser og plattinger på terreng

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling

Bad - Hovedetasje

- Overflater - Gulv
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon

Vaskerom - Kjelleretasje

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon

Innvendige trapper

- Innvendige trapper

Radon

- Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Hovedbolig

- Vannrør (stoppekran)
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg

- Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Bad - Kjelleretasje

- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon

Kjøkken - Kjellerplan

- Overflater - Gulv
- Innredning

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Utleiedel

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

TG 3
8 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

- Forstøtningsmurer 50 000,-

Drenering

- Drenering og fuktsikring 300 000,-

Bad - Hovedetasje

- Overflater - Vegger 50 000,-

Vaskerom - Kjelleretasje

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) 50 000,-

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Hovedbolig

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) 10 000,-

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget 300 000,-

Bad - Kjelleretasje

Overflater - Gulv 50 000,-

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) 150 000,-

Estimerte kostnader på TG3 960 000,-**TG IU**
3 stk**Vaskerom - Kjelleretasje**

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Utleiedel

Varmtvannsbereder

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Ida Johanne Winje**Rekvirert dato:** 03.03.2025**Besiktigelse****Til stede:** Ida Johanne Winje
Rune Eios**Besiktigelsesdato:** 17.03.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
5530	46	227

Adresse: Skavikveien 37, 9300 Finnsnes**Kommune:** Senja**Eieropplysninger****Hjemmelshaver(e):**

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:	17.03.2025	Utskrift fra grunnboken som viser eiendommens rettigheter og heftelser.
Reguleringsplaner:	17.03.2025	Planer som viser reguleringsbestemmelser for området, inkludert hva som er tillatt å bygge og eventuelle restriksjoner.
Tegninger og planer:	17.05.2025	Arkitekttegninger, plantegninger og situasjonsplaner som viser hvordan boligen skal se ut og hvordan den plasseres på tomten.
Eldre salgs annonse Eldre takst	07.09.2019	Aktiv Finnsnes AS

Kommentar til dokumentkontroll

I forbindelse med denne boligtilstandsrapporten er det viktig å merke seg at det ikke er forelagt noen dokumenter for kontroll. Dette innebærer at rapporten utelukkende baserer seg på en visuell inspeksjon av boligen, uten støtte fra tekniske tegninger, tidligere rapporter, eller annen relevant dokumentasjon. Som et resultat kan det være begrensninger i nøyaktigheten av vurderingene som er gjort, da de kun reflekterer det som var synlig og tilgjengelig på befaringsdagen.

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.
Fuktmålere	For å måle fuktighetsnivået i materialer og sikre at det ikke er fuktproblemer
Termografikameraer	For å oppdage varmelekkasjer eller fuktproblemer som kan påvirke byggekvaliteten
Smarttelefon	For å dokumentere visuelt og inkludere bilder i rapporter.

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):	478
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Propcloud

Tomtebeskrivelse

Skrå tomt

Skavikveien 37 på Finnsnes ligger i Senja kommune, med postnummer 9300. Tomten tilhører gårdsnummer 46 og bruksnummer 2271. Området ligger omtrent 25.61 meter over havet og er geografisk plassert med koordinatene 69.23160387380487, 18.0763011612070241.

Finnsnes er en by i Troms fylke, kjent for sin naturskjønnhet og nærhet til både fjorder og fjell. Skavikveien 37 ligger i et rolig område, med enkel tilgang til lokale fasiliteter og offentlig transport. Dette gjør det til et attraktivt sted for boliger.

Bygninger på eiendommen

Enebolig med utleiedel

Byggeår

1976



Bildet er hentet fra tidligere annonse fra 2019.
Boligen fremstår i hvit farge i 2025.

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 med utleiedel

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Kjelleretasje	40	50	15
Hovedetasje	100		82
Sum:	140	50	97
Sum BRA:	190		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjelleretasje	BRA-i: Bod x 3, Soverom, Trapp, Vaskerom BRA-e: Entre, Gang, Soverom, Kjøkken, Bod, Bad TBA: Terrasse
Hovedetasje	BRA-i: Entre, Gang, Stue, Kjøkken, Trapp, Soverom x 3, Bad TBA: Terrasse og veranda

Andel fellesgarasje

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Andel fellesgarasje				

Romfordeling

Etasje	Romtype
Andel fellesgarasje	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.r.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig med utleiedel

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Stikkledninger for vann og avløp er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand.

Støttemur av plassbygget murverk, tilpasset de stedlige grunnforhold.

Eiendommen ligger i et skrående terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten.

Vurdering / Avvik

TG 3

Forstøtningsmur

Støttemuren er over 1m høyde. Det foreligger ingen dokumentasjon på stabilitet og dimensjonering.

Det er store riss og sprekker. Observerte skjevsetninger og tydelig pågående setningsutvikling.

Årsak / Konsekvens:

En ustabil mur utgjør en sikkerhetsrisiko for beboere og naboer.

Over tid har jordtrykket økt på grunn av endringer i terrenget eller økt vanninnhold i jorden.

Manglende eller utilstrekkelig drenering kan føre til vannansamling bak muren, noe som øker jordtrykket og kan forårsake skader.

Anbefalt tiltak:

Installer dreneringssystemer som avskjæringsgrøfter eller dreneringsrør for å lede vann bort fra muren.

Konsulter en fagperson for å få råd om spesifikke tiltak og sikre at arbeidet utføres korrekt.

Mur må rives og det må etableres ny støttemur.

Estimert kostnad:

50 000,-

TG 2

Terrengforhold

Der er lite / dårlig fall eller flatt ut fra bygningen.

Det er motfall (fall inn mot bygningen). Maksimale forhold for vann inn mot muren.

Årsak / Konsekvens:

Vann som samle seg ved grunnmuren kan føre til fuktproblemer og skader på fundamentet.

Utilstrekkelig fall kan hindre effektiv drenering, fare for vanninntrengning i kjelleren.

Anbefalt tiltak:

Plant vegetasjon som gress og busker for å stabilisere jordsmonnet og redusere erosjon.

Installer dreneringssystemer som avskjæringsgrøfter eller dreneringsrør for å lede vann bort fra grunnmuren.

Etabler terreng med minimumshelning på 1:50 over en avstand på minst 3 meter.

TG 2**Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)**

Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på utvendig vann- og avløpsrør bør vies spesiell oppmerksomhet.

Årsak / Konsekvens:

Eldre ledninger krever ofte hyppigere reparasjoner og vedlikehold, noe som kan bli kostbart over tid.

Anbefalt tiltak:

Sjekk forsikringen din for å sikre at den dekker skader relatert til stikkledninger.

Sørg for at dreneringssystemet fungerer optimalt for å unngå vannskader. Få en profesjonell til å inspisere stikkledningene for å vurdere tilstanden og identifisere eventuelle problemer.

Levetider

Normal levetid for utvendig stoppekran 25 – 75 år.

Normal levetid for PE-rør 25 – 75 år.

Normal levetid for kobberør 20 – 75 år.

Bilder

Støttemur ved atkomst til kjellerleilighet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Plassbygde fundamenter, banketter og murverk, tilpasset de stedlige grunnforhold. Kjellermur er utført med murverk av pusset leca. Tradisjonelt og solid utseende.

