

Tilstandsrapport - NS 3600

Mefjordveien 1584

9386 Senjahopen

Gnr: 302 Bnr: 186



Bygningssakkyndig

Raymond Meier

Rapport kode: 971311

Opprettet: 15.09.2025

Utskrift: 29.09.2025



MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

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

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

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

Bygningssakkyndig - Raymond Meier

Bygningsansvarlig

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

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

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



Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Denne tilstandsvurderingen er gjennomført i henhold til Norsk Standard NS 3600:2018. Standarden stiller krav til systematisk registrering og vurdering av byggteknisk tilstand, og gir grunnlag for en objektiv og etterprøvable beskrivelse av boligens tilstand på befaringstidspunktet.

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0 3 stk

Bad

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Vaskerom

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1 28 stk

Yttervegg

Konstruksjon

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Beslag

Bad

Overflater - Himling

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom

Overflater - Himling

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Frittstående byggverk - Garasje

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

TG 2
28 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Yttertak

Utstyr på tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er mulig

Bad

Avløp og vannrør

Vaskerom

Overflater - Vegger

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Toalett (ikke våtrom)

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Støyfare

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

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

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 3
6 stk**Bad**

Overflater - Gulv	75 000,-
Overflater - Vegger	75 000,-
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)	50 000,-
Ventilasjon	25 000,-

Vaskerom

Overflater - Gulv	75 000,-
Ventilasjon	25 000,-

Estimerte kostnader på TG3 325 000,-**TG IU**
0 stk**Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand**

Bygningsmassen fremstår i hovedsak i god teknisk stand. Det er registrert 3 bygningsdeler med tilstandsgrad 0 (TG 0), som vurderes å være uten avvik. Dette gjelder blant annet våtrom og branntekniske forhold. Det er 30 bygningsdeler med tilstandsgrad 1 (TG 1), som omfatter normale slitasjeskader og forhold som ikke krever umiddelbare tiltak. Det er 27 bygningsdeler med tilstandsgrad 2 (TG 2), hvor det er registrert avvik som bør følges opp med vedlikehold eller oppgraderinger. Det er ikke registrert noen bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG 3), og ingen bygningsdeler er vurdert som ikke undersøkt (TG IU).

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Marvin Hans Emilius Larsen**Rekvirert dato:** 01.09.2025**Besiktigelse****Til stede:** Marvin Hans Emilius Larsen**Besiktigelsesdato:** 15.09.2025**Kommentar til oppdragsopplysninger**

Eiendommene 5530/302/186 (med bolig) og 5530/302/132 (med garasje) vurderes samlet, da begge er i samme eierskap.

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Mefjordveien 1584, 9386 Senjahopen**Kommunnr:** 5530**Kommune:** Senja

Gnr	Bnr
302	186

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Marvin Hans Emilius Larsen

Eierbrøk:

1/1

Kommentar til matrikkelopplysninger

Eiendommen ligger i Senja kommune og har gårdsnummer 302 og bruksnummer 186. Den er registrert som en grunneiendom med bruksnavnet Kvanvik og er tinglyst. Tomten har et areal på 895,4 m² (historisk oppgitt areal 807 m²) og er merket med hjelpelinje langs vegkant. Eiendommen er ikke seksjonert, har ingen festgrunn og er ikke under sammenslåing. Det er ingen registrert grunnforurensning, men det finnes kulturminner på eiendommen, nærmere bestemt et bosetnings- og aktivitetsområde som er automatisk fredet. Det er ikke registrert MUF, grunnerverv eller krav om jordskifte.

Adressen til eiendommen er Mefjordveien 1584, 9386 Senjahopen, som tilhører grunnkretsen Senjahopen, kirkesognet Berg og valgkretsen Senjahopen.

På eiendommen står det én bygning med bygningsnummer 191663055, registrert som en enebolig (type 111) som er tatt i bruk. Bygningen er ikke SEFRAX-registrert, ikke fredet og tilhører næringsgruppen bolig.

Eiendommen med gårdsnummer 302 og bruksnummer 132 ligger i Senja kommune og har bruksnavnet Soleng. Den er en grunneiendom med et registrert areal på 613,4 m², og det finnes ingen oppgitt historisk arealverdi. Eiendommen er tinglyst, ikke seksjonert og har ingen festgrunn. Den er ikke under sammenslåing, og det er ingen registrert grunnforurensning, MUF eller krav om grunnerverv eller jordskifte. Det er imidlertid registrert kulturminner på eiendommen, nærmere bestemt et bosetnings- og aktivitetsområde som er automatisk fredet.

Det finnes ingen registrerte adresser tilknyttet eiendommen. På eiendommen står én bygning med bygningsnummer 300725714, klassifisert som garasje/uthus/anneks til bolig (type 181). Bygningen er tatt i bruk, ikke fredet, og tilhører kategorien «annet som ikke er næring». Eiendommen består av én teig med samme areal som eiendommen (613,4 m²) og koordinatene 7711996 597283 (32633).

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Grunnboksutskrift		Utskrift fra grunnboken som viser eiendommens rettigheter og heftelser.
Reguleringsplaner		Planer som viser reguleringsbestemmelser for området, inkludert hva som er tillatt å bygge og eventuelle restriksjoner.
Egenerklæringsskjema BMTF		Viktig informasjon som takstmann har behov for å få svar på.

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
Elektroverktøy for hullboring	Takstmannen borer i påforinger mot kjellervegger og i tilstøtende vegger mot våtrom for å undersøke fuktighet og materialtilstand. Dette hjelper med å avdekke skjulte skader uten store inngrep, spesielt i fuktutsatte områder.
3D og punktscanner	3D punktscanner gir svært nøyaktige målinger av bygninger og eiendommer.
Nivelleringsinstrumenter	For å sikre at konstruksjoner er i vater og følger de tekniske spesifikasjonene.
Smarttelefon	For å dokumentere visuelt og inkludere bilder i rapporter.
Fuktmålere	For å måle fuktighetsnivået i materialer og sikre at det ikke er fuktproblemer

Kommentar til utstyrskontroll

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

Mefjordveien 1584

9386 Senjahopen

Gnr.: 302 Bnr.: 186

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 15.09.2025

Utskrift: 29.09.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	1 508
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Propcloud

Tomtebeskrivelse

Mefjordveien 1584

Mefjordveien 1584

Eiendommen ligger langs Mefjordveien på yttersiden av Senja, i et område preget av kystlandskap med nærhet til havet og majestetiske fjell. Tomten har adresse Mefjordveien 1584 og tilhører gårds- og bruksnummer Gnr. 302, Bnr. 186 og Gnr. 302, Bnr. 132 i Senja kommune. Beliggenheten gir enkel adkomst via fylkesvei 862, som er helårsbrøytet, og området har kort avstand til Senjahopen sentrum med dagligvarebutikk, skole og barnehage.

