

Tilstandsrapport - NS 3600

Heimlylia 4a

9300 Finnsnes

Gnr: 44 Bnr: 729 Fnr: 0 Snr: 2



Bygningssakkyndig

Raymond Meier

Rapport kode: 784179

Opprettet: 01.04.2025

Utskrift: 28.04.2025



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 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 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

Heimlylia 4a

TG 0 3 stk

Bad - Kjeller

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Bad - Hovedplan

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1 36 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Forstøtningsmurer

Yttervegg

Kledning

Terrasser og plattinger på terreng

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

Yttertak

Utstyr på tak

Renner, nedløp og beslag

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - Kjeller

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Vaskerom - Kjeller

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Innvendige overflater

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Loft (innredet og uinnredet)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Konstruksjonsoppbygging

Statikk (ved innredet loft)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Bad - Hovedplan

Overflater - Himling

TG 2
33 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Bad - Kjeller

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Vaskerom - Kjeller

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Avløp og vannrør

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Radon

Radon

Geologiske forhold

Skredfare

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft
varmepumpe)**Bad - Hovedplan**

Overflater - Vegger

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 3
2 stk**Vaskerom - Kjeller**

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

100 000,-

Bad - Hovedplan

Overflater - Gulv

100 000,-

Estimerte kostnader på TG3 200 000,-**TG IU**
0 stk

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Martin Pedersen**Rekvirert dato:** 27.03.2025**Besiktigelse****Til stede:** Martin Pedersen**Besiktigelsesdato:** 03.04.2025

Heimlylia 4a

9300 Finnsnes

Gnr.: 44 Bnr.: 729 Fnr.: 0 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 01.04.2025

Utskrift: 28.04.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Heimlylia 4a, 9300 Finnsnes

Kommunnr: 5530

Kommune: Senja

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
44	729	0	2

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Maria Nilsen Martin Pedersen
Sameiets navn:	Ikke oppgitt
Eierbrøk:	1/2

Kommentar til matrikkelopplysninger

Eiendommen "Heimen" er en grunneiendom beliggende i Senja kommune med gårdsnummer 44 og bruksnummer 729. Eiendommen er seksjonert og tinglyst, og har koordinatene 7683280 618377 (32633). Arealet er 1 074 m², med et historisk oppgitt areal på 1 075 m². Det er ingen festegrunner, og eiendommen er ikke under sammenslåing. Videre er det ingen grunnforurensing, kulturminner, MUF, grunnerverv eller krav om jordskifte knyttet til eiendommen.

Eiendommen har to boligseksjoner registrert i grunnboken:

Seksjon 5530-44/729/0/1

Seksjon 5530-44/729/0/2

Adresser knyttet til eiendommen er:

Heimlylia 4A, 9300 Finnsnes (Seksjon 5530-44/729/0/2)

Heimlylia 4B, 9300 Finnsnes (Seksjon 5530-44/729/0/1)

Begge adresser ligger i Finnsnes postnummerområde, grunnkrets Lenvik, kirkesokn Finnsnes, og valgkrets Finnsnes.

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	03.04.2025	Utskrift fra grunnboken som viser eiendommens rettigheter og heftelser.
Reguleringsplaner	28.03.2025	Planer som viser reguleringsbestemmelser for området, inkludert hva som er tillatt å bygge og eventuelle restriksjoner.
Tegninger og planer		Arkitekttegninger, plantegninger og situasjonsplaner som viser hvordan boligen skal se ut og hvordan den plasseres på tomten.
Byggetillatelser		Dokumenter som viser at nødvendige tillatelser fra kommunen er innhentet for byggeprosjektet.
Samsvarserklæring EL	29.12.2022	Bekrefter at elektriske installasjoner er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav og forskrifter.
Midlertidig byggetillatelse		Tillatelse som gis for å bruke et byggverk før det er helt ferdigstilt. Mindre arbeid gjenstår.
Ferdigattest		Dokument som bekrefter at et byggeprosjekt er fullført i henhold til godkjente planer og gjeldende forskrifter.
Matrikkelrapport		Inneholder informasjon om bygging og eiendommer.
Målebrev og matrikkelbrev		Viser eiendommens grenser og areal.
Eiendomskart		Kart som viser eiendommens beliggenhet og grenser.

Kommentar til dokumentkontroll

Megler har henter inn og oversendt en rekke dokumenter fra kommunen for å sikre at all nødvendig informasjon er tilgjengelig for potensielle kjøpere. Disse dokumentene gir en helhetlig oversikt over eiendommens status og eventuelle begrensninger, og er viktige for å sikre en trygg og informert salgsprosess.

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
Smarttelefon	For å dokumentere visuelt og inkludere bilder i rapporter.
Kontroll fukt bolig ved hulltaking	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.

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):	1 074
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Propcloud

Tomtebeskrivelse

Flat tomt

Heimlylia 4A ligger i Finnsnes, under kommunen Senja. Eiendommen tilhører gårdsnummer 44 og bruksnummer 7291.

Tomten er godt plassert i et rolig og naturskjønt område, med nærhet til både natur og nødvendige fasiliteter. Det er enkel tilgang til kollektivtransport, ladestasjoner for elbil, bensinstasjoner, og parkeringsmuligheter i nærheten. Området er ideelt for de som ønsker en kombinasjon av fredelige omgivelser og praktisk tilgang til byens tilbud

Kommentar til tomteopplysninger

Det er avsatt areal for bygging av frittstående garasje på tomten. Betongplatt er støpt ferdig.

Bygninger på eiendommen

Bolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1975	2007	Drenering
	2007	Taktekking
	2008	Tilbygg/ påbygg
	2008	Terrasser, veranda
	2008	Ildsted
	2008	Bad kjellerplan
	2021	Bad hovedplan
	2021	Vinduer
	2021	Dører
	2021	Kjøkken
	2021	Vann og avløp
	2025	EL-anegg

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.

Heimlylia 4a

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Kjelleretasje	82	13	27
Hovedetasje	96		35
Loftetasje	41		
Sum:	219	13	62
Sum BRA:	232		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjelleretasje	BRA-i: Hall, Bod, Vaskerom, Bad, Sov, Tv-stue BRA-e: Bod TBA: Platt
Hovedetasje	BRA-i: Kjøkken/stue, Sov x 2, Bad TBA: Veranda x 2
Loftetasje	BRA-i: Sov x 2, Hall

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

Heimlylia 4a

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Det er etablert en støttemur av naturstein ved inngangsparti til bolig for å ta opp høyde på terreng. Eiendommen ligger i et svakt skrående terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten.