Vurdering / Avvik**Byggegrunn**

Byggegrunn er ukjent.

Fundamenter

Fundamenter er ikke tilgjengelig.

TG 2**Grunnmur**

Avflassing og riss i overflate mur.

Det registreres fukt på innvendig veggflate mur.

Yttervegg over terreng mangler overflatebehandling som ikke suger vann.

Årsak / Konsekvens:

Over tid kan små skader utvikle seg til større problemer hvis de ikke utbedres.

Ujevn setning av grunnen under fundamentet kan føre til sprekker og skjevheter.

Anbefalt tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å vedlikeholde og reparere murverk.

Levetider

Fundamenter som er riktig konstruert og vedlikeholdt, kan også ha en levetid på 50-100 år eller mer.

En godt bygget grunnmur av betong kan ha en levetid på 50-100 år eller mer.

Bilder**Drenering**

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Det foreligger ingen kjent informasjon eller dokumentasjon om dreneringssystemet.

Vurdering / Avvik**TG 3****Drenering og fuktsikring**

Det finnes ikke noe dokumentasjon på utvendig drenering.

Bortledning av vann fra nedløp ikke tilfredsstillende pga. terrengforhold.

Det er ugunstige terrengforhold som gjør at bygning før påkjenning fra overvann.

Det er en begrensning at selve drenering ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Fuktmåler registrerer høyere fuktverdi i nedre del på innside av vegger mot terreng.

Det er indikasjon på manglende funksjon.

Årsak / Konsekvens:

Mangelfull drenering kan føre til hyppigere og mer kostbare vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Vann som samler seg rundt fundamentet kan føre til setningsskader, hvor bygningen synker eller forskyves.

Fuktige forhold kan føre til vekst av mugg og råte, som kan være helseskadelig og kreve kostbare reparasjoner.

Anbefalt tiltak:

Det må sikres at overflatevann og nedbør ikke trenger inn konstruksjonen. Sikre at vann ledes bort fra huset og grunnmuren. Viktig å etablere et effektivt dreneringssystem.

Estimert kostnad:**300 000,-****Levetider**

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegg av bindingsverk. Veggens består av vertikale trestendere som er plassert med jevne mellomrom, vanligvis 60 cm fra hverandre. Bindingsverk er en populær metode på grunn av sin fleksibilitet og effektivitet.

Vurdering / Avvik**TG 1****Konstruksjon**

Konstruksjonen har normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

TG 1**Kledning**

Kledningen har normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

Levetider

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Boligen har vinduer, balkongdører og ytterdører forskjellige årstall. 1991 og 2009. I kjelleren finnes det noen eldre vinduer med uisolert glass. De resterende vinduene i boligen er utstyrt med tolags glass, som gir bedre isolasjon og bidrar til å holde varmen inne i huset.

Vurdering / Avvik**TG 2****Vinduer og ytterdører**

Det er manglende klaring mellom sideomrammingen og beslag under vinduene/dørene.

Manglende oppbrett beslag under vindu.

Karmene og rammene på vindu fra 1991 viser tegn til slitasje, avskalling av maling.

Årsak / Konsekvens:

Manglende klaring mellom trevirke og beslag under vindu kan føre til følgeskader.

Skader som sprekker og slitasje kan tillate vann å trenge inn i konstruksjonen.

Slitasje og skader kan gi boligen et dårlig vedlikeholdt utseende.

Anbefalt tiltak:

Det er viktig å ha en klaring mellom trevirket og beslaget for å hindre at vann blir stående og forårsaker råte.

Juster hengsler og skruer for å sikre at vindu og dører er riktig justert og fungerer som tiltenkt.

Reparér skader umiddelbart. Mindre skader som sprekker og hull kan tettes.

Sjekk tetningene rundt vinduer og dører for å sikre at de er intakte.

Bilder

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Det er etablert en veranda med utgang fra stuen og en veranda med utgang fra soverom. En utvendig trapp av tre fra veranda ved stue gir tilgang fra veranda til bakkenivå.

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Det mangler rekkverk på trapp fra terreng til veranda. Rekkverk på veranda utenfor soverom har ikke høyde eller utforming som tilfredsstiller dagens krav.

Årsak / Konsekvens:

Feil utforming av rekkverk gir økt fare for fall og skader.

Anbefalt tiltak:

Monter et rekkverk som oppfyller dagens sikkerhetskrav, høyde på minst 90 cm og åpninger maks 10 cm.

Levetider

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Bilder



Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

Terrasse ved inngangsparti langs fasade Nord.

Vurdering / Avvik

TG 2

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Det er ikke etablert fall fra bygg. Foreligger ikke dokumentasjon på løsning der terrasse dekker hele fasade i Nord. Terreng med fall mot bolig.

Årsak / Konsekvens:

Risiko for lekkasjer kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner

Risiko for vannansamling som kan føre til fuktskader og muggvekst.

Anbefalt tiltak:

Velg materialer som tåler fukt, som kompositt eller PVC, og unngå trevirke som kan swelle og bli skadet av fukt.

Installer dreneringssystemer som dreneringsrør eller dreneringskanaler langs terrassen for å lede vannet bort.

Sørg for at terrassen har tilstrekkelig fall bort fra boligen, minst 1-2% fall, slik at vannet renner bort fra huset.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har saltak med to skrå takflater som møtes i en møne. Dette er en av de mest tradisjonelle og vanlige takkonstruksjonene.

Vurdering / Avvik**TG 2****Takkonstruksjon**

Termisk kamera kombinert med fuktmåling og inspeksjon viser at taket er dårlig isolert.

Det er fra loft/kryploft påvist punktering av dampspærre.

Deler av konstruksjonen er lukket og oppbygning og funksjonalitet kan ikke vurderes godt.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig isolasjon i taket kan føre til økt varmetap og fuktskader i form av kondens.

Fuktskjolder kan være et tegn på tidligere eller pågående vanninntrengning eller kondens.

Luftlekkasjer ved punktert dampspærre kan føre til varmetap og følgeskader.

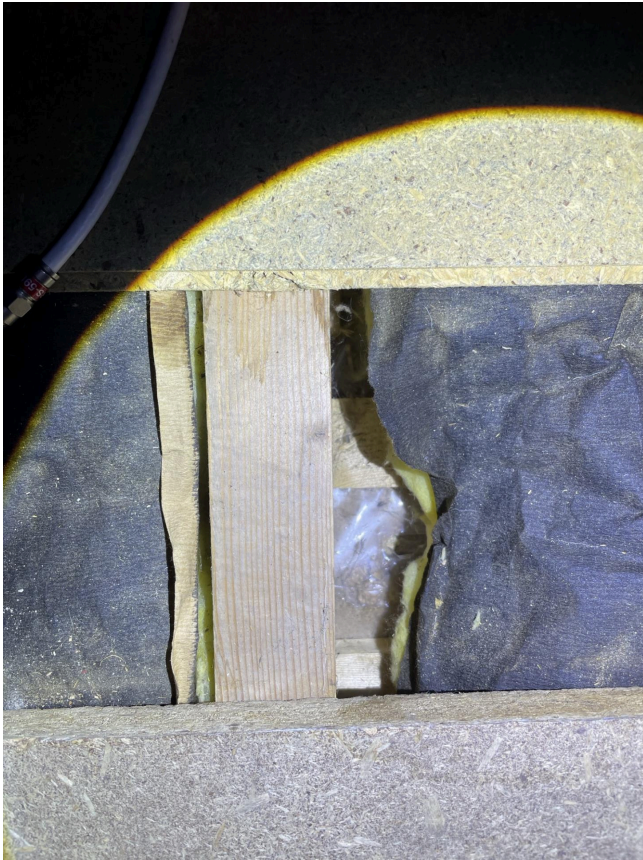
Når deler av konstruksjon er lukket kan skader eller feil i konstruksjonen forbli uoppdaget.

