

Tilstandsrapport - NS 3600

Blåklukkeveien 11

9325 Bardufoss

Gnr: 54 Bnr: 634



Bygningssakkyndig

Raymond Meier

Rapport kode: 186717

Opprettet: 07.04.2025

Utskrift: 30.04.2025



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 kostnadsestimer 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

Som taksmann sikrer jeg at nødvendige forutsetninger er oppfylt for å kunne utføre en nøyaktig og rettferdig skadetakst. Jeg har den nødvendige utdanningen, sertifiseringen og erfaringen innen skadevurdering. Vurderingen utføres med full objektivitet og uavhengighet, og all relevant dokumentasjon er innhentet og verifisert. Jeg opprettholder god kommunikasjon med alle involverte parter og benytter moderne teknologi og verktøy for å forbedre nøyaktigheten.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
3 stk**Bad - Loftsplan**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom - Kjeller

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
56 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Forstøtningsmurer

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

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)

Utstyr på tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Bad - Loftsplan

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom - Kjeller

Overflater - Vegger

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Gulv på grunn

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Loft (innredet og uinnredet)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Konstruksjonsoppbygging

Statikk (ved innredet loft)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Radon

Radon

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

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

Frittstående byggverk - Garasje

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

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 2 14 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Skorsteiner over tak

Bad - Loftsplan

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Vaskerom - Kjeller

Overflater - Gulv

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Toalett (ikke våtrom)

Ventilasjon

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.)

Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

TG 3
1 stk**Bad - Loftplan**

Overflater - Gulv

100 000,-**Estimerte kostnader på TG3 100 000,-****TG IU**
0 stk

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Gjermund Hol**Rekvirert dato:** 11.03.2025**Besiktigelse****Til stede:** Gjermund Hol**Besiktigelsesdato:** 07.04.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Blåklkkeveien 11, 9325 Bardufoss**Kommunnr:** 5524**Kommune:** Målselv**Gnr****Bnr**

54

634

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Kommentar til matrikkelopplysninger

Eiendommen er en grunneiendom beliggende i Målselv kommune med gårdsnummer 54 og bruksnummer 634. Den har et areal på 870,9 m², med et historisk oppgitt areal på 871,1 m². Eiendommen er tinglyst og har koordinatene 7667244, 641035 (32633). Det er ingen festegrunner, seksjonering, grunnforurensing, kulturminner, MUF, grunnnervv eller krav om jordskifte knyttet til eiendommen.

Adressen til eiendommen er Blåklkkeveien 11, 9325 Bardufoss, som ligger i grunnkretsen Andslimoen, kirkesoknet Målselv og valgkretsen Fagerlidal.

På eiendommen finnes det to bygninger: en enebolig (byggningsnummer 20520949) og en garasje/uthus/anneks til bolig (byggningsnummer 20520957). Begge bygningene er tatt i bruk, men ingen av dem er registrert som SEFRAK eller fredet. Eneboligen er klassifisert som bolig, mens garasjen/uthuset/annekset er klassifisert som "annet som ikke er næring".

Eiendomsteigen har et areal på 870,9 m² og deler de samme koordinatene som eiendommen.

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæringsskjema Eierskifte	04.04.2025	Informasjon fra selgeren om boligens tilstand, tidligere utførte arbeider, og eventuelle kjente feil eller mangler.
Egenerklæringsskjema BMTF	04.04.2025	Skjemaet inneholder en rekke spørsmål som selgeren må besvare om boligens tilstand.
Samsvarserklæring EL	02.06.2016	Dok. EL-montasje varmepumpe.
Samsvarserklæring EL	10.09.2021	Dok. EL-montasje billader.
EL-tilsyn	13.04.2018	Tilsynsrapport EL
Samsvarserklæring EL	12.06.2018	Dok. EL-utførelse av feil og mangler etter EL-tilsynsrapport.
Kontrollerklæring vedovn	07.05.2015	Dok. montasje vedovn.

