

Tilstandsrapport - NS 3600

Trollvikveien 25

9307 Finnsnes

Gnr: 43 Bnr: 269



Bygningssakkyndig
Raymond Meier

Rapport kode: 805268
Opprettet: 28.05.2025
Utskrift: 17.06.2025



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 undersøkelser 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 undersøkelser. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0**Ingen avvik**

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

TG 1**Mindre eller moderate avvik**

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

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

TG 2**Vesentlige avvik**

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

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull 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

Denne tilstandsvurderingen er gjennomført i henhold til Norsk Standard NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Formålet med analysen er å gi en objektiv og strukturert vurdering av boligens tekniske tilstand, slik at både kjøper og selger får et pålitelig beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Vurderingen er utført av en uavhengig bygningssakkyndig med relevant kompetanse og ansvarsforsikring, i tråd med kravene i gjeldende forskrift til avhendingslova.

Analysen omfatter visuell kontroll, enkle målinger og funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler og installasjoner. Tilstandsgrader er angitt i henhold til standardens kriterier, og eventuelle tiltakskostnader er estimert basert på statistiske data og erfaringstall. Rapporten gir ikke garanti for skjulte feil eller forhold som ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Forutsetninger

Denne tilstandsvurderingen følger Norsk Standard NS 3600:2018, som gir klare regler for hvordan en bolig skal vurderes teknisk ved salg. Målet er å gi både kjøper og selger et objektivt grunnlag for beslutninger.

En uavhengig bygningssakkyndig, med riktig kompetanse og forsikring, utfører analysen. Den baserer seg på visuell kontroll, enkle målinger og testing av tilgjengelige bygningsdeler og installasjoner. Rapporten kan ikke avdekke skjulte feil eller mangler som ikke er synlige ved inspeksjonen.

Tilstandsgrader settes ut fra standardens kriterier, og kostnadsanslag for utbedringer bygger på statistiske data og erfaringstall. Analysen gir et realistisk bilde av boligens tilstand, men erstatter ikke mer omfattende tekniske undersøkelser.

Hovedformålet er å sikre en ryddig og forutsigbar eierskifteprosess, der alle parter har tilgang til pålitelig informasjon om boligens tekniske status.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
6 stk

Bad - Boligdel

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Vaskerom - Boligdel

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Flomfare

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Bad - Utleiedel

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Vaskerom - Utleiedel

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

TG 1
51 stk

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Renner, nedløp og beslag

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Boligdel

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Bad - Boligdel

Overflater - Himling

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Vaskerom - Boligdel

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - Boligdel

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater - Boligdel

Kjøkken - Boligdel

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn - Boligdel

Gulv på grunn

Innvendige trapper - Boligdel

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner - Boligdel

Ildsteder

Løft (innredet og uinnredet) - Boligdel

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Konstruksjonsoppbygging

Statikk (ved innredet løft)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Boligdel

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bad - Utleiedel

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Vaskerom - Utleiedel

Overflater - Himling

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - Utleiedel

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avtrekk

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Utleiedel

Vannbåren varme

Ildsteder og skorsteiner - Utleiedel

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet) - Utleiedel

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Konstruksjonsoppbygging

Statikk (ved innredet loft)

Innvendige trapper - Utleiedel

Innvendige trapper

TG 2
54 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Forstøtningsmurer

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Septiktank / minirensseanlegg / pumpestasjon

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Utstyr på tak

Skorstener over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Boligdel

Overflater - Gulv

Bad - Boligdel

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Vaskerom - Boligdel

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Toalett (ikke våtrom) - Boligdel

Ventilasjon

Kjøkken - Boligdel

Avløp og vannrør

Etasjeskiller og gulv på grunn - Boligdel

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner - Boligdel

Skorsteiner inne i huset

Geologiske forhold

Skredfare

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Boligdel

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

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

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Bad - Utleiedel

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Vaskerom - Utleiedel

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Kjøkken - Utleiedel

Avløp og vannrør

Innredning

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Utleiedel

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Garasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Loft (innredet og uinnredet) - Utleiedel

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Etasjeskiller og gulv på grunn - Utleiedel

Etasjeskiller

TG 3
1 stk**Vaskerom - Utleiedel**

Ventilasjon

25 000,-**Estimerte kostnader på TG3****25 000,-****TG IU**
1 stk**Grunnmur og fundamenter**

Fundamenter

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Trond Dalgård

Rekvirert dato: 18.03.2025

Besiktigelse

Til stede: Trond Dalgård

Besiktigelsesdato: 28.05.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Trollvikveien 25, 9307 Finnsnes

Kommunnr: 5530

Kommune: Senja

Gnr	Bnr
43	269

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Trond Dalgård
Linda Marie Dalgård

Kommentar til matrikelopplysninger

Eiendommen Bjørkli 5 er en grunneiendom i Senja kommune med gårdsnummer 43 og bruksnummer 269. Den er tinglyst og har et registrert areal på 815,1 m². Eiendommen har ingen festegrund, er ikke seksjonert og har ingen registrerte kulturminner eller grunnforurensning. Den ligger i postnummerområdet 9307 Finnsnes, nær Trollvik.

På eiendommen finnes fire bygninger, inkludert to eneboliger og tilbygg/påbygg, alle tatt i bruk. Det er ingen registrering av fredning eller Sefrak-status på bygningene. Eiendommen har heller ingen krav om jordskifte eller registrert grunnerv.

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 BMTF		Informasjon fra selgeren om boligens tilstand, tidligere utførte arbeider, og eventuelle kjente feil eller mangler.
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.

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

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):	815
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Propcloud

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med skrånende terreng og fin utsikt. Mindre deler er dekket av plen, og det er beplantet med busker og trær som gir en grønn og trivelig ramme. Asfaltert adkomst gir enkel tilkomst og god parkeringsmulighet.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggear	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1983	1997	Påbygg m/ veranda

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.

Hoveddel

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Kjelleretasje	72	66	
Hovedetasje	88		58
Loftetasje	43		7
Sum:	203	66	65
Sum BRA:	269		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjelleretasje	BRA-i: Vf, Trapp/hall, Sov x 2, Bod, Vaskerom, Bad BRA-e: Garasje
Hovedetasje	BRA-i: Stue, Spisestue, Kjøkken, Sov x 2, Bod, Toalett TBA: Veranda
Loftetasje	BRA-i: Sov, Tv-stue, Bod x 2 TBA: Veranda

Utleiedel

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
Hovedetasje	69	71
Loftetasje	31	
Sum:	100	71
Sum BRA:	100	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Hovedetasje	BRA-i: Vf, Vaskerom, Hall/ trapperom, Bad, Bod x 2, Stue/ kjøkken TBA: Veranda, Terrasse
Loftetasje	BRA-i: Sov x 4, Trapperom

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.

Trollvikveien 25

9307 Finnsnes

Gnr.: 43 Bnr.: 269

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 28.05.2025

Utskrift: 17.06.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



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 har skrått terreng og er tilknyttet offentlig vannforsyning. Avløpet håndteres privat. For å tilpasse høydeforskjeller i terrenget, er det etablert forstøtningsmur.

Vurdering / Avvik

TG 2

Forstøtningsmur

Muren er høyere enn 0,5 meter, men mangler rekkverk eller gjerde. Grunnen under muren er utilstrekkelig stabilisert, noe som har resultert i setningsskader.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre. Setningsskader kan føre til ytterligere skjevheter eller sprekkdannelser i muren, og i verste fall sammenrasing.

Anbefalt tiltak:

Monter rekkverk eller gjerde i henhold til gjeldende krav for å ivareta sikkerheten. Undersøk grunnforholdene og gjennomfør nødvendig tiltak. Reparér eksisterende skader på muren etter at grunnen er stabilisert.