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

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

Vurdering / Avvik

TG 1

Forstøtningsmurer

Bygningsdelen har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år. Regelmessig inspeksjon og vedlikehold er viktig for å sikre at den fortsatt fungerer optimalt og beskytter bygningen effektivt.

TG 2

Terrengforhold

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

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:

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 stikkledning bør vies spesiell oppmerksomhet.

Tiltak må vurderes med tanke på alder og materialets levetid.

Årsak / Konsekvens:

Gamle rør og kan utvikle lekkasjer og blokkeringer, som kan føre til vannskader, økte vannregninger, og helsefarlige tilbakeslag av avløpsvann. Dette kan kreve dyre reparasjoner og renoveringer.

Lekkasjer kan også forurense jord og grunnvann, og gamle rør krever hyppigere vedlikehold, noe som kan bli kostbart.

Uten dokumentasjon kan det være utfordrende å bevise at stikkledningene oppfyller lokale forskrifter og krav.

Anbefalt tiltak:

Vurder å oppgradere gamle ledninger med moderne, holdbare materialer som er mindre utsatt for korrosjon. Utfør regelmessig vedlikehold for å forhindre lekkasjer og blokkeringer. Få en profesjonell til å inspisere stikkledningene og identifisere problemer.

Bilder



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



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

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.

Fundamenter

Fundamenter er ikke tilgjengelig.

TG 2

Grunnmur

Det mangler kapillærbrytende sjikt på konstruksjon mot terreng. Overgangslist kapillærbrytende sjikt ikke pusset inn. Avflassing og riss i overflate mur.

Årsak / Konsekvens:

Mangelen på et kapillærbrytende sjikt på konstruksjonen mot terreng kan føre til at fuktighet fra grunnen trenger inn i bygningen, noe som kan resultere i fuktskader og redusert levetid for konstruksjonen. Når overgangslisten til det kapillærbrytende sjiktet ikke er pusset inn, kan det oppstå lekkasjer og fuktinntrenging ved skjøtene. Avflassing og riss i overflaten på muren er ofte et resultat av fuktinntrenging og dårlig vedlikehold, noe som kan svekke murens strukturelle integritet og estetiske utseende.

Anbefalt tiltak:

For å utbedre mangelen på et kapillærbrytende sjikt på konstruksjonen mot terreng, bør det etableres et drenerende lag, som pukk, for å hindre fuktinntrenging. Overgangslisten til det kapillærbrytende sjiktet må pusset inn med egnet mørtel for å sikre tetthet og forhindre lekkasjer. For å utbedre avflassing og riss i murens overflate, bør skadede partier fjernes,

overflaten rengjøres, og muren behandles med vanntett slemmemørtel eller fiberarmert pussmørtel for å beskytte mot videre skader.

Bilder



Avflassing og riss i overflate mur.
Det mangler kapillærbrytende sjikt på konstruksjon mot terreng.



Overgangslist kapillærbrytende sjikt ikke pusset inn.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Deler av drenering er skiftet ut med moderne dreneringssystemer i 2007 i plast- eller PVC-rør som er holdbare og motstandsdyktige mot korrosjon. Usikkert på om drenering er utført rundt hele boligen. Det foreligger ingen kjent informasjon eller dokumentasjon om dreneringssystemet.

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Det finnes ikke noe dokumentasjon på utvendig drenering.

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

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

Årsak / Konsekvens:

Mangelen på dokumentasjon på utvendig drenering gjør det vanskelig å vurdere dreneringens tilstand, noe som kan føre til uforutsette fuktskader. Når dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon, blir det utfordrende å oppdage og utbedre problemer. Dårlig eller flatt fall inn mot grunnmuren kan føre til vannansamlinger, som øker risikoen for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

For å utbedre mangelen på dokumentasjon på utvendig drenering, bør det utføres en grundig inspeksjon og oppdatering av dreneringssystemet. Dreneringen under bakkenivå må kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig. For å rette opp dårlig eller flatt fall inn mot grunnmuren,

bør terrenget planeres slik at vannet ledes bort fra bygningen, med et minimum fall på 1:50.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Murverk av pusset lecastein. Tradisjonelt og solid utseende, ofte brukt i klassiske og historiske bygninger.

Yttervegg av bindingsverk med stående kledning. Veggen 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 2

Konstruksjon

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Årsak / Konsekvens:

Mangelen på lusing eller musebånd i nedre kant av konstruksjonen kan føre til at smådyr, som mus, får tilgang til bygningen. Dette kan resultere i skader på isolasjon og elektriske ledninger, samt økt risiko for fuktinntrenging og råte. Over tid kan dette svekke bygningens strukturelle integritet og føre til kostbare reparasjoner.

Anbefalt tiltak:

For å forhindre at smådyr får tilgang til bygningen, bør det monteres lusing eller musebånd i nedre kant av konstruksjonen. Dette vil beskytte isolasjon og elektriske ledninger mot skader og redusere risikoen for fuktinntrenging og råte.

TG 1

Kledning

Bygningsdelen har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år. Regelmessig inspeksjon og vedlikehold er viktig for å sikre at den fortsatt fungerer optimalt og beskytter bygningen effektivt.

Bilder



Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Boligen har vinduer, balkongdører og ytterdører forskjellige årstall. I kjelleren finnes det noen eldre vinduer med isolert 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.

Mindre slitt overflate på vinduer.

Årsak / Konsekvens:

Manglende klaring mellom sideomrammingen og beslag under vinduene og dørene kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, noe som kan resultere i råte og skader på konstruksjonen. Slitt overflate på vinduer kan indikere at det er behov for vedlikehold.

Anbefalt tiltak:

For å utbedre manglende klaring mellom sideomrammingen og beslag under vinduene og dørene, bør det monteres korrekt beslag og tettes med egnet fugemasse for å forhindre lekkasjer. En mindre slitt overflate kan behandles med rengjøring og påføring av ny maling eller beskyttende beleg.

Bilder



Det er manglende klaring mellom sideomrammingen og beslag under vinduene/dørene.
Mindre slitt overflate på vinduer.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Det er etablert to veranda med utgang fra stuen og en treplatt i tilknytning til inngangspartiet.
En utvendig trapp av tre fra veranda og ned til terrenget. Gir tilgang fra veranda til bakkenivå.

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

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

Det mangler håndlist ved vegg for utvendig trapp opp til veranda.

Årsak / Konsekvens:

Rekkverket på verandaen oppfyller ikke dagens krav på grunn av eldre byggestandarder eller manglende oppdatering. Mangelen på håndlist skyldes utilstrekkelig planlegging. Økt risiko for fall og skader, spesielt for barn og eldre. Dette kan føre til alvorlige ulykker og juridiske problemer for eieren.