Kommentar til dokumentkontroll

Dokumentkontroll i en boligtilstandsrapport er viktig av flere grunner. For det første sikrer det nøyaktighet og pålitelighet ved å bekrefte at all informasjon i rapporten er korrekt og pålitelig, inkludert tidligere utførte arbeider og endringer på boligen. For det andre hjelper det med å verifisere at alle endringer og tilbygg er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, noe som er avgjørende for å fastslå lovligheten av arbeidet. En grundig dokumentkontroll forebygge konflikter mellom kjøper og selger etter salget, ved å gi begge parter trygghet om at de har fullstendig og korrekt informasjon om boligen.

Utstyrskontroll

Type utstyr

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

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):	870
Type tomt:	-
Areal innhentet fra:	Propcloud

Tomtebeskrivelse

Skrå tomt

Blåklukkeveien 11 i Målselv ligger i et naturskjønt område med vakker utsikt og rolige omgivelser. Eiendommen er ideell for de som ønsker å bo nær naturen, med gode turmuligheter og tilgang til friluftsliv. Tomten er godt plassert med enkel tilgang til lokale fasiliteter og Bardufoss sentrum.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1998	2014	Utskifting dører
	2015	Nytt kjøkken
	2015	Montasje av nytt ildsted
	2019	Utskifting av vindu

Kommentar til bygning

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og er i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold og utbedringer må regnes med i tiden som kommer. Dette kan inkludere alt fra mindre reparasjoner til større oppgraderinger, avhengig av boligens tilstand og eierens ønsker. For mer detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler, henvises det til den vedlagte rapporten, som gir en grundig gjennomgang av boligens tekniske tilstand.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
Kjelleretasje	72	2
Hovedetasje	81	27
Loftetasje	55	3
Sum:	208	32
Sum BRA:	208	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjelleretasje	BRA-i: Vf, Gang, Bod x 2, Vaskerom, Kjellerstue TBA: Platting
Hovedetasje	BRA-i: Gang, Wc, Kjøl, Sov, Stue, Kjøkken TBA: Veranda
Loftetasje	BRA-i: Sov x 3, Bad, Tv-stue, Bod TBA: Veranda

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
Hovedetasje	47
Sum BRA:	47

Romfordeling

Etasje	Romtype
Hovedetasje	BRA-e: Garasje

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrående terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten. Støttemur av formstøpte steinprodukter. Tanker for avløp er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. Stikkledninger for vann og avløp er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand.

Vurdering / Avvik

TG 1

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmuren viser mindre eller moderate avvik som er typiske for normal slitasje. Det er ingen umiddelbare behov for utbedring eller utskifting. Avvikene kan inkludere små sprekker i murverket som ikke påvirker strukturell integritet, lett misfarging eller overfladisk skade på overflaten, og mindre forskyvninger som ikke utgjør en risiko for stabiliteten.

TG 2

Terrengforhold

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

Årsak / Konsekvens:

Lite eller dårlig fall, eller flatt terreng ut fra bygningen på baksiden, kan føre til vannansamling, fuktproblemer, mugg, råte, erosjon, frostskaider og økte vedlikeholdskostnader. Årsakene kan være feil i konstruksjonen, manglende planlegging, eller naturlige forhold.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å planere terrenget rundt bygningen slik at det har tilstrekkelig fall, minst 1:50, i en avstand på minst 3 meter fra veggen.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Stikkledningene til offentlig vann og avløp ble bygget i 1998, men det finnes ingen tilgjengelig dokumentasjon eller informasjon om deres tilstand. Dette gjør det utfordrende å vurdere den tekniske graden nøyaktig.

Årsak / Konsekvens:

Manglende dokumentasjon og inspeksjon kan føre til lekkasjer, tilbakeslag, vannskaider, kostbare reparasjoner, forurensning av jord og vann, driftsforstyrrelser, og økte kostnader ved inspeksjon av gjenfylte kabeltraséer.

Anbefalt tiltak:

For å unngå disse konsekvensene, anbefales det å utføre regelmessige inspeksjoner og sikre god dokumentasjon av stikkledningene. Dette vil bidra til å oppdage problemer tidlig og sikre en effektiv og kostnadseffektiv vedlikehold.