Tomten ligger i et etablert boligområde med spredt bebyggelse og nærhet til fiskerihavn. Terrenget er relativt flatt og egner seg godt for bebyggelse, med utsikt mot fjord og fjell.

Bygninger på eiendommen

Enebolig 5530/302/186

Byggear	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1932	2010	Tilbygg bolig i Sør
	2019	Tilbygg bod bolig i Nord
	2024	Tilbygg bod bolig i Vest



Garasje 5530/302/132

Byggear	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
2005	2010	Tilbygg garasje i Øst



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
Hovedetasje	107	32
Loftetasje	32	
Sum:	139	32
Sum BRA:	139	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Hovedetasje	BRA-i: Vf, Gang x 2, Gang/trapp, Toalett, Kjøkken, Spisestue, Vaskerom, Soverom, Stue, Bod BRA-e: Bod x 2 TBA: Veranda
Loftetasje	BRA-i: Gang/ trapp, Soverom x 2, Bod , Bad

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e	TBA
Hovedetasje	57	4
Sum BRA:	57	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Hovedetasje	BRA-e: Garasje TBA: Veranda

Kommentar til arealopplysninger

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

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

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Tomten er flat og boligen har tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett.

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Baksiden av boligen har flatt terreng uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det får fall bort fra grunnmuren, minimum 1:50 (2 cm per meter).

Vurder dreneringstiltak dersom terrengjustering alene ikke er tilstrekkelig.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Det foreligger ingen offentlig dokumentasjon på stikkledninger til bygningen.

Årsak / Konsekvens:

Manglende dokumentasjon kan gjøre det vanskelig å lokalisere og vedlikeholde stikkledninger ved feil eller arbeid på bygningen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å innhente eller utarbeide dokumentasjon over stikkledninger, for eksempel gjennom kartlegging eller kontakt med relevante instanser.

Bilder



Baksiden av boligen har flatt terreng uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Eier opplyser at byggegrunn består av morenejordarter.

Fundamenter

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

TG 2

Grunnmur

Det er målt forhøyede fuktverdier på innsiden av muren i krypkjelleren.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for mugg- og råteskader.

Dårligere inneklime og mulig skade på konstruksjonen over tid.

Anbefalt tiltak:

Undersøk og utbedre årsaken til fuktinntrengningen.

Sørg for bedre ventilasjon i krypkjelleren.

Vurder drenering eller fuktsikring av grunnmur.

Bilder



Det er målt forhøyede fuktverdier på innsiden av muren i krypkjelleren.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Dreneringssystemet er ikke dokumentert, og det finnes ingen kjent informasjon om dets utforming. Systemet antas å være eldre.

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Målingene indikerer fuktinntrengning fra terreng.
Overvann ledes mot bygning.
Manglende eller fraværende drensssystem.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
Kan føre til mugg, råte og dårlig innneklima.
Redusert levetid på bygningsdeler under bakkenivå.

Anbefalt tiltak:

Etabler eller forbedre drenering rundt bygningen.
Sørg for at terreng og overflatevann ledes bort fra grunnmur.
Vurder fuktsikringstiltak som grunnmursplast eller isolering.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Eldre del av yttervegger er tømmervegger, etterisolert. Nye konstruksjoner er konstruert med vertikale stendere med antatt senteravstand på ca. 600 mm. Konstruksjonen består av et tradisjonelt bindingsverk med utvendig vindtetting og stående trekledning. Det forutsettes at veggen er isolert og har dampsperre på innvendig side i henhold til vanlig byggeskikk for perioden.

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

Konstruksjon har normal slitasje etter alder. Tilstanden vurderes som tilfredsstillende.

TG 2**Kledning**

Manglende eller feilmontert luftespalte bak kledningen.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen, da fukt ikke får tilstrekkelig mulighet til å tørke ut.

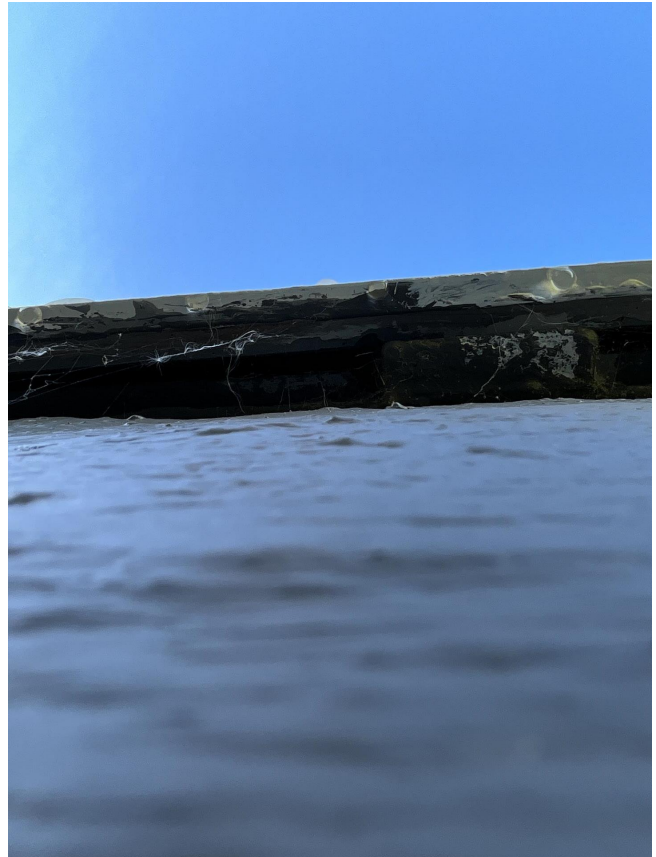
Anbefalt tiltak:

Etterse kledningen og sikre at det etableres korrekt luftespalte i henhold til anbefalte byggdetaljer. Eventuelt demontere og remontere kledning med riktig avstand og lufting.