TG 2

Terrengforhold

Terrenget skråner inn mot bygningen uten tilstrekkelig drenering. Nedløpsrørene er ikke riktig montert. Det er motfall på terrenget, altså fall inn mot bygningen.

Årsak / Konsekvens:

Økt fare for vanninntrenging i grunnmur eller kjeller. Redusert levetid på konstruksjonen og dårligere inneklima.

Anbefalt tiltak:

Etabler riktig fall på terrenget slik at vann ledes bort fra bygningen. Monter eller utbedre dreneringssystemet rundt bygget. Korrigér montering av nedløpsrør slik at vann ledes effektivt bort fra grunnmuren.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Stikkledningene til offentlig vann og avløp ble etablert i 1983. Det finnes ingen tilgjengelig dokumentasjon eller informasjon om tilstanden.

Årsak / Konsekvens:

Det er usikkerhet rundt funksjon og levetid. Skjulte skader eller lekkasjer kan oppstå uten at det oppdages i tide.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en tilstandskontroll, for eksempel med kamerainspeksjon. Vurder utskifting eller rehabilitering dersom det avdekkes feil eller slitasje.

TG 2

Septiktank / minirenseanlegg / pumpestasjon

Det er etablert en samlelum i betong for tre boenheter.

Det finnes ingen dokumentasjon på kumkonstruksjonen eller løsningen som er valgt.

Årsak / Konsekvens:

Det er usikkerhet rundt funksjon, kapasitet og tilstand.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere risiko for lekkasjer, tilbakeslag eller feil i avløpssystemet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom mulig, for eksempel fra kommunen eller tidligere eiere.

Gjennomfør en teknisk kontroll av kummen, gjerne med inspeksjon og tetthetsprøving.

Levetider

Normal levetid for utvendig stoppekran 25 – 75 år.

Normal levetid for PE-rør 25 – 75 år.

Bilder



Nedløpsrørene er ikke riktig montert.



Det er motfall på terrenget, altså fall inn mot bygningen.



Muren er høyere enn 0,5 meter, men mangler rekkverk eller gjerde.



Nedløpsrørene er ikke riktig montert.

Grunnen under muren er utilstrekkelig stabilisert, noe som har resultert i setningsskader.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Mur av Leca Isoblokker med innvendig påføring i enkelte rom. Består av en bærende og isolerende blokkkonstruksjon, kombinert med et ekstra innvendig lag for tekniske føringer eller forbedret overflate.

Vurdering / Avvik**Byggegrunn**

Eier opplyser at byggegrunnen består av fjell, noe som betyr at grunnen under bygget er fast og steinhard. Dette gir et stabilt underlag for fundamentering, og det er vanlig at fjell avdekkes eller tilpasses ved sprengning eller meisling før videre bygging.

TG IU**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 mindre skader på grunnmursplate/ knasteplast.

Det er riss i pussoverflaten til mur.

Manglende puss på Leca-konstruksjon.

Gjennomføringer i murkonstruksjon er ikke tilfredsstillende.

Årsak / Konsekvens:

Skader på knasteplast kan føre til redusert beskyttelse mot fukt.

Riss i puss kan utvikle seg og føre til avskalling eller ytterligere vanninntrenging.

Manglende puss på Leca gjør konstruksjonen mer utsatt for vær og fukt, og kan redusere levetiden.

Dårlige gjennomføringer i mur kan gi lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Skift ut eller reparer skadet knasteplast.

Reparer riss i puss og vurder overflatebehandling for beskyttelse.

Påfør puss på Leca-konstruksjonen for å beskytte mot fukt og slitasje.

Forbedre gjennomføringer i mur med god tetting og riktig utførelse.

Levetider

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

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

Bilder



Gjennomføringer i murkonstruksjon er ikke tilfredsstillende.



Manglende puss på Leca-konstruksjon.
Gjennomføringer i murkonstruksjon er ikke tilfredsstillende.



Det er riss i pussoverflaten til mur.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Det finnes ingen tilgjengelig informasjon eller dokumentasjon om dreneringssystemet. Det er derfor ukjent hvordan systemet er bygget opp, hvilke komponenter som er brukt, eller hvordan vann ledes bort fra bygningen.

Vurdering / Avvik**TG 2****Drenering og fuktsikring**

Drenering er av ukjent type og det finnes ingen dokumentasjon på om den er oppgradert etter byggeår.

Terrenget heller inn mot bygningen, noe som gir maksimale forhold for vanninntrenging mot grunnmuren.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktinntrenging i grunnmur og kjeller, som kan føre til skader på konstruksjonen og dårlig inneklima.

Anbefalt tiltak:

Det bør gjennomføres en tilstandsvurdering av dreneringen.

Terrenget bør justeres slik at det heller bort fra bygningen for å lede vann vekk fra muren.

Levetider

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

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

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Veggen er bygd opp av vertikale trestendere som står med jevne mellomrom, vanligvis 60 cm. Mellom stenderne legges isolasjon. På innsiden monteres dampsperre og kledning, og på utsiden vindtetting og utvendig kledning.

Mur av Leca Isoblokker med innvendig påforing i enkelte rom. Består av en bærende og isolerende blokkkonstruksjon, kombinert med et ekstra innvendig lag for tekniske føringer eller forbedret overflate.

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

Brudd i kontinuerlig tettesjikt ved gjennomføringer (rør, kabler, ventiler).

Dårlig lufting bak kledning.

Manglende lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Årsak / Konsekvens:

Fukt kan trenge inn og føre til råte, mugg og redusert levetid på konstruksjonen.

Dårlig lufting kan gi opphopning av fukt og dårlig inneklima.

Åpninger uten musebånd gir risiko for at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Etterse og tette alle gjennomføringer med egnet materiale for å sikre kontinuerlig tettesjikt.

Etablere korrekt lufting bak kledningen, for eksempel med lekter og luftespalte.

Montere musebånd eller lusing i nedre kant for å hindre skadedyr.

TG 2

Kledning

Kledning ligger for nært terreng.

Gjennomføringer i murkonstruksjon er ikke tilfredsstillende.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktopptak og råteskader i nedre del av kledningen.

Dårlige gjennomføringer i mur kan gi lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng, for eksempel ved å senke terrenget eller kutte kledningen.

Forbedre gjennomføringer i mur med god tetting og riktig utførelse.

Levetider

Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

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

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

Normal tid før overflatebehandling av mur/forblending med overflatebehandling er 8 - 16 år.

Bilder



Brudd i kontinuerlig tettesjikt ved gjennomføringer (rør, kabler, ventiler).



Brudd i kontinuerlig tettesjikt ved gjennomføringer (rør, kabler, ventiler).



Gjennomføringer i murkonstruksjon er ikke tilfredsstillende.



Dårlig lufting bak kledning.



Kledning ligger for nært terreng.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse**Ytterdør**

Moderne ytterdør installert i 2021. Døren har isolasjonskjerne, integrert dampspærre og oppgraderte tetningslister.

Vinduer

Tolags isolerglassvinduer fra ulike år: 1982, 1987 og 1996. Det er også Velux takvindu.

Balkongdører

Balkongdører fra 1982, 1986, 1988, 1993, 1996 og 2001.

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

Vindu og dører kniper ved åpning/lukking.

Høy alder på komponentene.

Slitte eller defekte pakninger.

Behov for justering av hengsler og beslag.

Manglende klaring mellom sidebord og beslag.

Beslag uten nødvendig oppbrett.

Årsak / Konsekvens:

Redusert funksjon og brukervennlighet.

Økt fare for trekk, fuktinntrenging og varmetap.

Risiko for videre slitasje og skader på karm og ramme.

Fare for vanninntrenging ved mangelfullt beslag.

Anbefalt tiltak:

Justere hengsler og beslag for bedre funksjon.

Skifte ut pakninger der de er slitt eller mangler.