Bilder



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

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Kjeller er utført med murverk av pusset leca. Tradisjonelt og solid utseende.
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

Vertikale sprekker i mur mot terreng kan indikerer setninger, manglende armering, temperaturbevegelser osv.

Lecavegg mangler tilstrekkelig behandling.

Årsak / Konsekvens:

Vertikale sprekker i mur mot terreng kan skyldes setninger, manglende armering, eller temperaturbevegelser. Disse sprekkenes svekker murens struktur og kan føre til fuktproblemer. Lecavegg mangler tilstrekkelig behandling på grunn av manglende vedlikehold eller feil installasjon. Konsekvensene er fuktinntrengning, redusert levetid, og estetiske problemer.

Anbefalt tiltak:

For å utbedre vertikale sprekker i mur mot terreng, bør du vurdere å forsterke muren med armering og sikre god drenering rundt fundamentet. Dette vil redusere risikoen for setninger og fuktproblemer. Når lecavegg mangler tilstrekkelig behandling, anbefales det å påføre fiberpuss og fibernet for å beskytte mot fukt og forbedre veggens levetid. Regelmessig vedlikehold er også viktig for å unngå fremtidige skader.

Bilder



Vertikale sprekker i mur mot terreng kan indikere setninger, manglende armering, temperaturbevegelser osv.



Lecavegg mangler tilstrekkelig behandling.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

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

Årsak / Konsekvens:

Manglende dokumentasjon på utvendig drenering og utilfredsstillende bortledning av vann på grunn av terrengforhold kan føre til vannansamling rundt muren. Dette kan resultere i fuktproblemer, skader på murens struktur, og potensielle sprekker.

Anbefalt tiltak:

For å forbedre dreneringen og bortledningen av vann, kan du installere utvendig drenering samt korrigere terreng. Dette vil redusere risikoen for vannansamling og fuktproblemer rundt muren.

Bilder



Det finnes ikke noe dokumentasjon på utvendig drenering.

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 liggende trekledning. 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

Ytterveggen oppfyller nødvendige krav til varmeisolasjon, fuktbeskyttelse, lyd- og brannbeskyttelse. Dette innebærer at veggens er bygget med materialer og metoder som sikrer god isolering, tetting ved hjørner og gjennomføringer, samt beskyttelse mot fukt og andre miljøpåvirkninger.

TG 1

Kledning

Kledningen har normal bruksslitasje, er godt vedlikeholdt, og viser ingen tegn på fukt eller råte. Den beskytter bygningen effektivt mot vær og vind.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Boligen har vinduer, balkongdører og ytterdører fra forskjellige årstall. Vinduene og dørene i boligen er utstyrt med tolags glass, som gir bedre isolasjon og bidrar til å holde varmen inne i huset. 4 vinduer fra byggeår, resten fra 2019. Ytterdør bakside fra byggeår. Ytterdør hovedinngang fra 2012. Balkongdør stue fra 2019. Balkongdør loft fra 2019.

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

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

Årsak / Konsekvens:

Manglende klaring mellom sideomrammingen og beslag under vinduene og dørene kan føre til at vann trenger inn, noe som kan resultere i fuktskader og redusert levetid for konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

For å sikre tilstrekkelig klaring mellom sideomrammingen og beslag under vinduene og dørene, kan du justere eller bytte ut beslagene. Dette vil forhindre vanninntrenging og beskytte konstruksjonen mot fuktskader.

Bilder

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

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 loftstue. En utvendig trapp av tre fra veranda ved stue gir tilgang fra veranda til bakkenivå.

Vurdering / Avvik**TG 1****Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)**

Veranda har mindre eller moderate avvik, som inkluderer normal slitasje uten behov for umiddelbare tiltak. TG1 indikerer at verandaen er i god stand og fungerer som den skal, men det kan være noen mindre tegn på bruksslitasje.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

Det er etablert terrasse ved inngangsparti.

Vurdering / Avvik**TG 1****Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen**

Platting har mindre eller moderate avvik, som inkluderer normal slitasje uten behov for umiddelbare tiltak. TG1 indikerer at plattingen er i god stand og fungerer som den skal, men det kan være noen mindre tegn på bruksslitasje.

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. Det er etablert opplett i midten av huset i forbindelse loftstue.