Bilder



Manglende eller feilmontert luftespalte bak kledningen.



Manglende eller feilmontert luftespalte bak kledningen.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Alle vinduer er byttet i ca. 2010. Ytterdører er byttet ut i ulike år.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Feil avslutning av kledning mot beslag. Ikke anbefalte detaljer.
Dører er av eldre dato og har passert forventet teknisk levetid.
Manglende oppbrett i ender av beslag.
Dårlig tetting mot karm eller terskel.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for vanninntrenging og fuktskader.
Redusert energieffektivitet og komfort.
Økt vedlikeholdsbehov og fare for videre forringelse.
Dørene kan ha svekket funksjon og sikkerhet.

Anbefalt tiltak:

Etterse og utbedre avslutning mellom kledning og beslag.
Montere oppbrett i ender av beslag for å hindre vanninntrenging.
Forbedre tetting rundt karm og terskel.

Vurdere utskifting av dører med nye som tilfredsstiller dagens krav.

Bilder



Feil avslutning av kledning mot beslag. Ikke anbefalte detaljer.
Manglende oppbrett i ender av beslag.



Dårlig tetting mot karm eller terskel.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Det er etablert en veranda som er bygd sammen med huset med rekkverk. Verandaen ligger i tilknytning til fasaden..

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Rekkverket har horisontale spiler eller utforming som gjør det klatrevennlig.
Rekkverk har for lav høyde i forhold til krav for byggeår eller dagens standard.
Slitasje på overflatebelegg.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.
Rekkverket gir ikke tilstrekkelig sikkerhet.
Overflateslitasje kan føre til ytterligere forringelse og redusert levetid.

Anbefalt tiltak:

Vurdere å ettermontere eller endre rekkverket slik at det ikke er klatrevennlig.
Heve høyden på rekkverket til gjeldende krav.
Forbedre eller fornye overflatebelegget for å beskytte materialet.

Bilder



Slitasje på overflatebelegg.



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



Rekkverket har horisontale spiler eller utforming som gjør det klatrevennlig.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

Det er etablert en terrasse som består av en åpen, plan flate på bakken eller på et lavt fundament

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Slitasje på overflatebelegg.

Årsak / Konsekvens:

Overflateslitasje kan føre til ytterligere forringelse og redusert levetid.

Anbefalt tiltak:

Forbedre eller fornye overflatebelegget for å beskytte materialet.

Bilder



Slitasje på overflatebelegg.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen er fra er utført med saltak. Takvinkelen varierer, og konstruksjonen består av takstoler tilpasset innredning av loftsrom (varmt loft). Tekkingen er metallplater.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Konstruksjonen fremstår som solid og i god teknisk stand, og det er ikke behov for utbedringer utover normalt vedlikehold.

Bilder





Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har gjennomføring for pipehatt, som beskytter mot nedbør og sikrer lufting.

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Normal slitasje og alder tatt i betraktning, vurderes tilstanden som tilfredsstillende.

TG 2

Utstyr på tak

Løse eller manglende taksikringsutstyr (stige, gangbane, festepunkter). Manglende snøfangere.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fallulykker ved arbeid på taket.
Fare for at snø og is kan rase ned og skade personer eller eiendom.

Anbefalt tiltak:

Montere godkjent taksikringsutstyr (stige, gangbane og festepunkter).
Installere snøfangere der det mangler.

TG 1

Skorsteiner over tak

Skorstein har mindre eller normale avvik. Det kan være litt slitasje som man forventer etter vanlig bruk, men det er ingen tegn til skade og ingen behov for utbedring nå.

Bilder



Løse eller manglende taksikringsutstyr (stige, gangbane, festepunkter).
Manglende snøfangere.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med takrenner, takfotbeslag og nedløp i stål. Komponentene av galvanisert stål med et beskyttende belegg.

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Bortledning av vann, ikke tilfredsstillende.

Årsak / Konsekvens:

Fare for fuktskader og forringelse av bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:

Utbedre bortledning slik at vann ledes vekk fra bygningen på en sikker måte.

TG 1

Beslag

Beslag i forbindelse renner og nedløp er i god stand uten synlige skader eller mangler.

Bilder



Bortledning av vann, ikke tilfredsstillende.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Beskrivelse

Krypkjelleren er i lik lav høyde. Krypkjelleren er av betonggulv, pilarer og vegger av mur. Det er montert ventiler i veggene til krypkjeller. Tilgangen til krypkjelleren er gjennom en inspeksjonsluke i spisestue.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er mulig

Det er ikke montert fuktsikring mot grunnen i krypkjelleren.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fukttinntrenging og skader på konstruksjonen.
Mulighet for dårlig inneklima og utvikling av mugg eller råte.

Anbefalt tiltak:

Vurdere drenering og ventilasjon for å redusere fuktbelastning.

Bilder

Det er ikke montert fuktsikring mot grunnen i krypkjelleren.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble oppgradert i 2010. Gulvet er belagt med vinylbelegg, og veggene har våtromstapet. Himlingen består av ferdige fiberplater. Vannrør er utført i kobber og lagt som åpne føringer, i henhold til praksis på byggetidspunktet. Avløpsrør er av plast. Rommet er innredet med gulvmontert toalett med synlig sistene, servant med underskap, speil, samt ekstra oppbevaringsskap.

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

Manglende fall mot sluk (hele gulvet).

Feil utførelse vinylskjøt

Årsak / Konsekvens:

Vann kan bli liggende på gulvet og ikke renne mot sluk, noe som øker risikoen for fuktskader.

Feil vinylskjøt kan føre til lekkasje og skade på underliggende konstruksjon.

Anbefalt tiltak:

Gulvet anbefales totalrenovert for å sikre våtrommets funksjon og fuktsikkerhet.

Estimert kostnad:

75 000,-

TG 3**Overflater - Vegger**

Materialet har passert sin forventede tekniske levetid.

Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at våtsoner er bygget i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader og lekkasjer.

Usikkerhet rundt konstruksjonens kvalitet og levetid.

Potensielle kostnader ved fremtidige skader eller oppgraderinger.

Anbefalt tiltak:

Veggene anbefales totalrenovert for å sikre våtrommets funksjon og fuktsikkerhet. Det er registrert avvik ved baderomsgulvet som medfører risiko for fuktskader og manglende funksjon i våtrommets tettesjikt.

Estimert kostnad:**75 000,-****TG 1****Overflater - Himling**

Himlingen fremstår uten synlige skader eller misfarging.