Anbefalt tiltak:

Etterisolering. Legg til ekstra isolasjon i taket for å redusere varmetap og forbedre energieffektiviteten.

Identifiser og reparer punkteringer i dampspærre for å forhindre ytterligere fuktskader.

Teknologier som termografi, fuktmåling og endoskopi kan hjelpe med å inspisere skjulte områder uten å måtte åpne konstruksjonen.

Bilder

Hull i dampsperre.



Termografibilde.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Det er pipegjennomføring i tak.
Det er gjennomføring i tak for avlufting av avløp.
På taket er det tekket med takplater av stål. Decra.

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

Det er påvist manglende vedlikehold på tekking.
Det er påvist mose på taktekking.

Årsak / Konsekvens:

Uten pipehette kan vann og fuktighet trenge ned i pipen og føre til frostsprengning og skader på skorsteinen.
Mose holder på fuktighet, noe som kan føre til at vann trenger inn under taktekke og forårsaker fuktskader på undertaket og bærelektene.

Anbefalt tiltak:

Bruk moseforebyggende midler godkjent av Miljødirektoratet for å hindre ny mosevekst.
Sjekk taket minst en gang i året for skader og tegn på mosevekst.
Reparér eventuelle skader umiddelbart.

Fjern løv, barnåler og annet organisk materiale regelmessig for å forhindre mosevekst.

TG 2**Skorsteiner over tak**

Manglende pipehette.

Årsak / Konsekvens:

Uten pipehette kan vann og fuktighet trenge ned i pipen.

Anbefalt tiltak:

Monter en pipehette for å beskytte skorsteinen mot vann, fuktighet og rusk.

Bilder**Renner, nedløp og beslag**

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har takfotbeslag, takrenner og nedløp i lakkert stål.

Vurdering / Avvik**TG 2****Renner og nedløp**

Nedløp avsluttet høyt over terreng ved kledning.

Årsak / Konsekvens:

Vannet kan renne ned langs veggen og føre til fukt- og vannskader, som kan svekke strukturen og føre til muggdannelse.

Vann som renner ned langs veggen kan føre til erosjon av jord og landskap rundt bygningen.

Anbefalt tiltak:

Sørg for at nedløpet strekker seg helt ned til bakken eller til et dreneringssystem for å lede vannet bort fra bygningen.

Sørg for regelmessig vedlikehold av taknedløp og dreneringssystemer for å sikre at de fungerer optimalt.

Bilder



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Boligen har rom under terreng, som er konstruert med solide murkonstruksjoner i vegger, gulv og tak. Innvendig er det gjort påføring på enkelte vegger, oppføring av gulvet og nedføring av himlingen for å skape et funksjonelt og komfortabelt miljø.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Det er ved overflatemåling gitt utslag på mulig fukt gulv på bad. Gulvene har blitt påvirket av tidens tann og har tegn på slitasje, misfarging, eller andre aldringstegn.

Årsak / Konsekvens:

Fukt i gulvet kan ha flere alvorlige konsekvenser. Fukt kan føre til nedbrytning av materialer,.

Over tid kan daglig bruk og eksponering for elementer som lys og luftforurensning føre til slitasje.

Uten regelmessig rengjøring kan støv og smuss samle seg, noe som kan føre til misfarging og slitasje.

Anbefalt tiltak:

Identifisere kilden. Finn ut hvor fukten kommer fra. Dette kan være oppstigende fukt fra bakken eller lekkasjer.

Rengjøring. Bruk en mild rengjøringsmiddel og en myk klut for å fjerne støv og smuss.

TG 2

Overflater - Vegger

Det er ved overflatemåling gitt utslag på fukt i murverk.

Ut ifra alder på drenering, vurderes denne konstruksjonen å ha en fuktrisiko.

Det er ikke tilstrekkelig tilluft/ avtrekk.

Årsak / Konsekvens:

Uten tilstrekkelig ventilasjon kan fuktighet bygge seg opp, noe som skaper et ideelt miljø for mugg- og råteskader.

Fukt kan svekke murverket over tid, noe som kan føre til sprekker, misfarging, og løs murpuss.

Anbefalt tiltak:

Det er viktig å identifisere kilden til fukten og iverksette tiltak for å redusere risikoen.

For å forhindre fuktproblemer kan det være nødvendig med utvendig isolering og drenering.

Installasjon en mekanisk avtrekksvifte kan bidra til å forbedre luftstrømmen og redusere fukt.

Et balansert ventilasjonssystem, som både trekker inn frisk luft og fjerner gammel luft, kan være svært effektivt.

Varmepumper kan bidra til å forbedre luftkvaliteten ved å sirkulere luften og redusere fuktigheten.

Hvis du har lufteluker, sørg for at disse står åpne, selv når det er kaldt ute.

TG 2**Overflater - Himling**

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

Årsak / Konsekvens:

En slitt himling kan gjøre rommet mindre attraktivt og gi et uplett inntrykk.

Uten regelmessig rengjøring kan støv og smuss samle seg, noe som kan føre til misfarging og slitasje.

Over tid kan daglig bruk og eksponering for elementer som lys og luftforurensning føre til slitasje.

Anbefalt tiltak:

Hvis det er sprekker eller skader, kan du bruke sparkelmasse for å fylle dem før maling.

En ny maling kan gjøre underverker.

Rengjøring. Bruk en mild rengjøringsmiddel og en myk klut for å fjerne støv og smuss.

Bilder

Påvist fukt i murverk.



Misfarging i himling flere plasser.

Skavikveien 37

9300 Finnsnes

Gnr.: 46 Bnr.: 227

Byggningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 17.03.2025

Utskrift: 03.04.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Svertesopp på murverk i garderobeskap.



Fukt målt i vegg på bod.



Fukt ved sluk bad.

Bad Hovedetasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble renoveret i 2018 og har følgende spesifikasjoner:

Vegger: Montert med våtromsplater.

Himling: Montert med folierte takpanel..

Dusjhjørne: Glassdører montert på vegg.

Toalett: Veggmontert med synlig sisterner.

Baderomsinnredning: Inkluderer vask og oppbevaringsplass.

Tilrettelagt for installasjon av vaskemaskin.

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

Terskel er ikke tilfredsstillende, krav TEK17. Over 25mm høy og mangler skråskåret kant slik at vertikal kant ikke er høyere enn 20mm.