Anbefalt tiltak:

Bytt ut rekkverket på verandaen med et som oppfyller dagens krav, og monter en håndlist ved vegg for den utvendige trappen.

Bilder



Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

Terrasse ved inngang

Vurdering / Avvik

TG 1

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

Bygningsdelen har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har sperretak som består av vertikale takstoler (sperrer) som er forbundet med horisontale takbjelker. Dette er en vanlig takkonstruksjon i moderne hus. 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

Det er påvist antatt eldre fuktskjolder på gulv i mørkeloft. Inndriv fra ekstra luftehatt under spesielle værforhold.

Årsak / Konsekvens:

Antatte eldre fuktskjolder på gulvet i mørkeloftet kan skyldes tidligere lekkasjer eller kondensproblemer. Inndriv fra ekstra luftehatt under spesielle værforhold kan føre til vanninntrenging, noe som øker risikoen for fuktskader, mugg og råte. Dette kan svekke bygningens strukturelle integritet og kreve kostbare reparasjoner

Anbefalt tiltak:

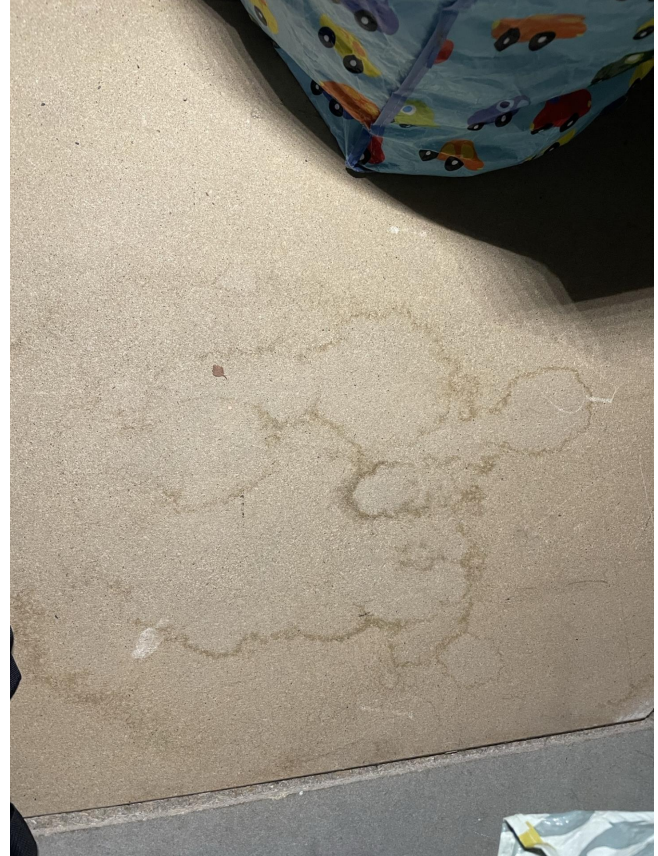
For å utbedre fuktskjolder på gulvet i mørkeloftet, bør lekkasjekilden identifiseres og utbedres. Eventuelle skadede materialer må fjernes og erstattes. For å forhindre inndriv fra ekstra luftehatt under spesielle

værforhold, bør luftehatten justeres eller suppleres med en beskyttende hette.

Bilder



Inndriv fra ekstra luftehatt under spesielle værforhold.



Det er påvist antatt eldre fuktskjolder på gulv i mørkeloft.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

På taket er det tekket med shingel. Shingel er en type taktekking laget av asfalt med et mineralbelegg. Det er gjennomføring i tak for innsug av frisk luft samt lufting avløp. På taket er det tekket med takplater av stål. Det er pipegjennomføring i tak.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekkning)

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

Årsak / Konsekvens:

Manglende vedlikehold på taktekking kan føre til mosevekst. Mose trives i fuktige miljøer, og et tak som ikke blir vedlikeholdt kan samle fuktighet, noe som gir ideelle forhold for mose. Mose kan skade taket ved å holde på fuktighet, som kan føre til råte og lekkasjer.

Anbefalt tiltak:

For å forhindre mosevekst og skader på taket, anbefales det å gjennomføre regelmessig vedlikehold. Dette inkluderer å inspisere taket for skader, fjerne løv og annet rusk, og sørge for at taket er rent og tørt.

TG 1

Utstyr på tak

Bygningsdelen har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år. Regelmessig inspeksjon og vedlikehold er viktig for å sikre at den fortsatt fungerer optimalt og beskytter bygningen effektivt.

TG 2

Skorsteiner over tak

Manglende pipehette.

Årsak / Konsekvens:

Manglende pipehette kan føre til at vann og fuktighet trenger ned i pipen, noe som kan forårsake kondenssskader og frostsprengning. Dette kan redusere pipens levetid og øke risikoen for pipebrann. I tillegg kan mangelen på pipehette gjøre det lettere for fugler og løv å komme inn i pipen, noe som kan blokkere trekken og skape ytterligere problemer.

Anbefalt tiltak:

For å utbedre manglende pipehette, bør det monteres en pipehette som beskytter mot vann, fuktighet, fugler og løv. Dette vil forhindre kondenssskader, frostsprengning og blokkering av trekken, og dermed sikre pipens levetid og funksjonalitet.

Bilder



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



Manglende pipehette.

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**

Takrenner er ikke rengjort, full av løv og sand.
Bortledning av vann fra nedløp ikke tilfredsstillende.
Nedløp avsluttet over terreng og rett ned ved grunnmur.

Årsak / Konsekvens:

Ikke rengjorte takrenner kan føre til blokkeringer, vannansamlinger og fuktskader på tak og fasade. Dårlig bortledning av vann fra nedløp kan føre til oversvømmelser og vanninntrenging. Nedløp som avsluttes ved grunnmuren kan føre til vannansamlinger og fuktskader, som svekker bygningens strukturelle integritet.

Anbefalt tiltak:

Takrenner bør renses regelmessig for å forhindre blokkeringer.
Nedløpsrør må forlenges og kobles til et dreneringssystem som leder vannet bort fra bygningen. Nedløp ved grunnmuren bør forlenges for å unngå vannansamlinger og fuktskader.

TG 1**Beslag**

Bygningsdelen har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år. Regelmessig inspeksjon og vedlikehold er viktig for å sikre at den fortsatt fungerer optimalt og beskytter bygningen effektivt.

Bilder

Takrenner er ikke rengjort, full av løv og sand.



Bortledning av vann fra nedløp ikke tilfredsstillende.
Nedløp avsluttet over terreng og rett ned ved grunnmur.

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 veggene og nedføring av himlingen for å skape et funksjonelt og komfortabelt miljø.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Bygningsdelen har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år.