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

Membranens alder har passert forventet teknisk levetid. Ingen tilkomst til sluk for inspeksjon. Badekar montert rett ovenfor. Membran er ikke tett i hjørner og overganger. Manglende dokumentasjon på godkjent utførelse.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader og lekkasjer som kan føre til kostbare reparasjoner. Skjulte skader kan utvikle seg uten å bli oppdaget i tide. Manglende dokumentasjon kan gi problemer ved eierskifte eller forsikringssaker.

Anbefalt tiltak:

Badet er gammelt, og både membran og øvrige komponenter har nådd en alder hvor teknisk levetid normalt er overskredet. Det er påvist flere forhold som samlet gir økt risiko for lekkasjer og skjulte skader, og samlet tilsier dette at badet har vesentlige avvik fra forskriftsmessig utførelse og funksjon. Badet må totalrenoveres.

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

Vann- og avløpsrør er fra 2010
Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

Årsak / Konsekvens:

Uten dokumentasjon er det usikkert om rørene er lagt etter gjeldende krav og forskrifter. Dette kan gjøre det vanskelig å vurdere tilstand og levetid.

Anbefalt tiltak:

Innhent dokumentasjon hvis mulig, for eksempel fra tidligere eiere eller entreprenør.
Vurder tilstandskontroll av rør for å sikre at de fungerer som de skal.

TG 3**Ventilasjon**

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

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

Etablere tilfredsstillende avtrekk og sikre god luftgjennomstrømning på våtrommet.

Estimert kostnad:

25 000,-

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Med tanke på normal bruk og alder, vurderes tilstanden som god og uten vesentlige feil eller mangler.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Utført ved hjelp av fuktindikator. Det er ingen tegn til fukt, skadegjørere, råte eller sopp.

Synlige installasjoner

Bilder



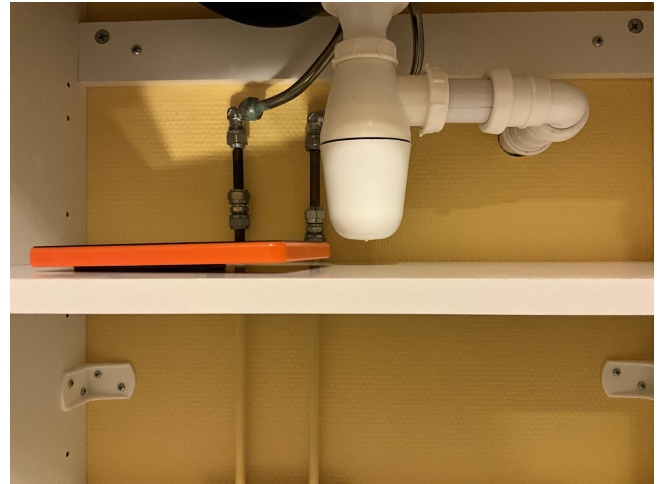
Manglende fall mot sluk (hele gulvet).
Feil utførelse vinylskjøt
Membranens alder har passert forventet teknisk levetid.



Ingen tilkomst til sluk for inspeksjon. Badekar montert rett ovenfor.



Vann- og avløpsrør er fra 2010
Ingen dokumentasjon tilgjengelig.



Membran er ikke tett i hjørner og overganger.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerommet ble oppgradert i 2010. Gulvet er belagt med vinylbelegg, og veggene er kledd med godkjente våtromsplater. Himlingen består av ferdige fiberplater. Vannrør er utført i kobber og avløpsrør i plast. Det er installert sluk og mekanisk ventilasjon. Rommet er innredet med servant med underskap, dusjkabinett, utslagsvask, vaskemaskin og varmtvannsbereder.

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

Gulvet har utilstrekkelig fall mot sluk.
Våtrom har ikke fall til sluk.

Årsak / Konsekvens:

Vann kan bli liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer.

Anbefalt tiltak:

Gulvet anbefales totalrenovert for å sikre våtrommets funksjon og fuktsikkerhet.

Estimert kostnad:

75 000,-

TG 2**Overflater - Vegger**

Materialet har passert sin forventede tekniske levetid.
Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at våtsoner er bygget i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader og lekkasjer.
Usikkerhet rundt konstruksjonens kvalitet og levetid.
Potensielle kostnader ved fremtidige skader eller oppgraderinger.

TG 1**Anbefalt tiltak:**

Veggene anbefales totalrenovert for å sikre våtrommets funksjon og fuktsikkerhet. Det er registrert avvik ved baderomsgulvet som medfører risiko for fuktskader og manglende funksjon i våtrommets tettesjikt.

TG 2**Overflater - Himling**

Himlingen fremstår uten synlige skader eller misfarging

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Våtromsplatene er ikke forseglest i nederkant.

Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig godt utført arbeid.

Årsak / Konsekvens:

Det er økt risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.

Uten dokumentasjon er det vanskelig å vurdere kvaliteten på arbeidet.

Anbefalt tiltak:

Nederkant av våtromsplater må forsegles forskriftsmessig.

Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres kontroll av utført arbeid.

TG 2**Avløp og vannrør**

Vann- og avløpsrør er fra 2010

Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

Irr på kobberrør.

Årsak / Konsekvens:

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere tilstand og utførelse.

Irr på kobberrør kan tyde på fukt, korrosjon eller lekkasjer, og kan føre til svekkelse av rørene over tid.

Anbefalt tiltak:

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere tilstand og utførelse.

Irr på kobberrør kan tyde på fukt, korrosjon eller lekkasjer, og kan føre til svekkelse av rørene over tid.

TG 3**Ventilasjon**

Det mangler avtrekk på våtrom.

Det mangler gjennomstrømning av luft på våtrom

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

Etablere tilfredsstillende avtrekk og sikre god luftgjennomstrømning på våtrommet.

Estimert kostnad:

25 000,-

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Har mindre avvik eller normal slitasje, men fungerer som tiltenkt og har ikke behov for tiltak nå.