Det er flekker på overflate gulv rundt sluk.

Årsak / Konsekvens:

En terskel over 25 mm høy uten skråskåret kant kan hindre bevegelse for personer med nedsatt funksjonsevne.

Mørke kanter på vinylbelegg rundt sluk kan skyldes flere faktorer, som mugg, mineralavleiringer eller slitasje.

Anbefalt tiltak:

Hvis flekken er permanent må det vurderes å bytte ut vinylbelegget for å få et friskt og rent utseende.

Redusere terskelhøyden og sørg for at terskelen har en skråskåret kant som ikke er brattere enn 45 grader, slik at det ikke er noen vertikal kant høyere enn 20 mm.

TG 3**Overflater - Vegger**

Det er ikke fuget i overgang l-list og våtromsplater i våtsone. Fukt i nedre del av våtromsplater registrert.

Årsak / Konsekvens:

Uten forsegling av platekant og L-list har vann trengt seg inn i platene og forårsake fuktskader.

Feil utførte gjennomføringer kan føre til vannlekkasjer som kan skade veggkonstruksjonen og føre til fuktproblemer.

Anbefalt tiltak:

Sørg for at alle platekanter og L-lister er godt forseglet for å hindre vanninntrengning.

Estimert kostnad: Kommentar til estimert kostnad:**50 000,-**

Utskifting av bygningsdel.

TG 1**Overflater - Himling**

Bygningsdelen er med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

TG 2**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Feil utførelse av gjennomføringer i våtsone under vask.
Vindu står i våtsone.

Årsak / Konsekvens:

Manglende utførelse av gjennomføring i våtsone kan føre til vann og fuktskader i konstruksjon.

Bygningsdel som står i våtsone uten egnet materiale kan swelle og forårsake problemer.

Anbefalt tiltak:

Sørg for at alle gjennomføringer i våtsoner er korrekt utført med egnede tetningsmidler og mansjetter.

Ved evt. renovering så bør vindu i våtsone skiftes ut med materiale som takler å stå i våtsone.

TG 2**Avløp og vannrør**

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Årsak / Konsekvens:

Eldre rør kan føre til at forsikringen ikke dekker vannskader.

Anbefalt tiltak:

Vurder å bytte ut gamle rør med moderne materialer som PEX eller kobber, som har lengre levetid og er mindre utsatt for korrosjon.

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 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Sanitærutstyr / armaturer og innredning har normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

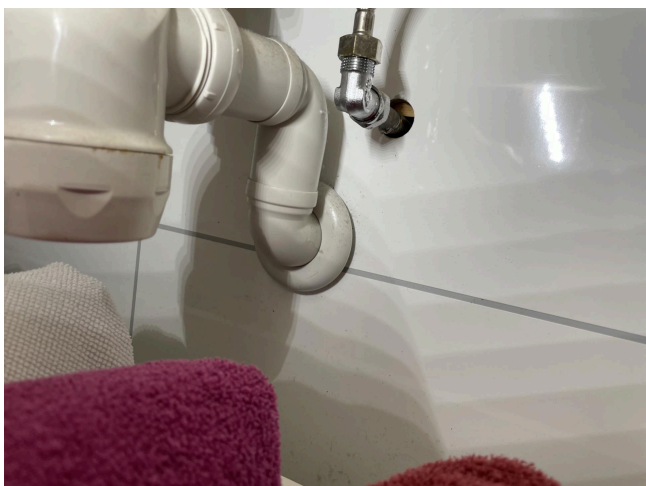
Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Det er ikke mulig å inspisere innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone.

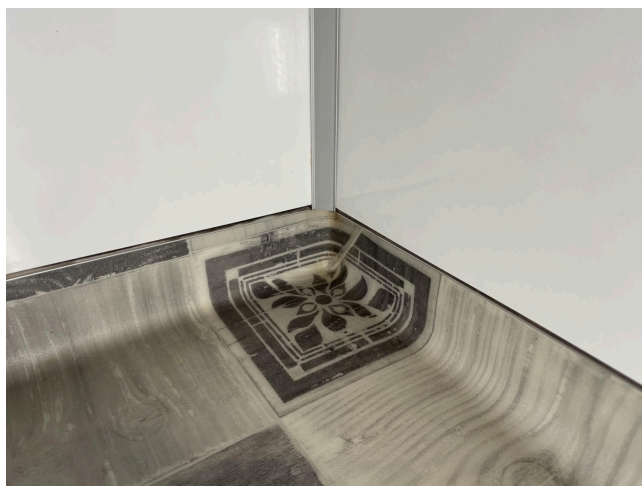
Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Ikke mulig å bore hull i tilstøtende vegg pga. elektriske installasjoner i vegg.

Bilder



Gjennomføring i våtsone vegg.



Manglende fuge i ende av våtromsplate i våtsone.



Fullt utslag på fukt med fuktindikator.

Bad Kjelleretasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet er fra byggeår og har følgende spesifikasjoner:
Vegger: Malt murvegg og sponplate.
Himling: Montert med folierte takplater.
Dusjkabinett: Lukket enhet som hindrer vannsprut.
Toalett: Gulvmontert med synlig sisterne.
Vaskemaskin: Uttak for vaskemaskin tilgjengelig.
Baderomsinnredning: Inkluderer vask og oppbevaringsplass.

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

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk iht. krav.
Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.

Årsak / Konsekvens:

Manglende fall til sluk kan føre til at forsikringen ikke dekker skader som oppstår på grunn av vannlekkasjer.
Stående vann kan trenge inn i gulv og vegger, noe som kan føre til fuktskader over tid.

Anbefalt tiltak:

Etabler fall til sluk iht. krav.

Estimert kostnad: **Kommentar til estimert kostnad:**

50 000,-

Fall til sluk og ny gulvoverflate.

TG 2**Overflater - Vegger**

Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.
Det er registrert mindre skader på overflater.

Årsak / Konsekvens:

Eldre materialer kan være mindre motstandsdyktige mot fukt, noe som kan føre til mugg, råte og strukturelle skader.
Ubehandlete mindre skader kan utvikle seg til større problemer over tid.

Anbefalt tiltak:

Mindre skader bør repareres umiddelbart for å forhindre at de blir større.
Vurder å oppgradere eller erstatte eldre materialer med mer moderne og holdbare alternativer.

TG 2**Overflater - Himling**

Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.
Det registreres misfarging i malingen.

Årsak / Konsekvens:

Eldre materialer kan være mindre motstandsdyktige mot fukt, noe som kan føre til mugg, råte og strukturelle skader.
Sprekker, misfarging og deformasjoner i himlingen kan påvirke det estetiske utseendet på badet.

Anbefalt tiltak:

Ved mindre slitasje på himling anbefales våtromsmaling. Dette gir en frisk overflate og beskytter mot fukt.

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

Membran kan ikke påvises i sluk eller i dokumentasjon.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig godt utført arbeid.

Våtzone vegg er ikke etablert.

Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Levetid passert.

Årsak / Konsekvens:

Manglende våtzone vegg kan føre til vannskader på konstruksjoner og produkter.