TG 1

Overflater - Vegger

Bygningsdelen har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år.

TG 1

Overflater - Himling

Bygningsdelen har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år.

TG 1

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bygningsdelen har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år.

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Det er ikke tilstrekkelig tilluft i soverom kjeller.

Årsak / Konsekvens:

Mangelen på tilstrekkelig tilluft i soverommet i kjelleren kan føre til dårlig luftkvalitet, som kan påvirke helsen negativt. Utilstrekkelig ventilasjon kan også føre til fuktproblemer, muggvekst og skader på bygningsmaterialer.

Anbefalt tiltak:

For å sikre tilstrekkelig tilluft i soverommet i kjelleren, bør det installeres ventiler eller et mekanisk ventilasjonssystem som gir nødvendig friskluft. Dette vil forbedre luftkvaliteten og redusere risikoen for fuktproblemer og muggvekst.

Bad Kjeller

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble renoveret i 2008 og har følgende spesifikasjoner:

Vegger: Montert med keramiske fliser og våtromsmaling.

Himling: Montert med folierte takplater.

Dusjkabinett: Lukket enhet som hindrer vannsprut.

Toalett: Gulvmontert med synlig systerne.

Sevant: Enkel veggmontert servant.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Bygningsdelen har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år.

TG 1

Overflater - Vegger

Bygningsdelen har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år.

TG 1

Overflater - Himling

Bygningsdelen har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig godt utført arbeid.

Gjennomføringer i våtsone gulv er ikke korrekt utført.

Gjennomføringer i våtsone vegg er ikke korrekt utført.

Membran kan ikke påvises i sluk eller i dokumentasjon.

Det er ikke tilfredsstillende sikring av lekkasjevann ved dør. Lekkasjevann ledes ikke mot sluk.

Årsak / Konsekvens:

Feil utførte gjennomføringer i våtsone gulv og vegg kan føre til lekkasjer og fuktskader. Siden membranen er skjult, er det vanskelig å kontrollere arbeidet. Uten dokumentasjon på faglig utførelse, er det ingen garanti for kvaliteten, noe som kan resultere i kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygningen.

Anbefalt tiltak:

For å unngå lekkasjer og fuktskader fra feil utførte gjennomføringer i våtsone, er det viktig å bruke kvalifiserte fagfolk og dokumentere arbeidet nøye. Regelmessige inspeksjoner kan også bidra til å oppdage problemer tidlig, noe som sikrer kvalitet og forhindrer kostbare reparasjoner.

TG 2

Avløp og vannrør

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

Årsak / Konsekvens:

Vann- og avløpsrør fra byggeåret, uten dokumentasjon kan føre til alvorlige problemer. Over tid kan rørene bli utsatt for slitasje, korrosjon og lekkasjer. Dette kan resultere i vannskader, økte vedlikeholdskostnader og redusert funksjonalitet i bygningen. Uten oppgradering eller utskifting av rørene, øker risikoen for omfattende skader og kostbare reparasjoner.

Anbefalt tiltak:

For å unngå problemer med vann- og avløpsrør, anbefales det å gjennomføre en grundig inspeksjon av rørene. Basert på inspeksjonsresultatene bør nødvendige reparasjoner eller utskifting utføres. Regelmessig vedlikehold og oppgradering av rørsystemet kan forhindre lekkasjer, redusere vedlikeholdskostnader og forlenge bygningens levetid.

TG 2

Ventilasjon

Det mangler gjennomstrømning av luft på våtrom.

Årsak / Konsekvens:

Manglende gjennomstrømning av luft på våtrom kan føre til fuktproblemer. Uten tilstrekkelig ventilasjon kan fuktigheten bygge seg opp, noe som øker risikoen for mugg og råte. Dette kan resultere i dårlig innelima, helseproblemer og kostbare reparasjoner.

Anbefalt tiltak:

For å forbedre luftgjennomstrømningen på våtrom, bør man installere eller oppgradere ventilasjonssystemet. Regelmessig vedlikehold og rengjøring av ventilasjonskanaler er også viktig for å sikre optimal funksjon. Dette vil bidra til å redusere fuktighet, forhindre mugg og råte, og forbedre innelimaet.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Bygningsdelen har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år.

TG 1

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Bygningsdelen har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Bilder



Gjennomføringer i våtsone vegg er ikke korrekt utført.



Gjennomføringer i våtsone gulv er ikke korrekt utført.



Gjennomføringer i våtsone vegg er ikke korrekt utført.



Membran kan ikke påvises i sluk eller i dokumentasjon.



Gjennomføringer i våtsone gulv er ikke korrekt utført.

Bad Hovedplan

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble bygget i 2010 og har følgende spesifikasjoner:

Vegger: Montert med keramiske fliser.

Himling: Montert med folierte takplater.

Boadekar: Hjørnemontert.

Toalett: Innebygget susterne.

Baderomsinnredning: Inkluderer dobbel vask og oppbevaringsplass.

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv

Våtrom har ikke fall til sluk.

Årsak / Konsekvens:

Når våtrom ikke har fall til sluk, kan vann samle seg på gulvet. Dette kan føre til vannskader, mugg og sopp, som igjen kan svekke bygningens struktur og kreve kostbare reparasjoner.

Anbefalt tiltak:

For å utbedre eksisterende våtrom uten fall til sluk, må man gjennomføre flere tiltak. Først må man justere gulvet for å skape tilstrekkelig fall mot sluket. Dette innebære å legge nytt gulvbelegg eller fliser med riktig helling.

Estimert kostnad:

100 000,-

TG 2

Overflater - Vegger

Manglende fuger i mellom keramiske fliser.

Årsak / Konsekvens:

Manglende fuger mellom keramiske fliser på vegg kan føre til vanninntrenging, som kan forårsake fuktskader og svekke underlaget. Dette kan resultere i løse fliser og behov for kostbare reparasjoner.

Anbefalt tiltak:

For å unngå problemer med manglende fuger mellom keramiske fliser, sørg for at fugene er riktig utført og vedlikeholdt. Dette inkluderer regelmessig inspeksjon og reparasjon av skader.

TG 1

Overflater - Himling

Himlingsoverflaten har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran kan ikke påvises i sluk eller i dokumentasjon.

Det er ikke tilfredsstillende sikring av lekkasjevann ved dør. Lekkasjevann ledes ikke mot sluk.

Årsak / Konsekvens:

Manglende påvisning av membran i sluk eller dokumentasjon kan føre til skjulte lekkasjer og betydelige skader. Uten tilstrekkelig oppkant ved døren kan lekkasjevann spre seg til andre rom, og manglende sikring øker risikoen for fuktskader og muggvekst. Fravær av dokumentasjon på godt

utført arbeid gjør det vanskelig å vurdere kvaliteten og kan føre til tvister ved skader.