Sørge for tilstrekkelig klaring mellom sidebord og beslag.

Ettermontere eller utbedre beslag med korrekt oppbrett.

Vurdere utskifting av eldre vinduer og dører ved behov.

Levetider

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.

Normal tid før maling av takvindu i stål er 5 - 10 år.

Bilder



Manglende klaring mellom sidebord og beslag.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Verandaen strekker seg langs hele fronten av boligen og videre rundt den ene kortsiden. Den har direkte adkomst både fra boligens innside og fra terrenget utenfor. I loftsetasjen finnes det en egen veranda med utgang fra loftstuen.

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Det er slitasje på overflatebehandling (maling/beis).

Rekkverk og håndlist mangler på utvendig trapp fra veranda til terrengnivå.

Årsak / Konsekvens:

Slitt overflatebehandling kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og forvitring.

Økt risiko for fall og personskade, spesielt ved bruk i mørke eller glatte forhold.

Anbefalt tiltak:

Overflatebehandling bør fornyes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse og forlenge levetiden på materialene.

Det må monteres rekkverk og håndlist i henhold til gjeldende krav for sikker bruk.

Bilder



Rekkverk og håndlist mangler på utvendig trapp fra veranda til terrengnivå.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

Flislagte arealer ved inngangen til utleiedelen består av et hardt og jevnt dekke med keramiske fliser. Arealet ligger mellom boenheten og terreng, og gir direkte tilgang fra uteområdet til inngangsdøren.

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

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

Levetider

Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har et saltak med to skrå takflater som møtes i en mønelinje. Taket er bygget med prefabrikkerte lofttakstoler som danner takkonstruksjonen. I kneveggene er det etablert et større bodareal.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Det er påvist fuktskjolder på gulv i mørkeloft.
Det er påvist fuktskjolder på vegg i mørkeloft.
Konstruksjonen er lukket og oppbygning og funksjonalitet kan ikke vurderes godt.

Årsak / Konsekvens:

Fuktskjolder kan tyde på tidligere eller pågående fuktinntrenging, som kan føre til råte, mugg og skader på konstruksjonen.

Skjulte skader kan ikke utelukkes på grunn av begrenset innsyn.

Anbefalt tiltak:

Det bør gjennomføres videre undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene.

Konstruksjonen bør åpnes lokalt for å vurdere tilstand og eventuelle skader.

Eventuelle fuktkilder må utbedres, og skadde materialer bør skiftes ut.

Bilder

Det er påvist fuktskjolder på gulv i mørkeloft.



Det er påvist fuktskjolder på vegg i mørkeloft.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taket er tekket med Terra Plegel ståltak, som består av profilerte stålplater montert på lekter. Over inngangspartiet er det et mindre overbygg som følger samme takform og materialvalg.

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

Bygningsdelen har mindre avvik eller normal slitasje og har ikke behov for tiltak nå.

TG 2**Utstyr på tak**

Det er ikke montert snøfangere på taket. Kravet kom i TEK17 og tak ble omtekket etter dette.

Årsak / Konsekvens:

Risiko for at snø og is kan rase ned og skade personer, biler eller eiendom.

Anbefalt tiltak:

Det bør monteres snøfangere på taket for å hindre snøras og ivareta sikkerheten.

TG 2**Skorsteiner over tak**

Manglende pipehette.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for vanninntrenging og frostskaader i pipen.

Kan føre til redusert trekk og dårligere funksjon på ildstedet.

Anbefalt tiltak:

Montere egnet pipehette for å beskytte mot vær og sikre god trekk.

Bilder**Renner, nedløp og beslag**

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har takfotbeslag, takrenner og nedløp utført i lakkert stål. Takfotbeslaget dekker overgangen mellom tak og yttervegg. Takrennene er montert langs takets nedre kant for å samle opp regnvann, og nedløpene leder vannet videre ned til bakkenivå.

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

Vannet ledes ikke bort på en tilfredsstillende måte fra nedløpet. Det mangler bend som skal sikre korrekt føring av vannet bort fra bygningen.

Årsak / Konsekvens:

Risiko for vannsprut mot fasade og grunnmur, som kan føre til fuktskader over tid.

Anbefalt tiltak:

Montere egnet bend på nedløpet for å sikre kontrollert bortledning av vann.

TG 1**Beslag**

Bygningsdelen har mindre avvik eller normal slitasje og har ikke behov for tiltak nå.

Bilder



Vannet ledes ikke bort på en tilfredsstillende måte fra nedløpet.
Det mangler bend som skal sikre korrekt føring av vannet bort fra bygningen.



Vannet ledes ikke bort på en tilfredsstillende måte fra nedløpet.
Det mangler bend som skal sikre korrekt føring av vannet bort fra bygningen.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Boligdel

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Rommet under terreng er bygget med murvegger. Innvendig er det lagt påforing på veggene og nedforing i himlingen. Gulvet er en plate på mark.

Gulvoverflater: fliser, laminat, mur, vinylbelegg

Veggoverflater: leca, trepanel, tapet, mur, fliser, smartpanel

Himlingsoverflater: takplater

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Målinger viser forhøyede fuktverdier i bygningskonstruksjonen.

Årsak / Konsekvens:

Vedvarende fukt kan føre til råteskader, svekket bæreevne og risiko for muggdannelse.

Anbefalt tiltak:

Undersøk årsaken til fukten, for eksempel lekkasjer eller mangelfull ventilasjon.

Utbedre skaden og sikre god uttørking.

Vurder behov for videre fuktmålinger og kontroll over tid.

TG 1

Overflater - Vegger

Vegger er i tilfredsstillende teknisk stand. Ingen tegn til svikt eller unormal slitasje.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er i tilfredsstillende teknisk stand. Ingen tegn til svikt eller unormal slitasje.

TG 1

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Konstruksjoner fremstår som i normal stand. Må forventes mindre avvik eller normal slitasje. Det er ingen tegn til skadegjørere, råte eller sopp. Relativ fuktighetsmåling er gjennomført og er innenfor akseptable nivåer.

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Ventilasjonen i oppholdsrommene er utført i henhold til gjeldende forskriftskrav på byggetidspunktet.

Bilder**Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Garasje**

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Garasjen består av et rom under terreng med plass til to biler og et mindre verksted eller lagerrom.

Gulv: Betong

Vegger: Pusset leca og gips

Himling: Gips

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Det er registrert sprekker og riss i betonggulvet.

Årsak / Konsekvens:

Sprekkene kan føre til redusert slitestyrke og økt risiko for fuktoptak og skader over tid.

Anbefalt tiltak:

Sprekkene bør vurderes nærmere for å avklare årsak og omfang. Eventuelle skader bør utbedres med egnet reparasjonsmørtel eller overflatebehandling.

TG 2

Overflater - Vegger

Det er registrert fukt skjolder på trevegg mot boenhet.

Målt fuktinnhold i treverket er 19,4 %, noe som er over anbefalt grenseverdi for tørt treverk.

Årsak / Konsekvens:

Vedvarende fukt kan føre til sopp- og råteskader i konstruksjonen.

Risiko for redusert innemiljø og luktproblemer.

Anbefalt tiltak:

Undersøk og utbedre årsaken til fuktinntrengningen.

Sørg for tilstrekkelig uttørking av området.

Vurder kontrollmåling etter tørkeperiode for å sikre at fuktverdiene er innenfor akseptabelt nivå.

TG 2

Overflater - Himling

Det er uferdige gjennomføringer i konstruksjonen.

Konstruksjonen er ikke gasstett mellom hoveddel og utleiedel.

Konstruksjonen oppfyller ikke krav til brannsikring.

Årsak / Konsekvens:

Fare for spredning av røyk og brann mellom boenheter.

Økt risiko for gass- eller luktgjennomgang mellom enheter.

Kan føre til at utleiedelen ikke er godkjent for varig opphold.