Anbefalt tiltak:

Sørg for å etablere en våtzone med vanntette sjikt.

Sørg for å dokumentere alt utført arbeid i henhold til gjeldende forskrifter og standarder.

Sørg for at alle gjennomføringer i våtsoner er korrekt utført med egnede tetningsmidler og mansjetter.

Estimert kostnad:

150 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Utskifting av membran gulv, tettesjikt i våtsonene.

Utskifting av veggplater pga. overgang og våtsoner.

TG 2**Avløp og vannrør**

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Årsak / Konsekvens:

Eldre rør kan føre til at forsikringen ikke dekker vannskader.

Eldre rør, spesielt de laget av metall som kobber eller stål, kan korrodere over tid.

Anbefalt tiltak:

Vurder å bytte ut gamle rør med moderne materialer som PEX eller kobber, som har lengre levetid og er mindre utsatt for korrosjon.

Få en rørlegger til å utføre en grundig vurdering av rørsystemet ditt.

TG 2**Ventilasjon**

Det mangler gjennomstrømning av luft på våtrom.

Årsak / Konsekvens:

Høy luftfuktighet kan føre til dårlig inneklima og helseproblemer som allergier og astma.

Anbefalt tiltak:

Sikre med til-luftventil eller en luftespalte under døren.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Innredning har normal slitasje.

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Det er ingen innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone.

Ingen synlige fuktskader.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Ingen synlige fuktskader.

Bilder

Synlige vann og avløpsrør.



Bad utleiedel.

Vaskerom Kjelleretasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom er fra byggeår og har følgende spesifikasjoner:

Vegger: Montert med malt veggplate.

Himling: Montert med folierte takplater.

Toalett: Gulvmontert med synlig sisterner.

Baderomsinnredning: Enkel håndvask montert på vegg.

Badekar: Gulvmontert badekar.

Vaskemaskin: Tilrettelagt med strøm og vaskemaskinavløp.

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

Det påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Årsak / Konsekvens:

Fliser kan løsne, sprekke eller bli skadet hvis det er hulrom under dem, spesielt hvis de utsettes for trykk eller slag.

Misfarging kan gjøre gulvet mindre attraktivt og kan være vanskelig å skjule, noe som kan påvirke rommets generelle utseende.

Anbefalt tiltak:

Skift ut fliser som er løse, sprukket eller er skadet. Sørg for å bruke et lim som er egnet for underlaget.

Utfør regelmessig rengjøring og vedlikehold for å holde flisene pene.

TG 2**Overflater - Vegger**

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

Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.

Årsak / Konsekvens:

Eldre materialer kan være mindre motstandsdyktige mot fukt, noe som kan føre til mugg, råte og strukturelle skader.

Ubehandlede mindre skader kan utvikle seg til større problemer over tid. Det er registrert mindre skader på overflater.

Anbefalt tiltak:

Mindre skader bør repareres umiddelbart for å forhindre at de blir større. Vurder å oppgradere eller erstatte eldre materialer med mer moderne og holdbare alternativer.

TG 2**Overflater - Himling**

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

Årsak / Konsekvens:

Eldre materialer kan være mindre motstandsdyktige mot fukt, noe som kan føre til mugg, råte og strukturelle skader. Sprekker, misfarging og deformasjoner i himlingen kan påvirke det estetiske utseendet på badet.

Anbefalt tiltak:

Ved mindre slitasje på himling anbefales våtromsmaling. Dette gir en frisk overflate og beskytter mot fukt.

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

Membran kan ikke påvises i sluk eller i dokumentasjon. Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak. Gjennomføringer i våtsone gulv er ikke korrekt utført.

Årsak / Konsekvens:

Manglende utførelse av gjennomføring i våtsone kan føre til vann og fuktskader i konstruksjon.

Manglende dokumentasjon kan skape usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter og standarder.

Anbefalt tiltak:

Sørg for at alle gjennomføringer i våtsoner er korrekt utført med egnede tetningsmidler og mansjetter.

Sørg for å dokumentere alt utført arbeid i henhold til gjeldende forskrifter og standarder.

Estimert kostnad:**50 000,-****Kommentar til estimert kostnad:**

Gjennomføring i våtsone gulv må utbedres.

TG 2**Avløp og vannrør**

Ingen symptomer på lekkasje. Utbedring må påregnes grunnet alder på vann og avløpsrør (anlegget).

Årsak / Konsekvens:

Eldre rør kan føre til at forsikringen ikke dekker vannskader.

Eldre rør, spesielt de laget av metall som kobber eller stål, kan korrodere over tid.

Anbefalt tiltak:

Vurder å bytte ut gamle rør med moderne materialer som PEX eller kobber, som har lengre levetid og er mindre utsatt for korrosjon.

Få en rørlegger til å utføre en grundig vurdering av rørsystemet ditt.

Utfør jevnlig inspeksjoner for å oppdage tegn på lekkasjer, korrosjon eller andre skader.

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.

Høy luftfuktighet kan føre til dårlig inneklima og helseproblemer som allergier og astma.

Anbefalt tiltak:

Installer en avtrekksvifte.

Sikre med til-luftventil eller en luftespalte under døren.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Sanitærutstyr / armaturer og innredning har normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

TG IU**Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone**

Det er ingen innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone. Ingen synlige fuktskader.

TG IU**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

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

Bilder

Sluk våtsone gulv.



Gjennomføring våtsone gulv.



Gjennomføring våtsone gulv



Misfarging takplate ved avtrekk.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Vegger: tapet, badromplater, kitchenboard mellom underskap og overskap kjøkken, lecapipe

Himling: folierte takpanel, folierte takplater.

Gulv: keramiske fliser, vinylbelegg og laminat.

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige overflater - Generelt

Bygningsdelene som ikke er omtalt i andre rom er 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.

Kjøkken Hovedplan

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken er i 2009 renoverert og består av:

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Benkeplater er av laminat.

Det er montert enkel oppvaskkum med ett-greps kran.

Mellom kjøkkenbenk og overskap er det kitchenboard.

Det er satt av plass til kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr m/ platetopp.

Ventilator montert på i skap med utblåsning i vegg.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvoverflaten på kjøkkenet viser normal bruksslitasje fra daglig aktivitet.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene på kjøkkenet viser normal bruksslitasje fra daglig aktivitet.

TG 1**Overflater - Himling**

Himlingen på kjøkkenet viser normal bruksslitasje fra daglig aktivitet.

TG 1**Avløp og vannrør**

Avløp og vannrør er med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

TG 1**Avtrekk**

Forsert ventilasjon er ivarettatt på kjøkken. Luftstrømmen i boligen er mekanisk styrt. Dvs. med mekanisk avtrekk på kjøkkenet og ventiler i vinduskarmen, sørger avtrekksviften for å trekke ut brukt luft, mens ventilene slipper inn frisk luft.

TG 1**Innredning**

Kjøkkenet har normal bruksslitasje og viser normale tegn på daglig bruk og aktivitet.

Bilder

Kjøkkeninnredning bolig.