Vurdering / Avvik**TG 1****Takkonstruksjon**

Takkonstruksjonen er i god stand med mindre avvik som svanker og svai. Fuktskjolder er til stede, men ikke alvorlige. Ingen tegn til mugg eller råte. Ventileringen fungerer godt, uten kondens- eller fuktproblemer.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Det er gjennomføring i tak for innsug av frisk luft.

Det er pipegjennomføring i tak.

På taket er det tekket med decra.

Vurdering / Avvik**TG 1****Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**

Undertaket, lektene og yttertekkingen på taket er i god stand med mindre avvik. Helningen sikrer god drenering, og overganger er godt utført. Materialvalget er passende for funksjon og estetikk.

TG 1**Utstyr på tak**

Snøfangerne og skorsteinen på taket er i god stand. Utførelsen sikrer god funksjon, og utformingen er godt tilpasset bygningens estetikk. Materialvalget er passende for både funksjon og utseende.

TG 2**Skorsteiner over tak**

Manglende pipehette.

Årsak / Konsekvens:

Manglende pipehette kan føre til at regnvann og fuktighet trenger ned i pipa, noe som kan resultere i fuktskader, redusert levetid for skorsteinen, og økt risiko for mugg og råte.

Anbefalt tiltak:

For å forhindre fuktskader og øke skorsteinens levetid, bør du installere en pipehette. Dette vil beskytte mot regnvann og fuktighet, og redusere risikoen for mugg og råte.

Bilder

Manglende pipehette.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Takfotbeslag av plast.

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

Renner og nedløp er fagmessig utført med kontrollert bortledning av vann fra tak. Systemet er i god stand og fungerer som det skal.

TG 1**Beslag**

Beslagene som tilhører renner og nedløp er fagmessig utført med kontrollert bortledning av vann.

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, oppføring av gulvet og nedføring av himlingen for å skape et funksjonelt og komfortabelt miljø.

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

Overflate gulv 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**

Overflater vegger 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**

Overflate himling 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**Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)**

Konstruksjonene er i god stand. Materialbruken er passende. Det er ingen tegn til skadegjørere, råte eller sopp. Boring av hull er fagmessig utført, og relativ fuktighetsmåling er gjennomført for å sikre at fuktigheten er innenfor akseptable nivåer.

TG 1**Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Ventilasjonen for rom med varig opphold er tilfredsstillende med avtrekk og tilluft som oppfyller gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet. Systemet sikrer god luftkvalitet og effektiv luftutveksling.

Bad Loftspan

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet fra 1998 har keramiske fliser på både vegger og gulv, samt malt trepanel i taket. Det er utstyrt med et badekar, et gulvmontert toalett med synlig sisterner, og en baderomsinnredning som inkluderer 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 innebærer å legge nytt gulvbelegg eller fliser med riktig helling. Vurder behovet for total renovering.

Estimert kostnad:

100 000,-

TG 1**Overflater - Vegger**

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

Membran kan ikke påvises i sluk eller i dokumentasjon.

Alder på membran tilsier tiltak i nær fremtid.

Årsak / Konsekvens:

Uten dokumentasjon på godt utført arbeid er kvaliteten usikker. Skjult membran gjør det vanskelig å oppdage feil. Membranen under de keramiske flisene på badet har passert halvveis av sin forventede levetid.

Anbefalt tiltak:

Våtrommets tettesjikt/membran bør skiftes ut. Det er viktig å dokumentere membranens tilstedeværelse i sluk og sikre at den er korrekt installert. Regelmessig inspeksjon og vedlikehold av membranen bør utføres for å forhindre vannlekkasjer og fuktskader. Ved å følge disse tiltakene kan man sikre våtrommets funksjonalitet og forhindre kostbare reparasjoner og helseproblemer.

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**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, armatur og innredning viser ingen synlige tegn på skader, misfarging eller andre avvik. Det er ingen tegn til lekkasjer, løse deler eller fuktproblemer. Alt fungerer som forventet og er i god stand.