Anbefalt tiltak:

Fullfør og tette alle gjennomføringer i henhold til gjeldende forskrifter.

Sørg for at konstruksjonen er gasstett mellom enhetene.

Etabler nødvendige brannskiller og dokumenter brannsikringen.

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Det er ikke etablert mekanisk eller naturlig avtrekk i garasjen.

Årsak / Konsekvens:

Opphopning av fukt og avgasser kan føre til dårlig luftkvalitet og risiko for kondens- og fuktskader over tid.

Anbefalt tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon, enten naturlig eller mekanisk, for å sikre god luftutsiftning i garasjen.

Bilder



Det er registrert sprekker og riss i betonggulvet.



Det er registrert fuktskjolder på trevegg mot boenhet.

Målt fukttinnhold i treverket er 19,4 %, noe som er over anbefalt grenseverdi for tørt treverk.

Bad Boligdel

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet har malte takplater i himlingen og flislagte gulv og vegger. Det er innredet med en baderomsinnredning som inkluderer servant og oppbevaringsplass. Toalettet er gulvmontert med synlig sistene, og det er etablert et dusjhjørne. Badet antas å være fra byggeåret.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Det er registrert hulrom bak keramiske fliser på badet.

Årsak / Konsekvens:

Hulrom kan føre til redusert vedheft, som igjen kan gi fare for at fliser løsner over tid. Det kan også gi økt risiko for fuktskader dersom vann trenger inn bak flisene.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å få utført en nærmere undersøkelse av omfanget. Ved behov bør fliser fjernes og underlaget utbedres før nye fliser monteres.

TG 2**Overflater - Vegger**

Det er påvist bom (hulrom) bak fliser på vegg.

Det er registrert mindre skader på overflater, som åpne skruehull.

Årsak / Konsekvens:

Hulrom bak fliser kan føre til redusert vedheft og økt risiko for at fliser løsner over tid.

Åpne skruehull kan gi fuktinntrenging og svekke overflatens beskyttelse.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å undersøke omfanget av bom og vurdere utskifting av berørte fliser.

Åpne skruehull bør tettes med egnet fugemasse for å hindre fukt og videre skade.

TG 1**Overflater - Himling**

Overflatene på himlingen fremstår som i normal stand. Må forventes mindre avvik eller normal slitasje.

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

Membran kan ikke påvises i sluk eller dokumentasjon.

Sluk og rist ligger sideforskjøvet fra hverandre.

Gjennomføringer i våtsone på gulv er ikke korrekt utført.

Ingen dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Hull etter tidligere installasjon i dusjens våtsone er ikke tettet.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.

Vannet kan renne utenom sluket, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere kvalitet og levetid.

Feil i våtrom kan føre til kostbare reparasjoner og redusert verdi på boligen.

Anbefalt tiltak:

Undersøk og eventuelt åpne konstruksjonen for å kontrollere om membran er korrekt lagt.

Risten bør justeres eller byttes slik at den ligger korrekt over sluket.

Korriger feilmonterte gjennomføringer i henhold til våtromsnormen.

Skaft dokumentasjon eller få utført ny faglig vurdering av arbeidet.

Tett hull i våtsone med godkjente produkter og metoder.

TG 2**Avløp og vannrør**

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

Årsak / Konsekvens:

Usikker tilstand og risiko for lekkasjer eller driftsproblemer.

Vanskelig å vurdere levetid og behov for utskifting.

Anbefalt tiltak:

Anbefalt tilstandsvurdering (f.eks. rørinspeksjon).

Vurdere utskifting ved tegn til slitasje eller skade.

TG 2**Ventilasjon**

Det er manglende gjennomstrømning av luft på våtrommet.

Årsak / Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til høy luftfuktighet, som øker risikoen for mugg, sopp og fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende luftgjennomstrømning, for eksempel ved å kontrollere og eventuelt forbedre tilluft og avtrekk. Vurder montering eller utskifting av ventilasjonsløsning.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

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

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

Ingen synlige fuktskader.

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

TG 0**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

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

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

Ingen synlige fuktskader.

Bilder

Hull etter tidligere installasjon i dusjens våtsone er ikke tett.



Sluk og rist ligger sideforskjøvet fra hverandre. Membran kan ikke påvises i sluk eller dokumentasjon.



Gjennomføringer i våtsone på gulv er ikke korrekt utført.



Hull etter tidligere installasjon i våtsone er ikke tettet.

Bad Utleiedel

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet har folierte takplater i himlingen og flislagte gulv. Veggene er delvis flislagt opp til halv høyde, kombinert med tapet og våtromsplater. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett med synlig susterne og et gulvmontert bidé. Det finnes også en baderomsinnredning med servant og oppbevaringsplass. Avtrekk er plassert i vegg.

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

Gulvet har utilstrekkelig fall mot sluk.
Manglende og løs

Årsak / Konsekvens:

Vann kan bli stående på gulvet og føre til fuktskader over tid.

Anbefalt tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk.

TG 1**Overflater - Vegger**

Overflatene på veggene fremstår som i normal stand. Må forventes mindre avvik eller normal slitasje.

TG 1**Overflater - Himling**

Overflatene på himlingen fremstår som i normal stand. Må forventes mindre avvik eller normal slitasje.

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

Membran kan ikke påvises i sluk eller dokumentasjon.

Manglende oppkant ved dør for lekkasjevann.

Feil utførte gjennomføringer i våtsone.

Ingen inspeksjonsluke eller tilgang til sluk under badekar.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Skjulte skader kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.

Manglende tilgang gjør vedlikehold og inspeksjon vanskelig.

Anbefalt tiltak:

Undersøk og eventuelt åpne konstruksjonen for å kontrollere om membran er korrekt lagt.

Etabler oppkant ved dør for å hindre vannspredning.

Korriger gjennomføringer i våtsone i henhold til gjeldende krav.

Installer inspeksjonsluke for tilgang til sluk under badekar.

TG 2

Avløp og vannrør

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

Årsak / Konsekvens:

Usikker tilstand og risiko for lekkasjer eller driftsproblemer.

Vanskelig å vurdere levetid og behov for utskifting.

Anbefalt tiltak:

Anbefalt tilstandsvurdering (f.eks. rørinspeksjon).

Vurdere utskifting ved tegn til slitasje eller skade.

TG 1

Ventilasjon

Ventilasjonen i bad er utført i henhold til gjeldende forskriftskrav på byggetidspunktet.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 1

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Ingen synlige fuktskader.

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

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke mulig gjennomføre hulltaking pga. tilstøtende våtrom der installasjoner er.

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

Ingen synlige fuktskader.

Bilder



Ingen inspeksjonsluke eller tilgang til sluk under badekar.



Feil utførte gjennomføringer i våtsone.



Membran kan ikke påvises i sluk eller dokumentasjon.



Manglende oppkant ved dør for lekkasjevann.

Vaskerom Boligdel

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret og har vegger med våtromstapet, himling med trepanel og gulv med vinylbelegg. Rommet er innredet med en nedfelt utslagsvask i benkeplate og skap for oppbevaring. Det er tilrettelagt for vaskemaskin med strømtilkobling og avløp, og det er installert varmtvannsbereder.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet har tilstrekkelig fall mot sluk.

Årsak / Konsekvens:

Vann kan bli stående på gulvet og ikke renne bort som det skal. Dette øker risikoen for fuktskader og lekkasjer over tid.

Anbefalt tiltak:

Gulvet bør bygges om slik at det får tilstrekkelig fall mot sluk, i tråd med gjeldende krav og anbefalinger.

TG 2

Overflater - Vegger

Det er registrert mindre skader på overflater, som hull, bulker og løs tapet.

Årsak / Konsekvens:

Skadene kan svekke overflatens evne til å motstå fukt, og øker risikoen for fuktskader over tid.