Kjøkken Kjellerplan

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken er fra byggeår og består av:
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Benkeplater er av laminat.
Det er montert enkel oppvaskkum med ett-greps kran.
Mellom kjøkkenbenk og overskap er det kitchen board.
Det er satt av plass til kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr m/ platetopp.
Ventilator montert på i skap med utblåsning i vegg.

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

Det registreres større åpninger i laminatgulv

Årsak / Konsekvens:

Synlige åpninger gir et ujevnt og uferdig utseende, noe som påvirker rommets estetikk.
Laminatgulv kan bli mer utsatt for slitasje og skader, noe som reduserer gulvets levetid.

Åpninger kan tillate fuktighet å trenge inn under gulvet, noe som kan føre til hevelse, deformasjon og muggvekst.

Anbefalt tiltak:

Utbedre åpninger i laminatgulv hvis det er mulig.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene på kjøkkenet viser normal bruksslitasje fra daglig aktivitet.

TG 1**Overflater - Himling**

Himlingen på kjøkkenet viser normal bruksslitasje fra daglig aktivitet.

TG 1**Avløp og vannrør**

Avløp og vannrør er med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

TG 1**Avtrekk**

Forsert ventilasjon er ivarettatt på kjøkken. Luftstrømmen i boligen er mekanisk styrt. Dvs. med mekanisk avtrekk på kjøkkenet og ventiler i vegg, sørger avtrekksviften for å trekke ut brukt luft, mens ventilene slipper inn frisk luft.

TG 2**Innredning**

Kjøkkeninnredningen viser tegn til slitasje som går utover det som kan forventes ved normal bruk.

Årsak / Konsekvens:

Hvis du planlegger å selge hjemmet ditt, kan en slitt kjøkkeninnredning redusere verdien av boligen.

Skader og slitasje kan gjøre det vanskeligere å holde kjøkkenet rent, noe som kan føre til hygieneproblemer.

Anbefalt tiltak:

Skift ut kjøkkeninnredningen, spesielt hvis den nåværende innredningen er betydelig slitt.

Hvis enkelte deler av innredningen er spesielt skadet, som dører eller skuffer, kan det være lurt å bytte dem ut.

Bilder

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskilleren mellom kjelleren og hovedetasje er utført som bjelkelag. Bjelkelag har 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 foretatt målinger for å avdekke totalt planhetsavvik. Målt høydeforskjell på mellom 0-15 mm.

Det er foretatt målinger for å avdekke lokalt planhetsavvik. Målt høydeforskjell på mellom 0-10 mm innenfor 2m.

TG 1**Gulv på grunn**

Det er foretatt målinger for å avdekke totalt planhetsavvik. Målt høydeforskjell på mellom 0-15 mm.

Det er foretatt målinger for å avdekke lokalt planhetsavvik. Målt høydeforskjell på mellom 0-10 mm innenfor 2m.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Rett trapp

Beskrivelse: En enkel trapp som går rett opp uten svinger eller landinger.

Materialer: Tre.

Vurdering / Avvik**TG 2****Innvendige trapper**

Høyde av rekkverk ikke iht. krav.

Dårlig belysning.

Manglende håndlister på vegg.

Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Dette betyr at liggende spiler som kan brukes som klatrestativ bør unngås.

Årsak / Konsekvens:

Hvis rekkverket er for lavt, kan personer lettere falle over det.

Uten håndlister øker risikoen for fall.

Mangel på tilstrekkelig lys kan gjøre det vanskelig å oppdage hindringer eller farer i trappen, noe som kan føre til ulykker.

Liggende spiler med for stor åpning oppmuntre barn til å klatre, noe som øker risikoen for ulykker.

Anbefalt tiltak:

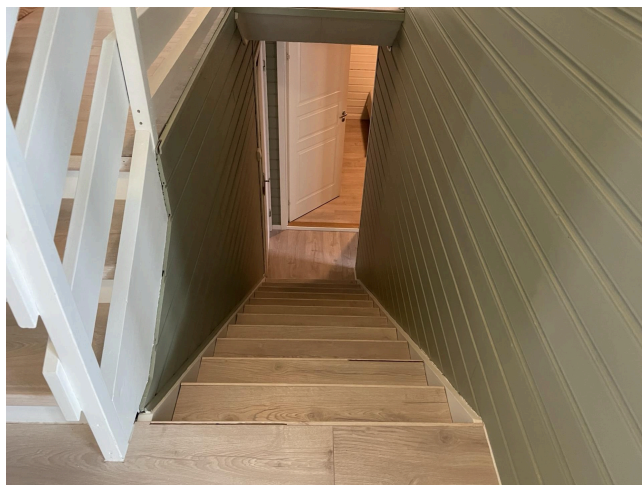
Installer håndlister på begge sider av trappen for å gi nødvendig støtte.

Sørg for at rekkverket har en høyde på minst 0,9 meter i trapper.

Veiledningen åpner for at rekkverk kan utformes med horisontale spiler eller liknende, såframt funksjonskravet om klatresikring overholdes.

Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må derfor være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket

Bilder



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Ildsted i stue er montert til en eldre lecapipe.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Ildsted er med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

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

Bilder



Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Boligen inneholder flere rom som er egnet for varig opphold, inkludert en romslig stue, et funksjonelt kjøkken og komfortable soverom.

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

Gjennomsnittlig dagslysfaktor i oppholdsrom gir god utsyn og kontakt med det fri. Vinduer oppfyller kravene iht. ti-prosent regelen.

Takhøyde

Takhøyde målt til 2395mm i stue og er iht. kravene. For bygg hvor boligen ble omsøkt før 01.07.2011 kan takhøyden være 2,0 meter. Det er likevel verdt å nevne at en takhøyde på kun 2,0 meter kan oppleves som lavt, og for trivsel og komfort anbefales en takhøyde på 2,4 meter.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Boligen er med gulv på grunn.

Vurdering / Avvik**TG 2****Radon**

Det er ingen opplysninger om radonsperre. Kravet til radon gjelder ikke denne boligen. Kom først i TEK10.

Det er ikke utført radonmålinger for utleiedel.

Årsak / Konsekvens:

Radon kan være en fare så lenge det ikke er gjort tilfredsstillende målinger.

For eldre boliger er det krav om radonmålinger, spesielt hvis boligen brukes til utleie.

Anbefalt tiltak:

For å sikre at radonnivåene holdes lave, kan det være nødvendig med ytterligere tiltak som å installere en radonsperre eller et mekanisk ventilasjonssystem som aktivt fjerner radonholdig luft

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 0****Skredfare**

Boligen ikke ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

TG 0**Flomfare**

Boligen ligger ikke i flomutsatt område.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Hovedbolig

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med sanitærinstallasjoner med tilhørende rørsystemer, herunder vannledninger fram til kommunalt ledningsnett. Stoppekran etablert i kjeller. Avløpssystem er tilkoblet kommunalt ledningsnett. Ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Luft til luft varmepumpe.

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

Det ble ikke observert tegn til lekkasjer på befaring, men med alder øker risiko for at dette kan oppstå.

Mindre trykkslag i vannrør.

Årsak / Konsekvens:

Evt. vannlekkasje kan føre til betydelige vannskader på bygningen, inkludert fuktighet, muggvekst og strukturelle skader.