Anbefalt tiltak:

Pga. manglende påvisning av membran. Utfør en vanntest for å avdekke eventuelle lekkasjer.

Installer en fysisk oppkant for membran ved døren for å hindre lekkasjevann i å spre seg.

Sørg for tilstrekkelig fall mot sluk på gulvet?

TG 2

Avløp og vannrør

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

Årsak / Konsekvens:

Vann- og avløpsrør fra byggeåret, uten dokumentasjon kan føre til alvorlige problemer. Over tid kan rørene bli utsatt for slitasje, korrosjon og lekkasjer. Dette kan resultere i vannskader, økte vedlikeholdskostnader og redusert funksjonalitet i bygningen. Uten oppgradering eller utskifting av rørene, øker risikoen for omfattende skader og kostbare reparasjoner.

Anbefalt tiltak:

For å unngå problemer med vann- og avløpsrør, anbefales det å gjennomføre en grundig inspeksjon av rørene. Basert på inspeksjonsresultatene bør nødvendige reparasjoner eller utskifting utføres. Regelmessig vedlikehold og oppgradering av rørsystemet kan forhindre lekkasjer, redusere vedlikeholdskostnader og forlenge bygningens levetid.

TG 2

Ventilasjon

Det mangler gjennomstrømning av luft på våtrom.

Årsak / Konsekvens:

Manglende gjennomstrømning av luft på våtrom kan føre til fuktproblemer. Uten tilstrekkelig ventilasjon kan fuktigheten bygge seg opp, noe som øker risikoen for mugg og råte. Dette kan resultere i dårlig inneklima, helseproblemer og kostbare reparasjoner.

Anbefalt tiltak:

For å forbedre luftgjennomstrømningen på våtrom, bør man installere eller oppgradere ventilasjonssystemet. Regelmessig vedlikehold og rengjøring av ventilasjonskanaler er også viktig for å sikre optimal funksjon. Dette vil bidra til å redusere fuktighet, forhindre mugg og råte, og forbedre inneklimaet.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Ingen spalte, inspeksjonsmulighet eller dokumentasjon ved innebygget systerne.

Årsak / Konsekvens:

Manglende spalte, inspeksjonsmulighet eller dokumentasjon ved innebygget systerne kan føre til vanskeligheter med å oppdage og reparere lekkasjer. Dette kan resultere i skjulte fuktskader og kostbare reparasjoner.

Anbefalt tiltak:

For å unngå problemer med innebygget systerne, sørg for at det finnes en inspeksjonsmulighet og dokumentasjon av installasjonen. Dette gjør det lettere å oppdage og reparere eventuelle lekkasjer, og forebygger skjulte fuktskader.

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

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

TG 0

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Det er målt med fuktindikator uten å finne indikasjon på fukt.

Ingen synlige fuktskader. Installasjoner tilsier at det ikke er mulig å gjennomføre hulltaking.

Bilder



Manglende fuger i mellom keramiske fliser.



Ingen spalte, inspeksjonsmulighet eller dokumentasjon ved innebygget sisterner.



Membran kan ikke påvises i sluk eller i dokumentasjon.

Vaskerom Kjeller

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom er fra byggeår og har følgende spesifikasjoner:
Vegger: Montert malt veggplate.
Himling: Montert med folierte takplater.
Baderomsinnredning: Enkel utslagsvask.
Vaskemaskin: Tilrettelagt med strøm og vaskemaskinavløp.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Det er påvist avvik på skjøter i overflate gulv.
Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.
Det er mindre skader på overflate.

Årsak / Konsekvens:

Avvik på skjøter i overflate gulv, kombinert med alder og materialer, kan føre til fuktskader og redusert levetid for gulvet. Mindre skader på overflaten kan forverres over tid, noe som krever tiltak for å forhindre større skader og sikre gulvets holdbarhet.

Anbefalt tiltak:

For å utbedre gulvet bør skjøtene repareres, og mindre skader på overflaten utbedres. Eldre materialer bør byttes ut med moderne alternativer for å sikre holdbarhet og forhindre fremtidige skader. Dokumentasjon av arbeidet er viktig for å sikre kvaliteten.

TG 2

Overflater - Vegger

Det er registrert mindre skader på overflater.
Avvik på skjøter i vinylbelegg påvist.
Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.

Årsak / Konsekvens:

Avvik på skjøter i overflate gulv skyldes en kombinasjon av alder og materialer, som tilsier behov for tiltak. Mindre skader på overflaten kan føre til ytterligere forverring over tid, noe som kan resultere i større reparasjonskostnader og potensielle fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Avvik på skjøter i overflate gulv skyldes alder og materialer, som krever tiltak. Mindre skader på overflaten kan forverres over tid, med risiko for større reparasjonskostnader og fuktskader.

TG 1

Overflater - Himling

Himlingsoverflaten har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen. Himlingsoverflaten har store avvik som krever strakstiltak. Den viser betydelige skader som dype sprekker, omfattende misfarging, store riper og ujevnheter som påvirker både estetikk og struktur. Det er nødvendig med omfattende vedlikehold eller utbedring for å forhindre ytterligere skader og sikre funksjonaliteten. TG3.

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

Våtsone vegg er ikke etablert.

Gjennomføringer i våtsone gulv er ikke korrekt utført.

Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.

Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig godt utført arbeid.

Våtrommets tettesjikt/ membran står foran utbedring/ utskifting.

Årsak / Konsekvens:

Manglende våtsone vegg og feilaktige gjennomføringer kan føre til fuktskader, muggvekst og strukturelle skader. Eldre materialer øker risikoen for lekkasjer. Uten dokumentasjon på faglig arbeid er det vanskelig å vurdere kvaliteten. Skadet tettesjikt/membran må utbedres eller skiftes ut for å sikre vanntetthet.

Anbefalt tiltak:

For å utbedre våtrommet bør våtsone vegg etableres, og gjennomføringer i vegg og gulv utføres korrekt med mansjetter og tettemateriale. Eldre materialer bør byttes ut, og alt arbeid dokumenteres fagmessig. Skadet tettesjikt/membran må repareres eller skiftes ut for å sikre vanntetthet.

Estimert kostnad:

100 000,-

TG 2**Avløp og vannrør**

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

Årsak / Konsekvens:

Selv om det ikke er symptomer på lekkasje, må utbedring påregnes på grunn av vann- og avløpsrørenes alder. Eldre rør er mer utsatt for slitasje og korrosjon, noe som kan føre til lekkasjer og vannskader over tid.