Anbefalt tiltak:

Skadene bør utbedres snarest. Overflatene må repareres med fuktsikre materialer og i henhold til krav for våtrom.

TG 2**Overflater - Himling**

Det er registrert mindre skade på himling.

Årsak / Konsekvens:

Skaden kan forringe det visuelle inntrykket og over tid utvikle seg til større skader dersom årsaken ikke utbedres.

Anbefalt tiltak:

Skaden bør utbedres med overflatebehandling eller utskifting av skadet område. Årsaken til skaden bør også undersøkes og rettes opp.

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

Gjennomføringer i våtsone gulv er ikke korrekt utført.

Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig godt utført arbeid.

Det er ikke sikret tilstrekkelig med oppkant ved dør for lekkasjevann.

Det er registrert forhøyet fuktverdi i konstruksjonen.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon kan gjøre det vanskelig å vurdere kvalitet og ansvar ved eventuelle skader.

Fukt kan over tid føre til skader på materialer og konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Gjennomføringene må utbedres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Det bør innhentes dokumentasjon fra fagkyndig håndverker.

Det må etableres tilstrekkelig oppkant ved dør for å hindre vanninntrenging.

Undersøke årsaken til den forhøyede fuktverdien og utbedre eventuelle skader.

TG 2**Avløp og vannrør**

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

Årsak / Konsekvens:

Usikker tilstand og risiko for lekkasjer eller driftsproblemer.

Vanskelig å vurdere levetid og behov for utskifting.

Anbefalt tiltak:

Anbefalt tilstandsvurdering (f.eks. rørinspeksjon).

Vurdere utskifting ved tegn til slitasje eller skade.

TG 2**Ventilasjon**

Det mangler avtrekk på våtrom.

Det mangler gjennomstrømning av luft på våtrom.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig ventilasjon kan føre til fukt- og muggskader over tid.

Økt risiko for dårlig inneklima og luktproblemer.

Anbefalt tiltak:

Etablere mekanisk avtrekk i henhold til gjeldende krav.

Sørge for tilstrekkelig tilluft, for eksempel ved å montere spalte under dør eller ventil i vegg.

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**

Ingen synlige fuktskader.

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

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

Bilder

Det er registrert mindre skader på overflater.
Gjennomføringer i våtsone gulv er ikke korrekt utført.



Det er registrert forhøyet fuktverdi i konstruksjonen.



Gjennomføringer i våtsone gulv er ikke korrekt utført.
Det er registrert forhøyet fuktverdi i konstruksjonen.



Det er registrert mindre skader på overflater, som hull, bulker og løs tapet.



Gjennomføringer i våtsone gulv er ikke korrekt utført.

Vaskerom Utleiedel

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret og har vegger med malte plater, himling med folierte takplater og gulv med keramiske fliser. Det er utstyrt med gulvmontert toalett med synlig sisterner. Innredningen består av en nedfelt utslagsvask i benkeplate og skap for oppbevaring. Rommet er tilrettelagt for vaskemaskin med strømtilkobling og avløp, og det er installert varmtvannsbereder.

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

Mindre skader på overflate
Kombinasjon av produkter som ikke passer sammen
Manglende feielist
Manglende fuger
Løse fliser
Bom registrert (hulrom under fliser)

Årsak / Konsekvens:

Overflateskader kan føre til redusert levetid og estetisk forringelse.
Ulike produkter som ikke er compatible kan gi dårligere funksjon og økt risiko for skader.
Manglende feielist og fuger kan føre til fuktinntrengning og vanskelig renhold.
Løse fliser og bom kan føre til videre oppsprekking og fare for personskade.

Anbefalt tiltak:

Skadede overflater bør utbedres eller byttes ut.
Uegnede produktkombinasjoner bør vurderes og eventuelt erstattes med compatible løsninger.
Monter feielist og etterfyll manglende fuger.
Løse fliser må festes på nytt, og områder med bom bør åpnes og legges om.

TG 2

Overflater - Vegger

Ikke etablert våtsone ved utslagsvask
Det mangler fuktsikring i området rundt utslagsvasken.

Årsak / Konsekvens:

Sokkelflis ikke tilfredsstillende montert
Flisene langs sokkelen er dårlig festet eller har synlige feil.

Anbefalt tiltak:

Manglende våtsone kan føre til fuktskader i vegg eller gulv over tid.
Feilmonterte sokkelfliser kan løsne, gi dårlig estetikk og føre til vanninntrengning bak flisene.

TG 1

Overflater - Himling

Overflatene på himling fremstår som i normal stand. Må forventes mindre avvik eller normal slitasje.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Manglende våtsonevegg
Feil utførte gjennomføringer i våtsonegulv
Manglende oppkant ved dør for å hindre lekkasjevann
Membran ligger skjult og kan ikke kontrolleres
Ingen dokumentasjon på fagmessig utførelse

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader og lekkasjer.
Skjulte feil kan føre til kostbare reparasjoner over tid.
Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere kvalitet og ansvar.

Anbefalt tiltak:

Etablere godkjent våtsonevegg med riktig membranløsning.
Utbedre gjennomføringer i gulv i henhold til våtromsnormen.
Montere tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å hindre vannlekkasje.
Vurdere åpning av konstruksjon for kontroll av skjult membran.
Innhente eller etterdokumentere fagmessig utførelse fra kvalifisert håndverker.

TG 2

Avløp og vannrør

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.
Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

Årsak / Konsekvens:

Usikker tilstand og risiko for lekkasjer eller driftsproblemer.
Vanskelig å vurdere levetid og behov for utskifting.

Anbefalt tiltak:

Anbefalt tilstandsvurdering (f.eks. rørinspeksjon).
Vurdere utskifting ved tegn til slitasje eller skade.

TG 3

Ventilasjon

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

Årsak / Konsekvens:

årlig ventilasjon kan føre til fukt- og muggskader over tid.
Økt risiko for dårlig innneklima og luktproblemer.

Anbefalt tiltak:

Etablere mekanisk avtrekk i våtrommet.

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

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

Ingen synlige fuktskader.

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

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

Bilder



Manglende våtsonevegg



Manglende feielist

Manglende fuger

Løse fliser

Bom registrert (hulrom under fliser)



Membran ligger skjult og kan ikke kontrolleres
Ingen dokumentasjon på fagmessig utførelse



Manglende fuger



Feil utførte gjennomføringer i våtsonegulv

Toalett (ikke våtrom) Boligdel

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Toalettet er fra byggeåret og har vegger med smartpanel, himling med malte takplater og gulv med vinylbelegg. Det er utstyrt med gulvmontert toalett med synlig sistene. Innredningen inkluderer vask og oppbevaringsplass.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Overflatene på gulv fremstår som i normal stand. Må forventes mindre avvik eller normal slitasje.

TG 1

Overflater - Vegger

Overflatene på veggene fremstår som i normal stand. Må forventes mindre avvik eller normal slitasje.

TG 1

Overflater - Himling

Overflatene på himling fremstår som i normal stand. Må forventes mindre avvik eller normal slitasje.

TG 2

Ventilasjon

Det mangler mekanisk eller naturlig avtrekk på toalettrom.
Det er ingen dokumentert luftgjennomstrømning i rommet.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig luftkvalitet og luktproblemer kan oppstå.
Økt risiko for fuktskader og mugg ved høy luftfuktighet.

Anbefalt tiltak:

Etablere fungerende avtrekk, enten mekanisk eller naturlig.
Sørge for tilførsel av friskluft, for eksempel via spalte under dør eller ventil.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

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

Bilder



Det mangler mekanisk eller naturlig avtrekk på toalettrom.
Det er ingen dokumentert luftgjennomstrømning i rommet.