TG 0**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Kontroll av tilliggende konstruksjoner er utført ved hjelp av fuktindikator. Konstruksjonene er i god stand, og materialbruken er passende. Det er ingen tegn til skadegjørere, råte eller sopp. Boring av hull er fagmessig utført, og relativ fuktighetsmåling er gjennomført for å sikre at fuktigheten er innenfor akseptable nivåer.

Bilder

Membran kan ikke påvises i sluk eller i dokumentasjon.

Vaskerom Kjeller

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerommet har vannbestandige veggplater dekt med glassfiberstrie som ble primet før maling påført. Gulvet er dekket med keramiske fliser. Himlingen er montert med folierte takplater. Rommet er innredet med underskap og høyskap, og det er en utslagsvask montert på veggen. I tillegg finnes det et dusjkabinett og en varmtvannsbereder. Vaskerommet er tilrettelagt med strøm og avløp for vaskemaskin.

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

Det påvist bom (hulrom) under fliser.
Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.

Årsak / Konsekvens:

Bom under fliser oppstår ofte på grunn av dårlig limdekning eller feil påføring, og kan føre til at flisene løsner og sprekker.

Anbefalt tiltak:

Hulrom under fliser skyldes ofte dårlig limdekning og kan føre til at flisene løsner. Injiser lim under flisene eller legg dem på nytt med riktig teknikk.

TG 1**Overflater - Vegger**

Overflater vegger 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**Overflater - Himling**

Fuktskjolder ved avtrekk tak.

Årsak / Konsekvens:

Fuktskjolder rundt ventil i taket på vaskerommet kan skyldes dårlig ventilasjon, lekkasjer eller kondens. Dette kan føre til mugg og sopp, skader på byggematerialer og estetiske problemer.

Anbefalt tiltak:

For å forhindre utvikling av fuktskjolder rundt ventil i taket på vaskerommet, bør du sørge for god ventilasjon ved å installere eller oppgradere ventilasjonssystemet. Kontroller og reparer eventuelle lekkasjer i rør og tak. Reduser kondens ved å bruke avfukter og holde rommet godt oppvarmet.

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

Membran kan ikke påvises i sluk eller i dokumentasjon.
Alder på membran tilsier tiltak i nær fremtid.

Årsak / Konsekvens:

Uten dokumentasjon på godt utført arbeid er kvaliteten usikker. Skjult membran gjør det vanskelig å oppdage feil. Membranen under de keramiske flisene på badet har passert halvveis av sin forventede levetid.

Anbefalt tiltak:

Vurder behovet for total renovering.

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**Ventilasjon**

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

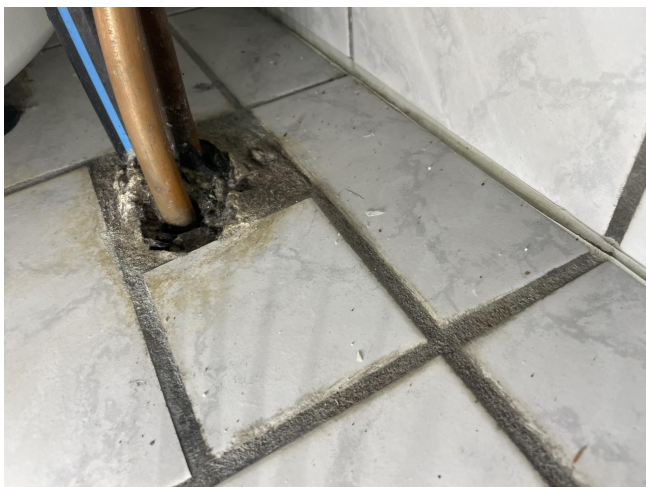
TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Sanitærutstyr, armaturer og innredning på badet viser normal bruksslitasje og er i god stand. Det er ikke 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.

TG 0**Kontroll i tilleggende konstruksjoner**

Kontroll av tilleggende konstruksjoner er utført ved hjelp av fuktindikator. Konstruksjonene er i god stand, og materialbruken er passende. Det er ingen tegn til skadegjørere, råte eller sopp. Boring av hull er fagmessig utført, og relativ fuktighetsmåling er gjennomført for å sikre at fuktigheten er innenfor akseptable nivåer.