Anbefalt tiltak:

For å utbedre vann- og avløpsrør bør rørene inspiseres for slitasje og korrosjon. Eldre rør bør byttes ut med moderne materialer for å forhindre lekkasjer og vannskader. Dokumentasjon av arbeidet er viktig for å sikre kvaliteten og spore eventuelle fremtidige problemer.

TG 1**Ventilasjon**

Ventilasjonen på badet viser tegn til normal bruksslitasje. Den fungerer som forventet med tilfredsstillende luftstrøm og ingen synlige tegn til blokkering eller skader.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Sanitærutstyr, armaturer og innredning på våtrom viser normal bruksslitasje og er i god stand. Det er ingen synlige skader eller lekkasjer, og alle funksjoner fungerer som de skal. Armaturene er rene og fri for korrosjon, med tilfredsstillende vannstrøm. Innredningen, inkludert skap og hyller, har mindre riper og flekker, men ingen betydelige skader. TG1.

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Ingen synlige fuktskader.

Det er ingen innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone.

TG 2

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Ingen synlige fuktskader.

Det er målt med fuktindikator uten å finne indikasjon på fukt.

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

Årsak / Konsekvens:

Ved kontroll i tilliggende rom til våtrom ble det ikke funnet synlige fuktskader, og målinger med fuktindikator viste ingen indikasjon på fukt. Synlige installasjoner indikerer at det ikke er behov for hulltaking. Dette tyder på at våtrommet er godt beskyttet mot fukt, og at det ikke er umiddelbar risiko for fuktrelaterte skader i de tilstøtende rommene.

Anbefalt tiltak:

For å sikre fuktsikre tilliggende rom til våtrom, bør synlige installasjoner inspiseres regelmessig, fuktighetsnivået overvåkes med fuktindikatorer, og alt vedlikeholdsarbeid dokumenteres.

Bilder



Gjennomføringer i våtsone gulv er ikke korrekt utført.



Gjennomføringer i våtsone gulv er ikke korrekt utført.



Våtsone vegg er ikke etablert.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er et generelt punkt i en boligtilstandsrapport. Det dekker tilstanden til vegger, gulv og tak i rom som ellers ikke er omtalt i rapporten spesielt, og gir en helhetlig vurdering av boligens innvendige tilstand. Dette inkluderer vurdering av slitasje, skader og behov for vedlikehold.

Rapporten sikrer at alle rom blir grundig undersøkt, noe som gir en komplett oversikt over boligens tilstand og eventuelle avvik.

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige overflater

Bygningsdelene som ikke er omtalt i andre rom har normal bruksslitasje og er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

Bilder



Mindre glippe er registrert. Anses å være utbetydelig.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken ble renoveret i 2021 med følgende tilstand:

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Benkeplater er av laminat.

Det er montert enkel oppvaskkum ett-greps kran.

Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, kombi-dampovn, kombimicro, platetopp, kaffemaskin og vinskap.

Ventilator montert på vegg med utblåsning i vegg.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Gulvoverflaten har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggoverflaten har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 1**Overflater - Himling**

Himlingsoverflaten har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 1**Avløp og vannrør**

Vannrørene er i god stand med mindre avvik som små riper og misfarging. Vannmengde og trykk er tilfredsstillende ved åpen vannkran i servant og dusj. Det er ingen tegn til korrosjon eller lekkasjer.

Avløpsrørene viser tegn til normal bruksslitasje. Det er ingen synlige lekkasjer eller blokkeringer. Vannstanden i sluket er tilfredsstillende ved tapping av tilknyttet utstyr, og avrenningen fungerer som forventet.

TG 1**Avtrekk**

Kjøkkenavtrekket viser tegn til normal bruksslitasje. Det fungerer som forventet med tilfredsstillende luftstrøm og ingen synlige tegn til blokkering eller skader. Filteret er rent og i god stand, men det kan være mindre støvansamlinger som bør rengjøres regelmessig.

TG 1**Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone**

Downlights og andre gjennomføringer viser ingen synlige tegn på skader, misfarging eller andre avvik. Ingen tegn til overoppheting, løse deler eller fuktproblemer.

TG 1**Innredning**

Kjøkkeninnredningen viser normal bruksslitasje og er i god stand. Skap og skuffer har ingen synlige skader eller løse deler, og hengsler og skuffeskiner fungerer som de skal. Benkeplaten har mindre riper og flekker, men ingen betydelige skader. Hvitevarene fungerer som forventet uten synlige tegn til feil. Vasken og armaturen er i god stand uten lekkasjer eller korrosjon, og vannstrømmen er tilfredsstillende. TG1.

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

Bygningsdelen har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år.

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 2

Gulv på grunn

Det er nivåforskjeller mellom rom. Mindre lokale skjevheter i overgang nytt/gammelt.

Årsak / Konsekvens:

Nivåforskjeller mellom rom og mindre lokale skjevheter i overgang mellom nytt og gammelt kan skyldes ujevnheter i underlaget eller feil ved installasjonen. Konsekvensene kan være snublefare, problemer med møblering, og estetiske ulemper.

Anbefalt tiltak:

For å unngå disse problemene, anbefales det å jevne ut underlaget, bruke overgangslister, og konsultere fagfolk for korrekt utførelse.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

U-trapp

Beskrivelse: En trapp som gjør en 180-graders sving, ofte med en landing mellom de to rette delene.

Materialer: Tre.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Utforming av rekkverk ikke iht. krav.

Manglende håndlister på vegg.

Høyde av rekkverk ikke iht. krav.

Årsak / Konsekvens:

Manglende håndlister på vegg, feil utforming av rekkverk, og rekkverk med feil høyde kan føre til økt risiko for fall og skader. Dette skyldes enten konstruksjonsfeil eller manglende overholdelse av sikkerhetskrav.

Anbefalt tiltak:

For innvendige trapper bør rekkverket utformes i henhold til kravene for å hindre fall og klatring. Håndlister bør installeres på begge sider av trappen for bedre støtte og sikkerhet. Rekkverkets høyde bør justeres til minimum

0,9 m over trinnets forkant. Disse tiltakene vil forbedre sikkerheten og redusere risikoen for fall og skader

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Ildsted i stue er montert til en lecapipe.

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Avstand mellom uisolert røykrør og brennbart materiale er under 300mm. Det er ikke ubrennbart materiale på gulv foran ildsted på minimum 300mm.

Årsak / Konsekvens:

Når avstanden mellom et uisolert røykrør og brennbart materiale er under 300 mm, øker risikoen for brann på grunn av den høye temperaturen fra røykrøret. Mangelen på ubrennbart materiale på gulvet foran ildstedet kan også føre til at gnister eller glør antenner gulvet.