Innvendige overflater Boligdel**Beskrivelse**

Innvendige overflater gulv: fliser, laminat, parkett, vinyl, betong
Innvendige overflater himling: trepanel, smartpanel, takplater, tapet
Innvendige overflater vegger: trepanel, tapet, mur, fliser, smartpanel

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 Boligdel

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkenet ble renoveret i 2014 og har moderne innredning med profilerte fronter og laminat benkeplater. Det er en dobbel oppvaskkum med ett-greps kran, og mellom benk og overskap er det mosaikk fliser. Kjøkkenet har integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, 2 x komfyr, mikro og platetopp. Ventilatoren er montert i et skap med utblåsning i veggen, som sikrer god luftkvalitet. Grohe blue filtreringsanlegg. Avfallskverne.

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

Overflatene på gulv fremstår som i normal stand. Må forventes mindre avvik eller normal slitasje.

TG 1**Overflater - Vegger**

Overflatene på veggene fremstår som i normal stand. Må forventes mindre avvik eller normal slitasje.

TG 1**Overflater - Himling**

Overflatene på himling fremstår som i normal stand. Må forventes mindre avvik eller normal slitasje.

TG 2**Avløp og vannrør**

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.
Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

Årsak / Konsekvens:

Usikker tilstand og risiko for lekkasjer eller driftsproblemer.
Vanskelig å vurdere levetid og behov for utskifting.

Anbefalt tiltak:

Anbefalt tilstandsvurdering (f.eks. rørinspeksjon).
Vurdere utskifting ved tegn til slitasje eller skade.

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.
Ingen synlige skader eller funksjonelle avvik er registrert.

Bilder



Kjøkken Utleiedel

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 1997 og har kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplatene er av laminat, og det er montert dobbel oppvaskkum med ett-greps kran. Mellom kjøkkenbenk og overskap er det keramiske fliser. Det er avsatt plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr med nedfelt platetopp i benkeplaten. Ventilator er montert i skap med utblåsning gjennom vegg.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Overflatene har mindre avvik eller normal slitasje og har ikke behov for tiltak nå.

TG 1

Overflater - Vegger

Overflatene på veggene fremstår som i normal stand. Må forventes mindre avvik eller normal slitasje.

TG 1

Overflater - Himling

Overflatene på himling fremstår som i normal stand. Må forventes mindre avvik eller normal slitasje.

TG 2

Avløp og vannrør

Løse deler og motfall på avløpsvann fra sidekum.

Årsak / Konsekvens:

Vann kan bli stående i røret, noe som øker risikoen for tilbakeslag, luktproblemer og redusert funksjon på avløpssystemet.

Anbefalt tiltak:

Avløpsledningen bør rettes opp slik at den får korrekt fall.
Løse deler må sikres eller skiftes ut for å sikre stabil og tett tilkobling.

TG 1

Avtrekk

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

TG 2

Innredning

Skader på benkeplate.
Nedslitte skapdører.
Nedslitte skufferfronter.

Årsak / Konsekvens:

Redusert visuell kvalitet og helhetsinntrykk.
Økt risiko for videre slitasje og skader ved daglig bruk.
Kan påvirke funksjonalitet og brukervennlighet over tid.

Anbefalt tiltak:

Vurder utskifting eller reparasjon av benkeplaten.
Skapdører og skuffefronter bør enten overflatebehandles eller byttes ut.
Eventuelt oppgrader hele kjøkkeninnredningen ved behov.

Bilder



Nedslitte skufferfronter.



Løse deler og motfall på avløpsvann fra sidekum.



Skader på benkeplate.
Nedslitte skapdører.
Nedslitte skufferfronter.

Etasjeskiller og gulv på grunn Boligdel

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Kjelleren har gulv på grunn. Mellom kjeller, hovedetasje og loftetasje er det trebjelkelag.

Vurdering / Avvik**TG 2****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.

Det er store nivåforskjeller mellom enkelte rom.

Årsak / Konsekvens:

Ujevnheter i gulv kan påvirke brukervennlighet og komfort.

Store nivåforskjeller mellom rom kan gi snublefare og redusert tilgjengelighet, spesielt for personer med nedsatt funksjonsevne.

Anbefalt tiltak:

Vurdering av behov for utbedring bør gjøres, spesielt dersom nivåforskjellene skaper praktiske utfordringer.

Eventuell avretting av gulv eller tilpasning mellom rom anbefales for å sikre jevn overgang og bedre tilgjengelighet.

TG 1**Gulv på grunn**

Overflaten har mindre avvik eller normal slitasje og har ikke behov for tiltak nå. Målingene viser at gulvet har normale toleranser for planhet. Det er ingen funksjonelle eller visuelle avvik som påvirker bruken.

Etasjeskiller og gulv på grunn Utleiedel

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Utleiedelen har støpt betongplate med isolert underkant i garasjen. Etasjeskillet mellom hovedplan og loft består av trebjelkelag.

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

Det er store nivåforskjeller mellom enkelte rom.

Det er foretatt målinger for å avdekke totalt planhetsavvik. Målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm.

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

Årsak / Konsekvens:

Ujevnheter kan påvirke brukervennlighet og komfort.

Kan gi utfordringer ved møblering og bruk av rommet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å rette avvikene ved en fremtidig renovering.

Det vurderes ikke som økonomisk forsvarlig å utbedre nå.

Innvendige trapper Boligdel

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Trappen fra kjelleretasjen til hovedplan og loftet er en U-formet trapp i lakkert furu. Den gjør en 180-graders sving og er bygget i tre.

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

Trappen har håndløper og rekkverk montert i henhold til forskrifter. Må forventes mindre avvik eller normal slitasje.

Innvendige trapper Utleiedel

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Trappen fra hovedetasjen til loftet er en U-formet trapp i lakkert furu. Den gjør en 180-graders sving og er bygget i tre.

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

Trappen har håndløper og rekkverk montert i henhold til forskrifter. Må forventes mindre avvik eller normal slitasje.

Ildsteder og skorsteiner Boligdel

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Ildstedet i kjeller er montert og tilkoblet en malt lecapipe, i henhold til vanlig praksis for denne typen skorstein.

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

Ildstedet har normal bruksslitasje og er eldre enn fem år.

TG 2**Skorsteiner inne i huset**

Avstanden mellom feieluke og brennbart materiale er målt til under 300 mm.

Årsak / Konsekvens:

For liten avstand kan øke risikoen for brannspredning ved varmeutvikling fra feieluken.

Anbefalt tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig avstand eller monteres godkjent beskyttelse mellom feieluken og brennbart materiale i henhold til gjeldende forskrifter.

Ildsteder og skorsteiner Utleiedel

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Innebygget hjørnepeis i stue av type Jøtul medtoppmontert stålppe over tak.

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

Ildstedet har normal bruksslitasje og er eldre enn fem år.

TG 1**Skorsteiner inne i huset**

Skorstein har normal bruksslitasje og er eldre enn fem år.

Loft (innredet og uinnredet) Boligdel

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Loftsrommet er innredet og har en loftstue rett opp fra trappen, med adkomst til ett soverom. Det er etablert to større boder i kneveggene.

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

Overflatene på gulv fremstår som i normal stand. Må forventes mindre avvik eller normal slitasje.

TG 1**Overflater - Vegger**

Overflatene på vegger fremstår som i normal stand. Må forventes mindre avvik eller normal slitasje.

TG 1**Overflater - Himling**

Overflatene på himling fremstår som i normal stand. Må forventes mindre avvik eller normal slitasje.

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.

Loft (innredet og uinnredet) Utleiedel

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Loftsrommet er ferdig innredet og har et trapperom rett opp fra trappen, med tilgang til fire soverom.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Overflatene på gulv fremstår som i normal stand. Må forventes mindre avvik eller normal slitasje.

TG 1

Overflater - Vegger

Overflatene på vegger fremstår som i normal stand. Må forventes mindre avvik eller normal slitasje.