Bilder



Gjennomføringer i våtsone gulv er ikke korrekt utført.



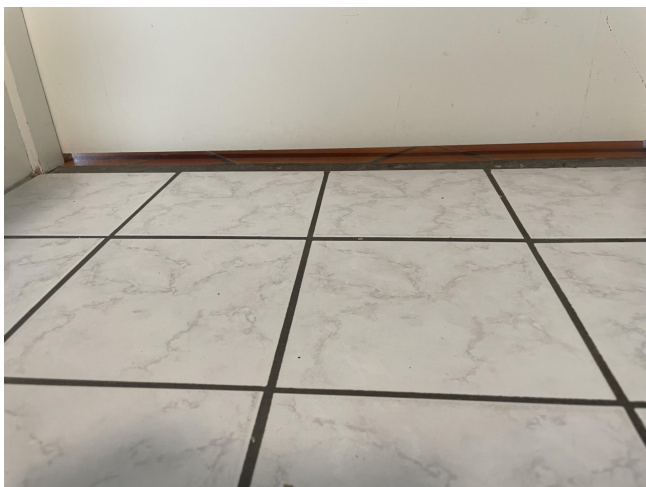
Membran kan ikke påvises i sluk eller i dokumentasjon.



Våtsone vegg er ikke etablert.



Gjennomføringer i våtsone vegg er ikke korrekt utført.



Det er ikke tilfredsstillende sikring av lekkasjevann ved dør.



Fuktskjolder ved avtrekk tak.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Toalettet ble pusset opp i 2019 med våtromsplater på veggene, folierte takplater i himlingen, og vinylbelegg på gulvet. Det gulvmonterte toalettet har en synlig sifferne, og baderomsinnredningen inkluderer vask og oppbevaringsplass. Dette gir et moderne og funksjonelt toalett.

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

Overflater gulv 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**

Overflater vegger 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**

Overflater himling 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**Ventilasjon**

Det mangler gjennomstrømning av luft i toalettrom.

Årsak / Konsekvens:

Uten gjennomstrømning av luft blir luften stillestående, noe som kan forårsake kondens og fuktskader.

Anbefalt tiltak:

For å forbedre luftkvaliteten på toalettrommet, bør en god luftgjennomstrømning sikres. Dette vil fjerne fuktighet og lukt, forhindre kondens og fuktskader, og skape et sunnere innemiljø.

TG 1**Sanitærutstyr og innredning**

Sanitærutstyr, armatur og innredning viser ingen synlige tegn på skader, misfarging eller andre avvik. Det er ingen tegn til lekkasjer, løse deler eller fuktproblemer. Alt fungerer som forventet og er i god stand.

Innvendige overflater**Beskrivelse**

Vegger: tapet, smartpanel, badromplater, keramsike fliser, trepanel,

Himling: folierte takpanel, trepanel, folierte takplater og tapet.

Gulv: keramiske fliser, vinylbelegg, vinylkork og laminat.

Vurdering / Avvik**TG 1**

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.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkenet ble renoveret i 2015 og har moderne innredning med slette fronter og laminat benkeplater. Det er en dobbel oppvaskkum med ett-greps kran, og mellom benk og overskap er det kitchenboard. Kjøkkenet har integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, mikro og platetopp. Ventilatoren er montert i et skap med utblåsning i veggen, som sikrer god luftkvalitet.

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.

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 skuffeskinner 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.

Bilder**Etasjeskiller og gulv på grunn**

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik**TG 1****Etasjeskiller**

Det er 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

En L-trapp har en 90-graders sving.. Den er laget av tre, som gir et varmt og naturlig utseende, samtidig som det er robust og holdbart.

Vurdering / Avvik**TG 1****Innvendige trapper**

Den innvendige trappen er utstyrt med håndløper/rekkverk i henhold til gjeldende forskrifter. Det er ingen skader på håndløperen/rekkverket, og innfestingen er i orden.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Ildsted i stue hovedplan og gang kjellerplan er tilknyttet lecapipe.