Anbefalt tiltak:

For å redusere brannrisikoen når avstanden mellom uisolert røykrør og brennbart materiale er under 300 mm, kan du montere en godkjent brannmursplate for å beskytte nærliggende brennbare materialer. Installere ubrennbart materiale på gulvet foran ildstedet som dekker minst 300 mm fra ildstedets forkant.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Det er ikke mulig å inspisere skorstein på mørkeloft pga. manglende tilkomst. Avstand mellom feieluke til brennbart materiale er under 300mm.

Årsak / Konsekvens:

Manglende tilgang til skorsteinen kan føre til skjulte skader og oppbygging av brennbare materialer. Dette øker risikoen for skorsteinsbrann og røyk- og gasslekkasjer, som kan utgjøre en helsefare. Feieluken kan antenne brennbare materialer hvis avstanden er under 300 mm.

Anbefalt tiltak:

Installer inspeksjonsluker eller forbedre adkomsten til mørkeloftet. For å redusere brannrisikoen kan du installere en feieluke med dobbel vegg, noe som reduserer varmeoverføringen og kan tillate kortere avstand til brennbart materiale. Du kan også bruke en sotlukestein, som kan monteres for å redusere avstanden til brennbart materiale til så lite som 8 cm. I tillegg kan du legge ikke-brennbart materiale rundt feieluken for å beskytte nærliggende brennbare materialer.

Bilder



Avstand mellom uisolert røykrør og brennbart materiale er under 300mm.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Loftsrommet er ferdig innredet. Spiraltrappen gir tilgang til ulike delene av loftet. På hver side av trapperommet er det to soverom, ett på hver side. Begge soverommene har luker til lagerplass i kneveggen, noe som gir ekstra oppbevaringsplass.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvoverflaten har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggoverflaten har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 1

Overflater - Himling

Himlingsoverflaten har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 1

Konstruksjonsoppbygging

Konstruksjonen er generelt i god stand og oppfyller sin tiltenkte funksjon.

TG 1

Statikk (ved innredet loft)

Visuell inspeksjon tilsier at det ikke foreligger utfordringer med statikk for bygningsdelen. Takstmannen vurderer loftet til å tåle den vekten den er beregnet for.

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

En ventil kun i vinduet på et oppholdsrom kan gi noe ventilasjon, men det er ofte ikke tilstrekkelig for å sikre god luftkvalitet og komfort.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig ventilasjon på oppholdsrom kan føre til dårlig luftkvalitet, hodepine, tretthet og konsentrasjonsproblemer. Fuktighet kan også føre til muggdannelse, som forverrer allergier og luftveisproblemer.

Anbefalt tiltak:

For å forbedre ventilasjonen på soverommet, bør du installere friskluftsentil, og lufte regelmessig ved å åpne vinduer daglig.

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 2374mm 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. Gulv på grunn kan være en kilde til radoninntrengning i bygninger. Radon er en radioaktiv gass som naturlig forekommer i grunnen og kan trenge inn i bygninger gjennom sprekker og utettheter i gulv og vegger. Kravet til radon gjelder ikke denne boligen. Kom først i TEK10.

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Det er ikke krav eller foretatt radonmålinger for boligen. Det er ingen opplysninger om radonsperre.

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.

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

Boligen ligger innenfor aktsomhetskart for kvikkleireskred med mulighet for sammenhengende marin leire. Dette betyr at området er kartlagt som utsatt for kvikkleireskred.

Årsak / Konsekvens:

Kvikkleireskred kan føre til alvorlige skader på boligen, inkludert strukturelle skader og i verste fall total ødeleggelse.

Anbefalt tiltak:

Innhent geoteknisk kompetanse for å utføre en grundig undersøkelse av grunnforholdene. Dette vil gi en bedre forståelse av risikoen for kvikkleireskred.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med sanitærinstallasjoner med tilhørende rørsystemer, herunder vannledninger fram til kommunalt ledningsnett. Stoppekrane etablert i kjeller. Avløpssystem er tilkoblet kommunalt ledningsnett. Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Det står en luft-til-luft varmepumpe i kjelleretasje og i hovedplan.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekrane)

Stoppekranen er i god stand og fungerer som den skal.

TG 1

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

Rørene har normal slitasje, fungerer som de skal, og det er ingen behov for umiddelbare utbedringer.

TG 1

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder fra 2020 og fungerer som den skal.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Utilstrekkelig luftskifte. Ventilasjonssystemet gir ikke tilstrekkelig frisklufttilførsel.

Årsak / Konsekvens:

Utilstrekkelig luftskifte skyldes stengte ventiler, mangel på ventiler og ineffektive ventilasjonssystemer. Dette kan føre til dårlig inneluft, fuktskader, muggdannelse, og helseproblemer som allergier og luftveisplager. I verste fall kan det også føre til heksesot, som er svarte flekker på vegger og tak.

Anbefalt tiltak:

For å forbedre luftskiftet i boligen kan du åpne og vedlikeholde eksisterende ventiler, installere nye ventiler, oppgradere ventilasjonssystemet, bruke avtrekksvifter på kjøkken og samtlige våtrom, og tette sprekker i bygningen.

TG 2

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

Luft-til-luft varmepumpe fra 2008 kjeller nærmer seg utløpsdato. Isolering av rør til utedel varmepumpe fra 2008 er ødelagt. Luft-til-luft varmepumpe fra 2024. Service må planlegges i 2026.

Årsak / Konsekvens:

Når en eldre varmepumpe nærmer seg utløpsdatoen, kan du oppleve redusert effektivitet, hyppigere og kostbare reparasjoner, ujevn oppvarming, økt støy og høyere energiforbruk. Ødelagt isolering på rørene til utdelen kan også føre til varmetap og redusert effektivitet. Dette kan resultere i høyere strømregninger og behov for hyppigere reparasjoner.

Anbefalt tiltak:

Å oppgradere til en nyere modell kan redusere strømregningene, øke komforten og minske behovet for reparasjoner. For å håndtere ødelagt isolering på rørene til utdelen av varmepumpen, anbefales det å kontakte en sertifisert tekniker. Profesjonell hjelp sikrer at arbeidet blir utført korrekt og effektivt, noe som vil redusere varmetap og forbedre varmepumpens effektivitet.

Levetider

Generelt kan man forvente at en luft-til-luft varmepumpe varer i 12 til 15 år, forutsatt at den får nødvendig vedlikehold og service.

Bilder



Isolering av rør til utedel varmepumpe 2008 er ødelagt.