TG 1

Overflater - Himling

Overflatene på himling fremstår som i normal stand. Må forventes mindre avvik eller normal slitasje.

TG 1

Konstruksjonsoppbygging

Bygningen har en tradisjonell og funksjonell konstruksjonsoppbygging tilpasset byggeåret.

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 2

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Vinduer i oppholdsrom gir noe ventilasjon i åpen stilling, men dette er ofte ikke tilstrekkelig for å sikre god luftkvalitet og komfort.

Årsak / Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, som kan påvirke trivsel og helse negativt.

Anbefalt tiltak:

Vurdér å etablere bedre ventilasjonsløsninger, for eksempel mekanisk ventilasjon eller luftventiler i yttervegg.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Oppholdsrommene omfatter stue og øvrige rom til varig opphold, som soverom og kjøkken. Planløsningen fremstår som funksjonell og i samsvar med boligens opprinnelige utforming, og inkluderer nødvendige rom som stue, kjøkken, bad og soverom som definerer en boenhet.

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

Dagslysfaktoren i soverom med Velux-vinduer er lav. Vindusløsningen gir dårlig utsyn og begrenset kontakt med omgivelsene. Vindusarealet oppfyller ikke kravene i henhold til ti-prosent-regelen.

Takhøyde

Takhøyde målt til 2375mm i stue hovedplan og 2227mm i gang loftetasje og er iht. kravene.

For bygg hvor boligen ble omsøkt før 01.07.2011 kan takhøyden være 2,0 meter.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Kravet til radon gjelder ikke denne boligen. Kom først i TEK10.

Vurdering / Avvik**Radon**

Det er ikke krav eller foretatt radonmålinger for boligen.

Det er ikke utført radonmålinger for utleiedel.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik**TG 2****Skredfare**

Boligen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Årsak / Konsekvens:

Det er økt risiko for skade på bygning og uteområder ved kraftig nedbør eller ustabile grunnforhold.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å innhente vurdering fra geoteknisk fagkyndig. Eventuelle sikringstiltak bør vurderes i samråd med kommunen eller relevante myndigheter.

TG 0**Flomfare**

Boligen ligger ikke i flomutsatt område.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Boligdel

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med sanitærinstallasjoner med tilhørende rørsystemer, herunder vannledninger fram til kommunalt ledningsnett. Stoppekran og stakekum til avløp er etablert i kjeller. Avløpssystem er privat og går til slamavskiller i fellesskap med andre eiendommer. Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Det står en luft-til-luft varmepumpe i kjelleretasje og i hovedplan

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

Eldre stoppekran med skrukobling er registrert. Stoppekranen viser tegn til slitasje og alder. Det er registrert irr på kobberrør.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt ved bruk. Vanskelig å stenge vannet ved behov, for eksempel ved en vannlekkasje.

Anbefalt tiltak:

Stoppekranen bør skiftes ut med en ny modell. Kobberrør med irr bør kontrolleres og eventuelt renses eller byttes.

TG 2**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Avløpsrør er fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller eventuelle oppgraderinger.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt på grunn av alder og ukjent tilstand.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å få gjennomført en rørinspeksjon for å vurdere tilstanden. Vurder utskifting dersom det avdekkes skader eller slitasje.

TG 2**Varmtvannsbereder**

Varmtvannsbereder har ukjent produksjonsår, men antas å være fra byggeåret 1983.

Det er registrert irr på rørkoblinger.

Årsak / Konsekvens:

Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt. Forventet levetid er 20 år. Irr på koblinger kan føre til svekkede forbindelser og potensielle lekkasjer.

Anbefalt tiltak:

Anbefaler kontroll av berederens tilstand av fagperson. Vurder utskifting av bereder grunnet alder.

Koblinger bør renses eller skiftes ved behov.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjonen i oppholdsrommene er utført i henhold til gjeldende forskriftskrav på byggetidspunktet.

TG 2

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

Det er registrert mindre skader på isolasjonen på rør til varmepumper. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført service på varmepumpeanlegget.

Årsak / Konsekvens:

Skadet isolasjon kan føre til varmetap og redusert energieffektivitet. Manglende serviceoppfølging kan medføre redusert levetid og funksjonssvikt på anlegget.

Anbefalt tiltak:

Skadet isolasjon bør utbedres for å sikre optimal drift. Det anbefales å innhente dokumentasjon på service, eller få gjennomført service av kvalifisert fagperson.

Bilder



Det er registrert irr på kobberrør.



Eldre stoppekran med skrukobling er registrert. Stoppekransen viser tegn til slitasje og alder.



Det er registrert irr på koblinger.



Det er registrert mindre skader på isolasjonen på rør til varmepumper.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført service på varmpumpeanlegget.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Utleiedel

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Utleiedelen har vannbåren gulvvarme i samtlige rom på hovedplanet, noe som gir en komfortabel og energieffektiv oppvarming. Det er etablert stoppekran i vaskerom for enkel tilgang til avstengning av vanntilførselen.

Sanitæranlegget består av innvendige vannledninger tilknyttet det kommunale vannforsyningsnettet. Avløpssystemet er privat og ført til en felles slamavskiller som deles med flere eiendommer i området.

Ventilasjonen i boligen er basert på naturlig luftutskifting, med mekanisk avtrekk installert på kjøkken og i våtrom for å sikre god luftkvalitet og fjerning av fukt.

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

Det er registrert irr på kobberrør.

Årsak / Konsekvens:

Irr kan føre til tæring og redusert levetid på rørene, og i verste fall lekkasjer over tid.

Anbefalt tiltak:

Rørene bør rengjøres og inspiseres nærmere for å vurdere omfanget. Ved tegn til tæring bør skadde rørdeler skiftes ut. Vurder årsak til irr, for eksempel fukt eller kondens, og utbedre dette for å hindre videre skade.

TG 2**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Avløpsrør er fra byggeår.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller eventuelle oppgraderinger.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt på grunn av alder og ukjent tilstand.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å få gjennomført en rørinspeksjon for å vurdere tilstanden. Vurder utskifting dersom det avdekkes skader eller slitasje.

TG 2**Varmtvannsbereder**

Varmtvannsbereder er fra 1997 og har passert forventet levetid.

Det er registrert irr på rørkoblinger.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt i bereder og rørforbindelser. Potensielt vannskade ved svikt.

Anbefalt tiltak:

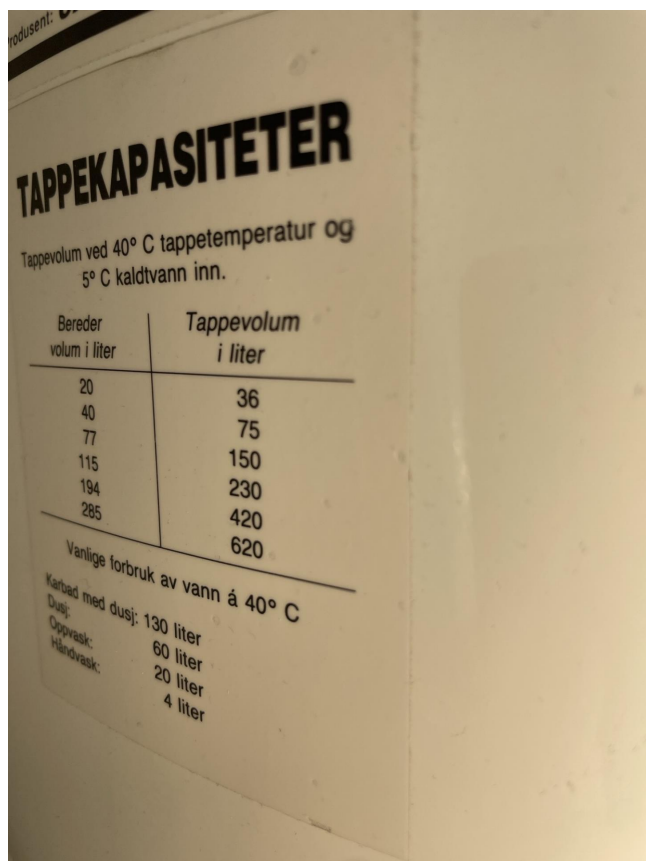
Anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsbereder. Rørkoblinger bør kontrolleres og eventuelt utbedres av rørlegger.