Anbefalt tiltak:

Installer vannstoppeventiler som automatisk kan stenge vanntilførselen ved lekkasje.

Vurder å oppgradere eldre rør til moderne materialer som er mer motstandsdyktige mot korrosjon og slitasje.

Sørg for at vanntrykket i rørene er innenfor anbefalte grenser for å unngå trykkslag og redusere belastningen på rørene.

TG 3**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Dårlig kondensisolasjon av lufting avløp.

Lekkasje i skjøt til avløp på mørkeloft.

Årsak / Konsekvens:

I kalde klimaer kan vannet i avløpsrørene fryse, noe som kan føre til at rørene sprekker eller blir skadet.

Anbefalt tiltak:

Bruk isolasjonsmaterialer som skumrør eller glassfiber for å dekke rørene og forhindre frostskaader eller kondens.

Estimert kostnad:

10 000,-

TG 2

Varmtvannsbereder

Bereder er ikke plassert i rom der lekkasjevann kan renne til sluk. Det er ikke montert lekkasjesikring.

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).

Årsak / Konsekvens:

Uten lekkasjesikring kan en lekkasje fra varmtvannsberederen forbli uoppdaget over lengre tid, noe som kan føre til omfattende vannskader.

Hvis varmtvannsberederen lekker og det ikke er sluk i rommet, kan vannet forårsake betydelige skader på gulv, vegger og annen eiendom.

Når varmtvannsberederen er koblet til med stikkontakt i stedet for fast tilkobling, kan det oppstå varmgang i stikkontakten. Dette øker risikoen for brann.

Anbefalt tiltak:

Plasser lekkasjesensorer rundt varmtvannsberederen for tidlig varsling ved lekkasje.

Installer en vannstopper som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje. Dette kan redusere risikoen for vannskader betydelig.

Hvis mulig, flytt varmtvannsberederen til et rom med sluk, som et vaskerom eller teknisk rom.

Kontakt en autorisert elektriker for å få varmtvannsberederen fast tilkoblet i henhold til gjeldende forskrifter.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Utilstrekkelig luftutskifting. Mekanisk ventilasjon med kun spalter over vinduer og åpningsbare vindu.

Årsak / Konsekvens:

Manglende ventilasjon kan føre til kondens og fuktproblemer.

Anbefalt tiltak:

Installer tilstrekkelig ventiler i alle oppholdsrom.

TG 0

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

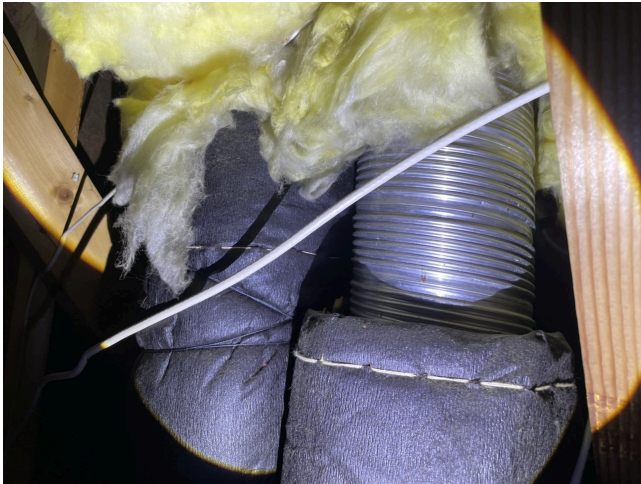
Installert ny mai 2024.

Bilder

Kondens dryppende fra skjøt.



Uisolert lufferrør til avløp.



Uisolert ventilasjonsrør.



Stoppekrav funksjonstestet.



Varmtvannsbereider. Ukjent årstall.



Luft til luft varmepumpe installert 2024.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Utleiedel

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Utleiedel er utstyrt med sanitærinstallasjoner med tilhørende rørsystemer. herunder vannledninger fram til kommunalt ledningsnett. Stoppekran etablert i underskap kjøkken. Avløpssystem er tilkoblet kommunalt ledningsnett. Ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Det ble ikke observert tegn til lekkasjer på befaring, men med alder øker risiko for at dette kan oppstå.

Årsak / Konsekvens:

Evt. vannlekkasje kan føre til betydelige vannskader på bygningen, inkludert fuktighet, muggvekst og strukturelle skader.

Eldre materialer og systemer kan kreve hyppigere inspeksjoner og reparasjoner for å forhindre lekkasjer.

Anbefalt tiltak:

Sørg for at vanntrykket i rørene er innenfor anbefalte grenser for å unngå trykkslag og redusere belastningen på rørene.

Vurder å oppgradere eldre rør til moderne materialer som er mer motstandsdyktige mot korrosjon og slitasje

Installer vannstoppeventiler som automatisk kan stenge vanntilførselen ved lekkasje.

TG 2

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

Det ble ikke observert tegn til lekkasjer på befaring, men med alder øker risiko for at dette kan oppstå.

Årsak / Konsekvens:

Eldre materialer og systemer kan kreve hyppigere inspeksjoner og reparasjoner for å forhindre lekkasjer.

Anbefalt tiltak:

Gjennomfør jevnlig inspeksjoner av rørene for å oppdage og reparere eventuelle lekkasjer eller skader tidlig.

TG IU

Varmtvannsbereder

Inspeksjon ikke mulig. Skjult i kjøkkeninnredning.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Anlegget er med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. Ventilasjon er tilpasset bruken av lokalet.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg tilpasset beregnede forbruk for lys og varme.

Bygningssakskyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

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?	1976	
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?	Nei	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ukjent

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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?	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?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
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**

Manglende samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget ikke er totalrehabilitert siden byggeår.

Fravær av dokumentasjon på hvem som har utført det elektriske arbeidet.

Årsak / Konsekvens:

Uten oppdatert dokumentasjon og vedlikehold, kan det være en økt risiko for elektriske støt og andre farer for beboerne. Manglende dokumentasjon kan også føre til avkortning fra forsikringsselskapet ved brann eller andre skader.

Anbefalt tiltak:

Oppdater dokumentasjon. Sørg for at all nødvendig dokumentasjon, inkludert samsvarserklæringer og risikovurderinger, er på plass. Dette er viktig for å sikre at anlegget oppfyller gjeldende forskrifter og standarder.

Utfør en grundig inspeksjon. Engasjer en kvalifisert elektriker til å gjennomføre en detaljert inspeksjon av det elektriske anlegget. Dette vil identifisere eventuelle feil og mangler som må utbedres.

Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Brannvarslere:

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 slokkeutstyr 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 slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) 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	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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.	Nei	Ikke dokumentert oppbygging.

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) 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.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Nei	

Vurdering / Avvik

TG 3

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Selv om boligen har brannvarslere og slukkere, er mangelen på oppdeling av boenheter en betydelig svakhet i brannsikkerheten. Brannvarslere og slukkere kan gi tidlig varsling og begrense brannen, men de kan ikke forhindre brannspredning mellom rom. For å oppnå en helhetlig brannsikkerhet bør boligen oppgraderes med nødvendige brannceller for å sikre at brannen ikke sprer seg ukontrollert.