TG 0

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

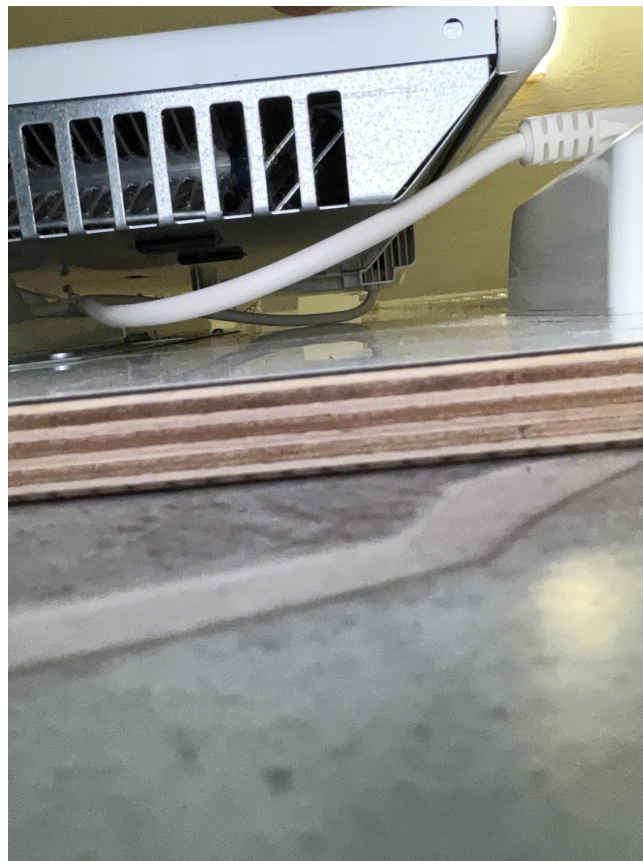
Utført ved hjelp av fuktindikator. Det er ingen tegn til fukt, skadegjørere, råte eller sopp.

Synlige installasjoner

Bilder



Materialet har passert sin forventede tekniske levetid.



Våtromsplatene er ikke forseglet i nederkant.



Irr på kobberrør.



Materialet har passert sin forventede tekniske levetid.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Gulvmontert toalett med synlig susterne er plassert direkte på gulvet, med vanntanken synlig bak. Ved siden av står en enkel vask med underskap for oppbevaring og speil over. I tillegg finnes ekstra innredning som gir mer lagringsplass eller funksjon.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvets overflater er i god stand uten synlige skader, sprekker eller tegn til fuktskader.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggoverflater er i god stand uten synlige skader, sprekker eller tegn til fuktskader.

TG 1

Overflater - Himling

Himlingen fremstår uten synlige skader eller misfarging.

TG 2

Ventilasjon

Det mangler gjennomstrømning av luft i toalettrom.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig luftkvalitet og risiko for fukt- og luktproblemer over tid.

Anbefalt tiltak:

Sørge for tilførsel av friskluft, for eksempel via spalte under dør eller ventil.

TG 2

Sanitærutstyr og innredning

Eldre sanitærutstyr og innredning.
Krakelering i porselenvask.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og videre skader.
Vanskeligere renhold og redusert estetisk kvalitet.
Kan tyde på slitasje og svekket funksjon.

Anbefalt tiltak:

Vurder utskifting av vask og annet sanitærutstyr.
Følg med på utviklingen – ved forverring bør tiltak iverksettes raskt.

Bilder



Eldre sanitærutstyr og innredning.



Krakelering i porselenvask.



Det mangler gjennomstrømning av luft i toalettrom.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med fast innredning fra 2003, bestående av profilerte fronter, benkeplate og underskap. Det er åpne nisjer for hvitevarer, samt dobbel oppvaskekum med ett-greps blandebatteri. Ventilator er montert i overskap med utblåsing i vegg. Mellom over- og underskap er det tapetbelagt areal. Kjøkkeninnredningen fremstår som en fast installasjon tilpasset normal bruk og rengjøring.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvets overflater er i god stand uten synlige skader, sprekker eller tegn til fuktskader.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggoverflater er i god stand uten synlige skader, sprekker eller tegn til fuktskader.

TG 1**Overflater - Himling**

Himlingen fremstår uten synlige skader eller misfarging.

TG 1**Avløp og vannrør**

Vann- og avløpsinstallasjoner er i god stand uten synlige lekkasjer eller skader.

TG 1**Avtrekk**

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

TG 1**Innredning**

Kjøkkeninnredningen har normal bruksslitasje og fremstår i god teknisk stand.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskilleren mellom krypkjelleren og hovedetasjen samt hovedetasje og loft består av bjelkelag av tre. Det er etablert gulv på grunn i krypkjeller, også kjent som betonggulv på bakken, en konstruksjonsteknikk der gulvet legges direkte på bakkenivå

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

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

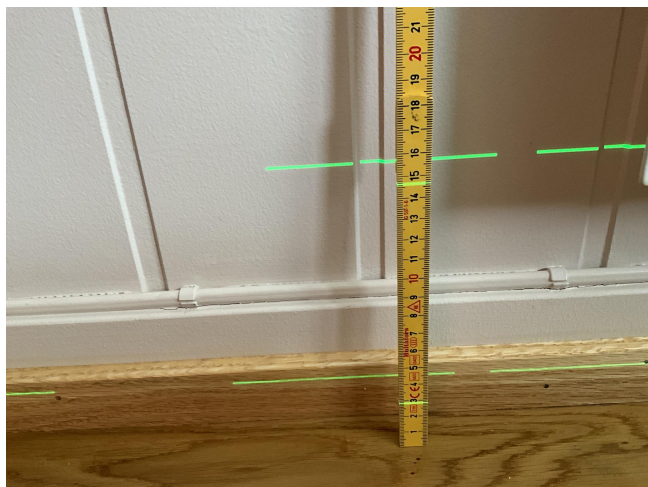
Årsak / Konsekvens:

Ujevnheter i gulvet kan gi redusert komfort og kan være sjenerende ved bruk av rommene.

Anbefalt tiltak:

Vurder utbedring av gulv og bjelkelag for å jevne ut nivåforskjellene dersom det er behov for bedre komfort eller funksjon.

Bilder



ref pkt 13 cm



ref pkt 13 cm

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Boligen har enkle og funksjonell trappeløsninger. Fra hovedplan til loftetasjen er det en rett trapp

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Høyde av håndlist ikke iht. krav.

Årsak / Konsekvens:

Redusert sikkerhet ved bruk av trapp eller rekkverk, spesielt for barn og eldre.

Kan føre til ansvar ved ulykker.

Anbefalt tiltak:

Justere eller skifte ut håndlisten slik at den oppfyller krav til høyde i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17).