Vurdering / Avvik**TG 1****Ildsteder**

Ildstedet er installert i henhold til tilgjengelighets- og avstandskrav. Det er ingen sprekker mellom ildstedet og skorsteinen, og det er ingen synlige skader. Tilstanden er god, og ildstedet fungerer som det skal.

TG 2**Skorsteiner inne i huset**

Avstand mellom feieluke til brennbart materiale er under 300mm.

Årsak / Konsekvens:

Avstand under 300 mm mellom feieluke og brennbart materiale øker brannfaren og kan føre til skader på eiendom. Manglende oppfyllelse av sikkerhetskrav kan resultere i fyringsforbud.

Anbefalt tiltak:

For å oppfylle sikkerhetskravene, sørg for minst 300 mm avstand mellom feieluke og brennbart materiale. Alternativt kan du dekke til brennbart materiale med ubrennbart materiale eller montere sotlukestein for å redusere avstandskravet.

Bilder

Avstand mellom feieluke til brennbart materiale er under 300mm.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Loftsrommet er ferdig innredet. Når du kommer opp trappen, finner du loftstue som gir tilgang til de ulike delene av loftet.

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. Taksmannen vurderer loftet til å tåle den vekten den er beregnet for.

Statikk er vanskelig å sjekke i all den tid konstruksjonen er lukket.

TG 1**Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Ventilasjonen i rommet for varig opphold viser tegn til normal bruksslitasje. Den fungerer som forventet med tilfredsstillende luftstrøm og ingen synlige tegn til blokkering eller skader.

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 2387 i kjeller, 2384 i hovedplan og 2383 på loft, 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

Gulvet på grunn er konstruert med en solid betongplate og fuktsperre. Det foreligger ingen informasjon om radonsperre.

Vurdering / Avvik**TG 1****Radon**

Det er ikke krav om radonmålinger for denne boligen, og det foreligger ingen opplysninger om radonsperre. Kravet til radon kom først med TEK10, og gjelder derfor ikke for denne boligen.

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**Skredfare**

Boligen ikke ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Flomfare

Boligen ligger ikke i flomutsatt område.

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.)

NS 3600 - Pkt. 8

Beskrivelse

Kjølebod

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

Overflater gulv 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**

Overflater vegger 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**

Overflater himling 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**Konstruksjonsoppbygging**

Det foreligger ingen informasjon om oppbyggingen av konstruksjonen for kjøleboden.

Årsak / Konsekvens:

Manglende informasjon om oppbyggingen av kjøleboden kan føre til usikkerhet om kvalitet og holdbarhet, vanskeligheter med vedlikehold, og økt risiko for skader.

Anbefalt tiltak:

For å sikre kjøleboden, anbefales det å utføre en nærmere inspeksjon, skaffe nødvendig dokumentasjon om oppbyggingen, og oppgradere konstruksjonen hvis det avdekkes mangler.

TG 1**Tekniske anlegg**

Det tekniske anlegget til kjøleboden har vært vedlikeholdt med nødvendig service. Siste service ble gjennomført i 2021.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

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. Mekanisk ventilasjon og luft til luft varmepumpe.

Vurdering / Avvik**TG 1****Vannrør (stoppekran)**

Stoppekranen er i god stand og fungerer som den skal.

TG 1**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Stakeluku er tilgjengelig i kjelleren.

TG 2**Varmtvannsbereder**

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

Varmtvannsbereder er fra 1998 og varer ikke evig. Er berederen over 20 år bør den byttes ut.

Årsak / Konsekvens:

Varmtvannsberederen er koblet med stikkontakt, noe som medfører fare for varmgang. Krav til fast tilkobling kom ikke før 2010. Berederen er fra 1998 og bør byttes ut, da blandeventiler og varmekolbe har nådd sin pensjonsalder.

Anbefalt tiltak:

Bytt stikkontakten til fast tilkobling for å redusere risikoen for varmgang. Vurder å bytte ut varmtvannsberederen.

TG 1**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Ventilasjonssystemet er klassifisert som TG1, noe som indikerer at det er i utmerket stand. Systemet fungerer som tiltenkt og sikrer god luftkvalitet i bygningen. Det er gjennomført regelmessig service på ventilasjonsanlegget, og alle komponenter er intakte og opererer effektivt.