TG 1

Vannbåren varme

Anlegget fungerer som forutsatt uten registrerte avvik, lekkasjer eller tegn til svekkelser.

Bilder



Det er registrert irr på kobberør.

Varmtvannsbereder er fra 1997.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

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 innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1983	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	

Trollvikveien 25

9307 Finnsnes

Gnr.: 43 Bnr.: 269

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 28.05.2025

Utskrift: 17.06.2025

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?	Nei	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektroaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2022	
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 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Manglende samsvarserklæring.

Fravær av dokumentasjon varmekabler.

Årsak / Konsekvens:

Uten samsvarserklæring og dokumentasjon er det vanskelig å bekrefte at anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter og sikkerhetskrav.

Manglende dokumentasjon kan føre til usikkerhet rundt funksjon og sikkerhet, spesielt ved eierskifte eller forsikringssaker.

Anbefalt tiltak:

Innhent samsvarserklæring fra ansvarlig installatør dersom mulig.

Få utført kontroll av godkjent elektroinstallatør for å vurdere tilstanden og eventuelt utarbeide ny dokumentasjon.

Vurder termografering eller testing av varmekabler for å bekrefte funksjon og sikkerhet.

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 (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	

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

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Boligen er utstyrt med grunnleggende branntekniske tiltak i henhold til gjeldende forskriftskrav for enebolig med separat utleiedel. Det er montert røykvarslere i alle oppholdsrom og soverom, samt brannslukningsutstyr lett tilgjengelig i både hoveddel og utleiedel. Det foreligger ingen kjente avvik eller mangler ved det branntekniske anlegget, og tiltakene vurderes som tilstrekkelige for boligens bruk og planløsning.

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	9 706 673,-	3 636 951,-	25 000,-	6 044 722,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt - Detaljert	995 634,-			995 634,-
Sum	10 702 307,-	3 636 951,-	25 000,-	7 040 356,-

Kommentar til teknisk beregning

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Enebolig

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

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

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Markedsvurdering for boligen i Trollvikveien 25 gir en estimert verdi basert på dagens boligmarked. Dette representerer den mest sannsynlige prisen ved et fritt og åpent salg, hvor eiendommen markedsføres tilstrekkelig og uten partsrelasjoner eller tvang. Verdien fastsettes med utgangspunkt i tomtens geografiske plassering, inkludert faktorer som nabolagets attraktivitet, avstand til sentrum, trygghet, gjenboere, trafikkforhold, solforhold og utsikt.

Boligen har en fordelaktig beliggenhet med nærhet til både Finnsnes sentrum og naturområder. Selv om tomten er av begrenset størrelse, er den godt tilpasset boligen, noe som styrker vurderingen. Salget av lignende eiendommer i området har vært sporadisk, men gir et grunnlag for prissettingen. Boligen har en god utsikt, men mangler noe opparbeidelse av uteområder. Det er behov for oppgraderinger og utbedringer av feil og mangler, noe som påvirker verdien.

Generelt viser markedsutviklingen stor etterspørsel etter boliger i områder nært sentrum, noe som er positivt for denne eiendommen.

Områdebeskrivelse

Trollvikveien 25 ligger i Senja kommune, et naturskjønt område kjent for sin vakre kystlinje og fjorder. Området har en rolig atmosfære med nærhet til både natur og Finnsnes sentrum, som tilbyr butikker, skoler og servicetjenester.

Boligen ligger i Trollvik, et etablert boligområde med gode solforhold og utsikt mot nærliggende landskap. Området har enkel tilgang til turstier, sjø og friluftsområder, noe som gjør det attraktivt for både familier og friluftinteresserte. Trafikkforholdene er rolige, og det er kort vei til kollektivtransport og hovedveier.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	Kommentar
Finnsnes sentrum	5,0 km	Nærmeste byområde med butikker, restauranter og servicetilbud.
Senja Fjordhotell	10,0 km	Et flott sted for overnatting med utsikt over fjorden.
Trollvika	2,0 km	Et naturskjønt område med tilgang til sjøen og fine turmuligheter.
Gibostad	25,0 km	En liten tettsted med historiske bygninger og lokal kultur.
Senja Nasjonalpark	40,0 km	Fantastiske naturopplevelser med fjorder, fjell og kystlandskap.
Lysnes fergekai	30,0 km	Gir forbindelse til andre deler av regionen via sjøveien.

Reguleringsmessige forhold

Kommunedelplanen for de bynære områdene er vedtatt, men har en utsatt rettsvirkning på grunn av en uløst innsigelse fra en myndighet med innsigelseskompetanse. Dette betyr at planen ikke er endelig avklart før departementet tar en beslutning eller innsigelsen trekkes tilbake.

Planen er regulert etter Plan- og bygningsloven av 2008 og inneholder bestemmelser både på kart og som egen tekst. Inntil innsigelsen er løst, vil hele eller deler av planen ikke ha rettsvirkning.

Rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter, som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

24.10.2024 Pantedokument på kr. 3 500 000,-.

Grunnboken er et offentlig register som inneholder informasjon om tinglyste rettigheter og heftelser knyttet til fast eiendom og borettslagsandeler. Dette inkluderer blant annet eierskap, servitutter, og pant. På eiendommen er det registrert heftelser i form av pant, som betyr at eiendommen er brukt som sikkerhet for lån.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Nordmarka 9	210 m ²	04.09.2024	3 850 000,-	17 929,-	1980	4 stk
Tiurveien 13	282 m ²	24.04.2023	6 500 000,-	17 851,-	1979	3 stk
Forraveien 13	175 m ²	01.09.2023	3 350 000,-	17 740,-	1978	3 stk

Kommentar til sammenlignbare objekter

Prisnivå og utvikling

Ifølge Propcloud har boligmarkedet i Trollvikveien og nærliggende områder hatt en stabil prisvekst de siste årene 1.

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for boligeiendommer i området ligger i 2025 på ca. 18 000–30 000 kr/m², avhengig av standard, utsikt og beliggenhet.

Tomtepriser i området varierer, men ligger typisk mellom 400 000 og 850 000 kr, avhengig av størrelse, adkomst og utviklingspotensial.

Markedstrender (SSB 2025)

Prisene på brukte boliger i Norge økte med 2,4 % fra Q4 2024 til Q1 2025.

Nye boliger har hatt en prisvekst på 4,5 % i samme periode, noe som reflekterer økt etterspørsel og høyere byggekostnader.

I bynære områder som Finnsnes er prisveksten noe høyere enn i mer rurale strøk, og markedet preges av lavt tilbud og jevn etterspørsel.

Utviklingspotensial

Tomten på Trollvikveien 25 er allerede utbygget og bebygd med bolig. Eiendommen har god adkomst og ligger i et område med skrånende terreng, noe som gir eiendommen et naturlig særpreg og potensielt utsikt.

Vurdering av investeringspotensial

Med dagens prisnivå og etterspørsel i Finnsnes-området vurderes tomten som attraktiv for privat boligbygging.

For utbyggere kan eiendommen være lønnsom, spesielt dersom det legges vekt på moderne løsninger og utnyttelse av utsikt og beliggenhet.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 6 500 000,-

Trollvikveien 25

9307 Finnsnes

Gnr.: 43 Bnr.: 269

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 28.05.2025

Utskrift: 17.06.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Signatur

Signatur

Sørreisa - 17.06.2025

Sted - Dato

RAYMOND MEIER