Bilder



Høyde av håndlist ikke iht. krav.



Høyde av håndlist ikke iht. krav.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

I hovedetasjen er det montert et ildsted. Ildstedet er tilkoblet en eldre teglpipe. Det er over himling renoverert med lecapipe.

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Røykrøret er støpt fast i murverket.

Årsak / Konsekvens:

Det kan oppstå sprekker i røykrøret ved bevegelser i konstruksjonen, som kan føre til røyklekkasje og brannfare.

Anbefalt tiltak:

Røykrøret bør frilegges og monteres med fleksibel tilkobling for å tillate bevegelser uten skade.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Tegl pipen har ikke fire synlige sider, som kreves for full visuell kontroll.

Årsak / Konsekvens:

Det kan være skjulte skader eller slitasje som ikke oppdages, noe som kan medføre risiko ved bruk av pipen.

Anbefalt tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser, for eksempel med kamera eller ved å åpne tilkomst, for å sikre at pipen er i forsvarlig stand.

Bilder

Tegl pipen har ikke fire synlige sider, som kreves for full visuell kontroll.



Røykrøret er støpt fast i murverket.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

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

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

Gulvets overflater er i god stand uten synlige skader, sprekker eller tegn til fuktskader.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggoverflater er i god stand uten synlige skader, sprekker eller tegn til fuktskader.

TG 1**Overflater - Himling**

Himlingen fremstår uten synlige skader eller misfarging.

TG 1**Konstruksjonsoppbygging**

Bygningen har en tradisjonell og funksjonell konstruksjonsoppbygging tilpasset byggeåret.

TG 1**Statikk (ved innredet loft)**

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

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

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

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Oppholdsrommene i boligen omfatter blant annet stue, soverom og eventuelle andre rom som benyttes til varig opphold. Planløsningen fremstår som funksjonell og i samsvar med boligens opprinnelige utforming, og inkluderer nødvendige rom som definerer en boenhet.

Vurdering / Avvik**Rømningsvei**

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

Dagslysflate

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

Takhøyde

Takhøyden er målt til 24400 mm i stue på hovedplan og 2186 mm i gangen på loftet. Boligen oppfyller kravene for bygg omsøkt før 01.07.2011, med minimum takhøyde på 2,0 meter.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

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

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

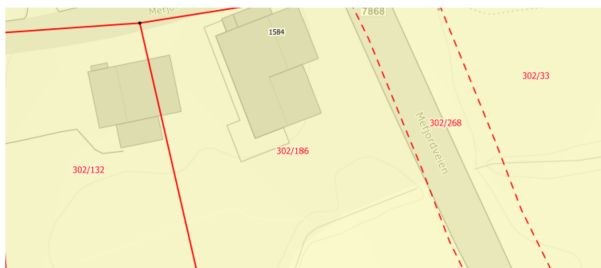
Boligen ligger i et område som i aktsomhetskartet for radon er registrert med moderat til lav aktsomhet. Dette innebærer at det er liten til middels sannsynlighet for forhøyede radonnivåer i grunnen der boligen er plassert.

Krypkjelleren er godt ventilert med uteluft. Dette luftrommet reduserer risikoen for at radon fra grunnen trenger inn i innemiljøet. Det vurderes derfor som lite sannsynlig at radon utgjør en risiko for hyttas innemiljø.

Bilder

Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik

TG 2

Skredfare

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

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å innhente en geoteknisk vurdering fra fagkyndig før eventuelle terrenginngrep eller byggearbeider.

Ved eiendomsoverdragelse bør kjøper informeres om forholdet.

TG 2

Flomfare

Ifølge aktsomhetskart ligger eiendommen i et område med potensiell flomfare.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for vannskader på bygninger og infrastruktur.

Kan påvirke bruk, verdi og forsikringsvilkår for eiendommen.

Anbefalt tiltak:

Innhent hydrologisk vurdering fra fagkyndig.

Vurder flomsikringstiltak og tilpasning av bebyggelse.

TG 2

Støyfare

Ifølge støyvarselkart ligger eiendommen i et område med potensiell støybelastning.

Årsak / Konsekvens:

Kan påvirke bocomfort og helse.

Redusert attraktivitet og verdi på eiendommen.

Anbefalt tiltak:

Gjennomfør støyvurdering fra fagkyndig.

Vurder støyskjerming eller andre avbøtende tiltak ved behov.

Bilder**Kvikkleire - Aktsomhet**

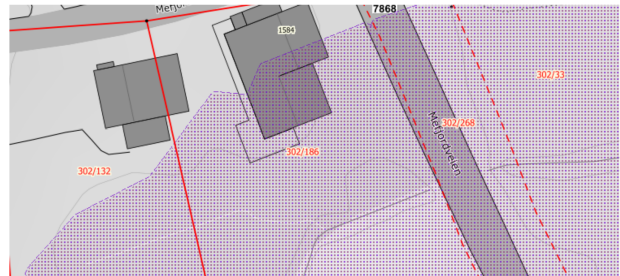
Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Flom aktsomhetsområder

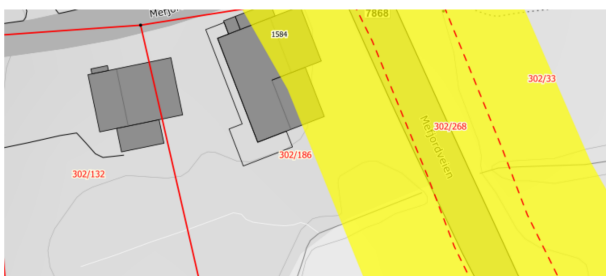
Norges vassdrags- og energidirektorat



Flom aktsomhetsområder

Støykartlegging veg etter T-1442

Statens vegvesen



■ Støynivå mellom 55-65 dB ■ Støynivå 65 dB og høyere

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 krypkjeller. Avløpssystem er tilkoblet kommunalt ledningsnett. Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken. Luft til luft varmepumpe i bolig og garasje. Oljeovner og panelovner.

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

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

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

Avløpsrørene er i god stand uten synlige skader, lekkasjer eller tegn til unormalt slitasje.

TG 2

Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederens kapasitet (120 liter) er for liten i forhold til antall beboere.

Årsak / Konsekvens:

For liten bereder kan føre til at det ikke er nok varmtvann til alle beboere, spesielt ved samtidig forbruk.