Årsak / Konsekvens:

Uten brannceller kan en brann spre seg raskt fra ett rom til et annet, noe som øker risikoen for omfattende skader på bygningen og eiendeler. Brannceller bidrar også til å forhindre spredning av røyk, som kan være like farlig som selve brannen. Uten brannceller kan røyk spre seg raskt gjennom bygningen, noe som kan føre til røykforgiftning.

Anbefalt tiltak:

Del opp boligen i brannceller for å forhindre brann- og røykspredning. Dette innebærer å installere brannmotstandige vegger og dører som kan motstå brann i en bestemt tidsperiode.

Engasjer kvalifisert fagperson til å gjennomføre en grundig vurdering av boligens brannsikkerhet og gi spesifikke anbefalinger basert på boligens utforming og bruk.

Estimert kostnad:

300 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Kostnad basert på erfaringstall fra tilsvarende tiltak.

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 med utleiedel	5 396 303,-	1 432 473,-	960 000,-	3 003 830,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt - Detaljert	755 544,-			755 544,-
Sum	6 151 847,-	1 432 473,-	960 000,-	3 759 374,-

Lovlighet

Lovlighetsmangler, brannceller 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 byggt teknisk 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 utleiedel

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 byggt teknisk forskrift (TEK17) gjelder.

Vi har mottatt godkjente tegninger av boligen for å kontrollere vesentlige endringer i forhold til dagens bruk:

- Bod i kjeller er gjort om til soverom. Det er ikke søkt om bruksendring.
- Matbod bak kjøkken i utleiedel er gjort om til kjøkken. Det er ikke søkt om bruksendring.
- Veranda i vest er utvidet mer enn tillatelsen som er gitt.
- Det er satt inn mindre vindu i sør i stue for utleieenhet enn byggt godkjent tegninger.
- Det er bygget mindre bod under veranda i Sør og satt opp spilervegg. Søknadspliktig fasadeendring.
- Det er satt opp en støttemur mot oppfylt terreng som ikke fremkommer på tegning ved boenhet i kjeller i Vest.
- Utleiedel i kjeller er ikke utført som branncelle og vil medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Markedsvurdering for en bolig gir en estimert verdi på boligen basert på dagens marked. Dette er prisen som mest sannsynlig skulle betales om eiendommen tilbys på et fritt og åpent marked, med tilstrekkelig markedsføring, uten partsrelasjoner og uten tvang. Markedsverdien fastsettes på bakgrunn av tomtens geografiske plassering, noe som dermed tar høyde for hvor attraktivt nabolaget er, nærheten til sentrum, opplevd trygghet, gjenboere, trafikkforhold, solforhold, utsikt og så videre.

Boligen har en god beliggenhet med nærhet til både sentrum og naturen. Selv om tomten er liten, så passer bolig og tomt fint sammen, noe som bidrar positivt til vurderingen. Det har vært sporadisk salg av lignende eiendommer i området, noe som gir et greit grunnlag for markedsvurderingen. Boligen har fin utsikt men mangler litt på opparbeidelse av uteområder. Boligen har behov for en del oppgraderinger og retting av feil og mangler,

noe som påvirker prisen. Trender i boligmarkedet viser at det er stor etterspørsel etter boliger i nærområdet sentrum, noe som er gunstig for denne eiendommen.

Områdebeskrivelse

Skavikveien 37 ligger i Finnsnes, en del av Senja kommune i Troms fylke. Området er kjent for sin naturskjønnhet, med nærhet til både fjorder og fjell. Finnsnes har et godt utbygd nettverk av veier og offentlig transport, som gjør det enkelt å komme seg rundt i området. Det finnes flere skoler og barnehager i nærheten, som gjør området attraktivt for familier. Finnsnes sentrum har et godt utvalg av butikker, restauranter og andre tjenester, som dekker de fleste behov. Området tilbyr mange fritidsaktiviteter, inkludert turstier, fiske og båtliv, og har et aktivt kulturliv med flere arrangementer og aktiviteter gjennom året.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	Kommentar
Ånderdalen nasjonalpark	32,0 km	Dette er et tilnærmet urørt naturområde med opprinnelig furuskog og bjørkeskog, samt et karakteristisk fjell- og fjordlandskap.
Hamn i Senja	52,0 km	Et historisk handelssted som nå er et populært turistmål med overnattingsmuligheter og aktiviteter som kajakkpadling og fisketurer.
Husøy	42,0 km	En liten fiskerlandsby som ligger på en øy utenfor Senja. Husøy er kjent for sin pittoreske beliggenhet.
Bardufoss lufthavn	43,0 km	For de som er interessert i luftfart eller reiser.
Salmon Center Senja	5,0 km	Et besøkssenter som gir innsikt i laksens livssyklus og oppdrettsindustrien. Senteret ligger i Finnsnes sentrum.

Reguleringsmessige forhold

Her er en detaljert oversikt over de reguleringsmessige forholdene for denne eiendommen:

Planidentifikasjon: 5

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Reguleringsplan for Stormyra

Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst

Ikraftredelsesdato: 11.01.1969

Lovreferanse: PBL 1985 eller før

Reguleringsformål: Boliger

Disse reguleringsmessige forholdene gir en omfattende ramme for hvordan eiendommen kan utvikles og brukes. Planbestemmelsene i både kart og tekst gir detaljerte retningslinjer for byggehøyder, utnyttelsesgrad, og andre relevante forhold som sikrer at utviklingen skjer i tråd med kommunens overordnede planer og mål.

Rettigheter

Råderett: Heftelse som pant påvirker grunneiers råderett pga. sikkerhetsrett for panthaver.

Servitutter: Det er registrerte servitutter.

Leieavtale: Det er ingen registrerte leieavtaler.

Heftelser: Eiendommen har heftelser som pant, utlegg eller andre økonomiske forpliktelser.

Offentlige reguleringer: Eieren må forholde seg til offentlige reguleringer..

Nabolovgivning: Eieren må følge nabolovgivningen, f.eks. grannelova, som regulerer forholdet mellom naboer.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Mellomlia 37	158 m ²	04.09.2024	3 600 000,-	20 944,-	1991	3 stk
Lunde 11	113 m ²	13.11.2023	2 100 000,-	20 796,-	1980	3 stk
Skavikveien 4	140 m ²	20.02.2023	2 500 000,-	18 827,-	1969	2 stk

Kommentar til sammenlignbare objekter

Estimatet for eiendomsverdien på aktuelle eiendom genereres ved å hente ut data fra lignende objekter som har blitt solgt i nærområdet de siste tre årene. Dette gir en god indikasjon på markedsverdien basert på faktiske salg, og tar hensyn til faktorer som beliggenhet, størrelse og tilstand på eiendommene. Siden verddivurderingen tar hensyn til markedets etterspørsel og andre eksterne faktorer, kan den ofte være høyere enn den tekniske verdien, som kun reflekterer byggekostnadene og eiendommens tilstand.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 3 900 000,-

Signatur

Signatur

Sørreisa - 03.04.2025

Sted - Dato

RAYMOND MEIER