TG 1**Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)**

Luft-til-luft varmepumpen fungerer som tiltenkt, uten skader. Støynivået er på et akseptabelt nivå, og varmepumpen gir effektiv oppvarming og kjøling. Service ble gjennomført i 2023.

Bilder



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



Bereideren er fra 1998 og bør byttes ut, da blandeventiler og varmekolbe har nådd sin pensjonsalder.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Garasje

Vurdering / Avvik

TG 1

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

Den frittstående garasjen er klassifisert som TG1, noe som indikerer at den er i god stand. Bygget er oppført i henhold til gjeldende krav og forskrifter, og viser ingen tegn til betydelig slitasje.

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?	1998	Årstall når anlegg ble installert.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	

Blåklukkeveien 11

9325 Bardufoss

Gnr.: 54 Bnr.: 634

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 07.04.2025

Utskrift: 30.04.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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)?	2021	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	2018	
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.	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 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 (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (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

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Enebolig	5 223 440,-	1 402 494,-	100 000,-	3 720 946,-
Garasje	393 497,-	105 654,-	0,-	287 843,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt - Detaljert	1 082 797,-			1 082 797,-
Sum	6 699 734,-	1 508 148,-	100 000,-	5 091 586,-

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.

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 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 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. Tegningene harmonerer med det som er byggesøkt, og vi kan bekrefte at de samsvarer med de godkjente planene.

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. Den frittliggende, store garasjen gir ekstra lagringsplass og fleksibilitet, noe som er en stor fordel. Tomten har en fin størrelse, noe som bidrar positivt til vurderingen. Det har vært flere salg av lignende eiendommer i området, noe som gir et godt grunnlag for markedsvurderingen. Boligen har fin utsikt og er godt ivaretatt. Trender i boligmarkedet viser at det er stor etterspørsel etter boliger i nærområdet sentrum, noe som er gunstig for denne eiendommen.

Områdebeskrivelse

Blåklkkeveien 11 i Målselv ligger i et naturskjønt område med vakker utsikt over det omkringliggende landskapet. Området er preget av rolige omgivelser og nærhet til naturen, noe som gjør det ideelt for friluftsliv og rekreasjon. Her finner du flotte turmuligheter både sommer og vinter, med stier og løyper som passer for alle nivåer.

Nærområdet byr på gode fasiliteter, inkludert skoler, barnehager, og butikker, som gjør det praktisk for familier. Bardufoss sentrum ligger i kort avstand, og her finner du et bredere utvalg av tjenester og aktiviteter. Offentlig transport er også lett tilgjengelig, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	Kommentar
Målelva	0,0 km	Popylær elv for fiske av laks.
Måselvfossen	0,0 km	Populært turistmål.
Måselv Fjellandsby	0,0 km	Skianlegg som tilbyr alpint, langrenn og andre vinteraktiviteter.
Rundhaug Gjestegård	0,0 km	Historisk gjestegård som tilbyr overnatting og servering.

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsplanen "Krokbekken nord" har som formål å etablere boliger. Planen er identifisert med nummer 0057 og gjelder for området på grunnen og vannoverflaten. Den har status som endelig vedtatt arealplan og ble vedtatt 23. mai 1996, med lovreferanse til Plan- og bygningsloven av 1985.

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

Grunnboken er et offentlig register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler. Det er registrert heftelser på eiendommen i form av pant.
Det er ikke registrert hjemmelsdokument.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Smørblomstveien 7, 9325 BARDUFOSS	164 m ²	18.09.2023	3 550 000,-	22 882,-	2007	4 stk
Venstad 8, 9325 BARDUFOSS	150 m ²	13.01.2025	2 650 000,-	18 000,-	1990	4 stk
Tiurveien 16, 9325 BARDUFOSS	168 m ²	24.06.2022	4 350 000,-	20 572,-	2011	4 stk
Olea Borgestd vei 12, 9325 BARDUFOSS	135 m ²	01.02.2024	4 250 000,-	30 197,-	2003	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 4 700 000,-

Signatur

Signatur

Sørreisa - 30.04.2025

Sted - Dato

RAYMOND MEIER