Anbefalt tiltak:

Vurdér å bytte til en større bereder som dekker behovet til antall beboere.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Utilstrekkelig luftskifte i boligen.

Ventilasjonssystemet gir ikke nok friskluft.

Manglende avtrekk på våtrom.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig inneklima og risiko for fukt og mugg.

Ubehagelig lukt og økt risiko for helseplager.

Fuktproblemer og skader på våtrom.

Anbefalt tiltak:

Forbedre eller oppgradere ventilasjonssystemet.

Installere eller utbedre avtrekk på våtrom.

Sørge for jevnlig vedlikehold og kontroll av ventilasjonen.

TG 2

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

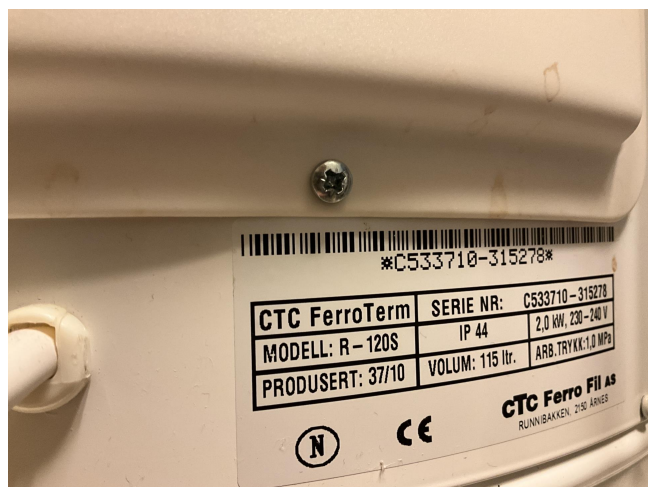
Det foreligger ingen dokumentasjon på service av luft-til-luft varmepumpe de siste 2 årene.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å kontakte fagperson for service og få dokumentasjon på utført vedlikehold.

Bilder

Varmtvannsberederens kapasitet (120 liter) er for liten i forhold til antall beboere.



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

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik**TG 1****Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom**

Det frittstående uthuset er i utmerket 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

Elektrisk anlegg er fra 2002 og består av skjult ledningsnett med automatsikringer og jordfeilbryter. Alle stikkontakter er jodet.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2002	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Samsvarserklæring foreligger ikke.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2002	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	Foreligger ikke dokumentasjon.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
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	Er ikke installert.
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 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke dokumentert kontroll fra det lokale el-tilsynet.

Det foreligger ikke samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 1999.

Årsak / Konsekvens:

Manglende dokumentasjon kan gjøre det vanskelig å vurdere sikkerheten i det elektriske anlegget.

Ved feil eller skade kan det være utfordrende å avklare ansvar og forsikringsdekning.

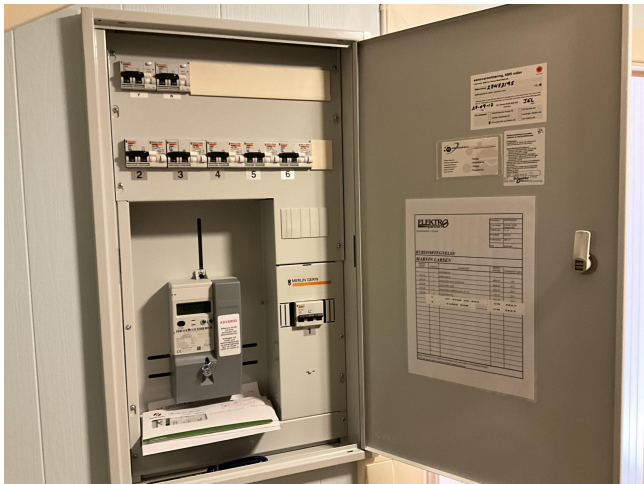
Anbefalt tiltak:

Innhent dokumentasjon fra tidligere eiere eller utførende firma dersom mulig.

Få en registrert elektroinstallatør til å kontrollere anlegget og utstede ny samsvarserklæring ved behov.

Vurder å kontakte det lokale el-tilsynet for veiledning og eventuell kontroll.

Bilder



Det er ikke dokumentert kontroll fra det lokale el-tilsynet.

Det foreligger ikke samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 1999.

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 brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

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

Bilder



Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Enebolig	4 072 701,-	2 013 853,-	325 000,-	1 733 848,-
Garasje	429 342,-	89 732,-	0,-	339 610,-
Sum	4 502 043,-	2 103 585,-	325 000,-	2 073 458,-

Lovlighet

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

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

Enebolig 5530/302/186

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

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

Garasje 5530/302/132

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

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

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Beliggenhet og attraktivitet

Eiendommen ligger i Mefjordvær, et lite fiskevær på yttersida av Senja, kjent for sin dramatiske natur, nærhet til havet og gode muligheter for friluftsliv. Området har en rolig og naturnær beliggenhet, med kort vei til fjell, fiskeplasser og turstier. Mefjordvær har begrenset servicetilbud, men er attraktivt for dem som søker ro, naturopplevelser og autentisk kystmiljø. Det er ca. 1 times kjøring til Finnsnes, som er nærmeste regionsenter med handel, skole og helsetjenester.

Prisnivå og marked

Mefjordveien 1584

9386 Senjahopen

Gnr.: 302 Bnr.: 186

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 15.09.2025

Utskrift: 29.09.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Det er få omsetninger i Mefjordvær, og siste registrerte eierskifte for Mefjordveien 1584 var i 1983. Generelt ligger kvadratmeterprisene for eneboliger i ytre deler av Senja (som Mefjordvær og Skaland) lavere enn i Silsand og Finnsnes, typisk i området 12#000–18#000 kr/m², avhengig av standard og beliggenhet. Eneboliger med sjøutsikt og god teknisk tilstand kan oppnå høyere priser, men markedet er smalt og preget av lav omsetningshastighet.

Markedstrender

Boligmarkedet i distriktene på Senja er preget av lav omsetning og begrenset nybygging, men det er økende interesse for fritidsbruk og sekundærboliger. Prosjektet Pilot Senja har som mål å stimulere til boligbygging i distriktene gjennom garantiordninger og tilskudd, noe som kan bidra til økt aktivitet på sikt. I hele Senja kommune ble det solgt 240 boliger siste 12 måneder, og 24 % gikk på eller over prisantydning.