Luft-til-luft varmepumpe fra 2008 kjeller nærmer seg utløpsdato.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Bygningssakskyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.
Boligen har elektrisk anlegg tilpasset beregnede forbruk for lys og varme.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2008	Antatt skiftet ut under utbygging. Rehabiliteret i 2025.
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	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2025	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	

Heimlylia 4a

9300 Finnsnes

Gnr.: 44 Bnr.: 729 Fnr.: 0 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 01.04.2025

Utskrift: 28.04.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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?	Ja	
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.	Nei	

Vurdering / Avvik

TG 1

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Tilstandsgraden for elektrisk anlegg indikerer at anlegget er i god stand med mindre eller moderate avvik.

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 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 brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	Brannstige etablert. Vindu i 3 etg. er plassert 5 meter over bakken.

Heimlylia 4a

9300 Finnsnes

Gnr.: 44 Bnr.: 729 Fnr.: 0 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 01.04.2025

Utskrift: 28.04.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	Brannskille registrert på mørkeloft.

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.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brann-sikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Boligen er utstyrt med brannvarslere og slukkere, som er viktige komponenter i brann-sikkerheten. Brannvarslere gir tidlig varsling ved brann, noe som er kritisk for å kunne reagere raskt. Slukkeutstyr som pulverapparater eller brannslanger kan bidra til å begrense brannen før den sprer seg.

Anbefaler ytterligere undersøkelse på detaljnivå for løsning av brannskille mellom boligene. Det er på loft ikke strimlet og sparklet i skjøtene på gipsplatene.

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
Heimlylia 4a	6 222 716,-	1 298 210,-	200 000,-	4 724 506,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt - Detaljert - Sameiebrøk 1/2	570 000,-			570 000,-
Sum	6 792 716,-	1 298 210,-	200 000,-	5 294 506,-

Kommentar til teknisk beregning

For å beregne fradrag for alder på bygg, finner vi først den tekniske verdien av bygningen. Den tekniske verdien er basert på hva det ville koste å bygge en tilsvarende bygning i dag, med dagens lover, forskrifter og byggekostnader.

Det gjøres fradrag for følgende faktorer:

Alder: Antar at bygningen har en levetid på 60 år. Fradraget for alder beregnes som en lineær reduksjon basert på alder.

Slitasje: Reduksjon på grunn av generell slitasje over tid.

Tilstandssvekkelser: Eventuelle skader eller svekkelser i bygningens tilstand.

Forskriftsmangler: Mangler i forhold til dagens byggeforskrifter.

Gjenstående arbeider: Uferdige arbeider som må fullføres.

Disse fradragene gir en justert teknisk verdi som reflekterer bygningens nåværende tilstand og alder.

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

Verdien på tomten er fordelt mellom boenhetene i en seksjonert tomannsbolig. Dette gjøres for å sikre en rettferdig fordeling av kostnader og verdier mellom de ulike eierne.

Fordelingen av tomtens verdi er viktig for å oppnå en balansert økonomisk byrde mellom eierne av de forskjellige boenhetene. Ved å fordele verdien basert på en avtalt fordelingsnøkkel, som kan være basert på størrelsen på hver boenhet eller bruksareal, sikrer man at hver eier betaler en rettferdig andel av tomtens totale verdi. Dette er spesielt viktig ved fremtidige salg eller overdragelser, da en klar og rettferdig fordeling kan forhindre konflikter og misforståelser. Seksjoneringsvedtaket bør formelt dokumentere denne fordelingen for å sikre juridisk bindende avtaler.

Lovlighet

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

Heimlylia 4a

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 mottatt godkjente tegninger av boligen for å kontrollere vesentlige endringer i forhold til dagens bruk.

- Det er gjort søknadspliktige fasadeendringer for vinduer, dører, utvendige boder, veranda.
- Det er gjort søknadspliktige bruksendringer. Det er gjort endringer på rom fra hoveddel til tilleggsdel.

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. Bolig og tomt passer 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 noe 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

Heimlylia 4a på Finnsnes ligger i en sjarmerende del av Troms fylke. Finnsnes er en del av Senja kommune, kjent for sin vakre natur og nærhet til sjøen. Området rundt boligen er preget av en blanding av boligområder og naturskjønne omgivelser, noe som gir en rolig og behagelig atmosfære.

Finnsnes er omgitt av vakre fjorder og fjell, som gir gode muligheter for friluftsliv som fotturer, fiske og båtliv. I nærheten finner du nødvendige fasiliteter som dagligvarebutikker, skoler og helsetjenester. Det er gode transportforbindelser til Tromsø via hurtigbåt eller bil, noe som gjør det enkelt å pendle eller besøke større byer.

Heimlylia 4a

9300 Finnsnes

Gnr.: 44 Bnr.: 729 Fnr.: 0 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 01.04.2025

Utskrift: 28.04.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



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

Reguleringsplanen med planidentifikasjon 341 for Områderegulering for Sentrumsplan Finnsnes (Byplan Finnsnes) er en endelig vedtatt arealplan som trådte i kraft 17. desember 2015. Denne planen regulerer arealbruk på grunnen og vannoverflaten i henhold til plan- og bygningsloven (PBL) av 2008.

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.

Eiere må forholde seg til offentlige reguleringer og følge nabolovgivningen, som for eksempel grannelova, som regulerer forholdet mellom naboer.

Rettigheter

Det er ingen hjemmelsdokumenter registrert, og ingen heftelser er registrert.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Seljebergan 9A	179 m ²	11.11.2024	3 950 000,-	23 519,-	1999	4 stk
Kirkeveien 27A	118 m ²	30.08.2022	2 890 000,-	21 914,-	1964	4 stk
Skogstadveien 8B	129 m ²	25.04.2023	3 300 000,-	23 691,-	1997	3 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 fire årene. Dette gir en god indikasjon på markedsverdien basert på faktiske salg, og tar hensyn til faktorer som beliggenhet, størrelse og tilstand på eiendommene.

Størrelsen og utformingen av boligen spiller en viktig rolle i markedsvurderingen. En romslig bolig med en funksjonell og moderne utforming vil ofte vurderes høyere enn mindre og mindre funksjonelle boliger.

Beliggenheten av tomten og solforholdene har stor innvirkning på boligens verdi. En bolig med god beliggenhet, flott utsikt og gode solforhold vil ofte være mer attraktiv for kjøpere.

Generelle markedsforhold, som økonomisk situasjon, rentenivå og etterspørsel etter boliger i området, vil også påvirke markedsvurderingen. I et marked med høy etterspørsel og lavt tilbud, kan prisene stige betydelig.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 5 300 000,-

Signatur

Signatur

Sørreisa - 28.04.2025

Sted - Dato

RAYMOND MEIER