Utviklingspotensial

Mefjordveien 1584 (gnr. 302, bnr. 186) ligger i et område som omfattes av kommunens arealplaner, og reguleringsstatus kan sjekkes i Kommunekart ved å søke på adresse eller gårds- og bruksnummer⁴. Det er mulig å søke om dispensasjon for mindre tiltak, men større endringer må vurderes opp mot kommuneplanens arealdel. Eiendommen kan ha potensial for bruk som fritidsbolig eller utleie, gitt beliggenheten nær sjø og natur.

Investeringsvurdering

Eiendommen har verdi som fritids- eller sekundærbolig, særlig for kjøpere som søker naturopplevelser og ro. For helårsbruk er markedet begrenset, men det kan være aktuelt for fjernarbeid eller kombinasjon med utleie. Oppgradering av teknisk standard og tilrettelegging for utleie (f.eks. Airbnb) kan øke attraktiviteten. På lang sikt kan økt fokus på distriktsutvikling og naturbasert turisme gi positiv effekt på verdien.

Områdebeskrivelse

Mefjordveien 1584 ligger på yttersida av Senja, i det naturskjønne fiskeværet Mefjordvær. Området har en tydelig maritim og landlig karakter, med spredt bebyggelse, små fiskerihavner og nærhet til både fjell og hav. Eiendommen ligger i et rolig og naturnært miljø, omgitt av dramatiske fjellformasjoner, åpent hav og fjordlandskap, og har utsikt mot Mefjorden og Senjas karakteristiske fjelltopper.

Mefjordvær har et lite lokalsamfunn med grunnleggende servicetilbud, inkludert overnattingssteder, småbåthavn og turismebaserte virksomheter. Nærmeste større tettsted er Skaland, ca. 15 minutters kjøring unna, hvor man finner dagligvarebutikk og skole. Det er ca. 1 time til Finnsnes, som tilbyr et bredere spekter av tjenester og forbindelser til Bardufoss og Tromsø.

Området er attraktivt for dem som søker fredelig tilværelse med nærhet til naturen, og har gode muligheter for friluftsliv som fjellturer, fiske, kajakkpadling og nordlysopplevelser. Mefjordvær har også historisk betydning som gammelt fiskevær, og flere eldre bygninger og kulturlandskap er bevart, noe som gir stedet en autentisk og kulturhistorisk atmosfære.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	Kommentar
Segla (fjelltur)	10,0 km	Et av Senjas mest ikoniske fjell, kjent for sin dramatiske profil og spektakulære utsikt.
Ersfjordstranda	17,0 km	Populær sandstrand med servicebygg, rasteplass og utsikt mot fjellene.
Mefjord Brygge	0,5 km	Lokalt reiselivsnett med overnatting, restaurant, båtutleie og fjordsafari.
Senjahopen	2,0 km	Nærmeste tettsted med butikk, skole, barnehage og havn.
Ånderdalen nasjonalpark	60,0 km	Nasjonalpark med urørt natur, skog, fjell og innsjøer.

Mefjordveien 1584

9386 Senjahopen

Gnr.: 302 Bnr.: 186

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 15.09.2025

Utskrift: 29.09.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Reguleringsmessige forhold

Eiendommen Mefjordveien 1584 omfattes av en endelig vedtatt detaljreguleringsplan med plan-ID 192902201801, kalt Detaljregulering for Senjahopen nord, Senjahopen. Planen trådte i kraft 12. november 2019 og er hjemlet i plan- og bygningsloven (PBL 2008).

Eiendommen ligger innenfor et arealformål definert som boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, med feltbetegnelse BFS4, og gjelder på grunnen/vannoverflaten.

I tillegg omfattes eiendommen av en hensynssone for bevaring av kulturmiljø, med sonenavn H570_1, noe som kan medføre restriksjoner ved tiltak som påvirker kulturhistoriske verdier.

Rettigheter

Rettighetsinformasjonen for eiendommen gnr. 302, bnr. 186 i Senja kommune:

Heftelser

Det er registrert en borett tinglyst samme dag, 07.01.1983, med rettighetshavere Magne og Hildur Larsen.

Det finnes dokumenter fra den manuelle grunnboken som ikke er overført, og servitutter fra før fradelingsdatoen må søkes opp på hovedbruket.

Rettighetsinformasjonen for eiendommen gnr. 302, bnr. 132 i Senja kommune:

Heftelser

Det er ingen heftelser registrert på eiendommen.

Merk at eldre dokumenter fra manuell grunnbok og servitutter fra før fradelingsdatoen ikke nødvendigvis er overført til denne grunnboksutskriften. Disse må eventuelt finnes på hovedbruket.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal BRA-i	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Hildurbakken 7, 9389 HUSØY I SENJA	154 m ²	10.07.2023	1 800 000,-	12 857,-	1960	3 stk
Mefjordveien 1565, 9386 SENJAHOPEN	109 m ²	17.08.2023	1 275 000,-	12 752,-	1952	2 stk
Mefjordveien 1884, 9386 SENJAHOPEN	134 m ²	25.01.2023	1 700 000,-	12 666,-	1967	4 stk

Kommentar til sammenlignbare objekter

I dette tilfellet foreligger det ikke tilstrekkelig med sammenlignbare salg eller tidligere verdivurderinger i nærområdet som kan danne et pålitelig grunnlag for markedsverdi. Dette skyldes lav omsetning i området og begrenset tilgjengelig salgsstatistikk.

Eiendommens arealformål er definert som boligbebyggelse, og det finnes ikke tilsvarende objekter i området som kan benyttes som sammenligningsgrunnlag. Som følge av dette benyttes teknisk verdi som utgangspunkt for vurderingen. Denne er beregnet med hensyn til byggekostnader, alder, vedlikeholdstilstand og standard, og gir en objektiv vurdering av eiendommens minimumsverdi.

Det presiseres at teknisk verdi ikke nødvendigvis reflekterer faktisk markedsverdi, som påvirkes av etterspørsel, beliggenhet og kjøperinteresse. Vurderingen er derfor gjort med faglig skjønn og basert på tilgjengelig informasjon.

Estimert salgspreis:
2 000 000 kr

Estimert prisintervall:
Lavt: 1 490 000 kr
Høyt: 2 000 000 kr

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 2 000 000,-

Signatur

Signatur

Sørreisa - 29.09.2025

Sted - Dato

RAYMOND MEIER