

Tilstandsrapport - NS 3600

Møllerenga 5

9372 Gibostad

Gnr: 84 Bnr: 204



Bygningssakkyndig
Raymond Meier

Rapport kode: 097048
Opprettet: 17.06.2025
Utskrift: 12.07.2025



MTE AS

Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0**Ingen avvik**

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

TG 1**Mindre eller moderate avvik**

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

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

TG 2**Vesentlige avvik**

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

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull 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 – 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
1 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**
Terrengforhold**TG 1**
8 stk**Bad - Kjelleretasje**
Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vaskerom
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avtrekk
Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

TG 2 47 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon
Kledning

Yttertak

Utstyr på tak
Skorsteiner over tak

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - Kjelleretasje

Avløp og vannrør
Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Vaskerom

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone
Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken

Avløp og vannrør

Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft
varmepumpe)**Frittstående byggverk - Frittstående garasje**Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen
eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom**Elektrisk anlegg**

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Bad - Hovedetasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) - Badstue

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg

TG 3
16 stk**Grunnmur og fundamenter**

Grunnmur

150 000,-**Vinduer og ytterdører**

Vinduer og ytterdører

100 000,-**Balkonger, terrasser, veranda og lignende**Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller
terrasser)**75 000,-****Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon

150 000,-**Yttertak**

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

250 000,-

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp 25 000,-

Beslag 10 000,-

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold) 25 000,-

Bad - Kjelleretasje

Overflater - Gulv 50 000,-

Overflater - Vegger 25 000,-

Overflater - Himling 25 000,-

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

Ventilasjon 25 000,-

Vaskerom

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) 250 000,-

Toalett (ikke våtrom)

Ventilasjon 15 000,-

Bad - Hovedetasje

Ventilasjon 25 000,-

Estimerte kostnader på TG3 1 250 000,-TG IU
0 stk**Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand**

Boligen har generelt mange komponenter med TG 2, noe som tyder på et behov for vedlikehold og oppfølging, men ikke nødvendigvis akutte tiltak. Det er imidlertid flere alvorlige avvik (TG 3) knyttet til bærekonstruksjoner, tak, våtrom og ventilasjon, som bør håndteres snarlig for å unngå ytterligere skade eller forringelse av bygningsmassen.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Alf Ingvart Rørbakk

Rekvirert dato: 26.05.2025

Besiktigelse

Til stede: Alf Ingvart Rørbakk

Besiktigelsesdato: 18.06.2025

Møllerenga 5

9372 Gibostad

Gnr.: 84 Bnr.: 204

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 17.06.2025

Utskrift: 12.07.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Møllerenga 5, 9372 Gibostad

Kommunnr: 5530

Kommune: Senja

Gnr

Bnr

84

204

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Alf Ingvar Rørbakk

Kommentar til matrikelopplysninger

Eiendommen er en grunneiendom beliggende i Senja kommune (5530), med gårdsnummer 84 og bruksnummer 204. Eiendommen har ikke festegrunner og er ikke seksjonert. Bruksnavnet er Skoglund, og eiendommen er tinglyst. Koordinatene for eiendommen er 7696937 620793 (32633). Arealet er 1 011,2 m², mens det historisk oppgitte arealet er 846,7 m². Det er ingen merknad om sammenslåing, og det er ingen grunnforurensing, kulturminner, MUF, grunnnerverv eller krav om jordskifte.

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
Bygningstegninger	30.8.1973	
Egenerklæring salg	13.06.2025	
Eiendomskart	26.05.2025	
Ferdigattest	14.03.2022	
Kommunale gebyrer 2025	26.05.2025	
Grunnkart	26.05.2025	
Kommuneplankart	26.05.2025	
Matrikkelrapport	26.05.2025	
Reguleringsplankart	26.05.2025	
Regulernig		
Situasjonsplan		
VA-ledninger i området	26.05.2025	
Vegstatuskart	02.06.2025	

Kommentar til dokumentkontroll

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

Utstyrskontroll

Type utstyr

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

Kommentar til utstyrskontroll

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

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	1 011
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Propcloud

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1975	2020	Tilbygg
	2020	Garasje



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	96	36
Kjelleretasje	95	
Sum:	191	36
Sum BRA:	191	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Hovedetasje	BRA-i: Vf, Gang, Kjøkken, Stue, Bad, Soverom x 3 TBA: Veranda x 3
Kjelleretasje	BRA-i: Vf, gang, Vaskerom, Badstue, Bod x 5, Kjellerstue, Toalett

Frittstående garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
Hovedetasje	32
Sum BRA:	32

Romfordeling

Etasje	Romtype
Hovedetasje	BRA-e: Garasje

Kommentar til arealopplysninger

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

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

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Bygningen ligger i et svakt skrånende terreng. Den er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett.

Vurdering / Avvik

TG 0

Terrengforhold

Terrengforholdene rundt bygningen er gode, med tilfredsstillende fall bort fra konstruksjonen. Det er ingen tegn til vannansamling eller erosjon, og området fremstår som godt drenert.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Stikkledninger for vann og avløp er fra 1975. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller materialvalg. Tilstanden er ukjent.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer eller tilstopper som kan føre til vannskader eller driftsproblemer.

Vanskelig å vurdere levetid og behov for utskifting.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering, for eksempel med kamerainspeksjon og trykktesting.

Vurder utskifting dersom ledningene viser tegn til slitasje eller skader.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Kjelleren er oppført med uisolert murverk av pusset leca, med et tradisjonelt og solid utseende. Det antas plassbygde fundamenter, banketter og murverk i armerte betongkonstruksjoner tilpasset stedlige grunnforhold.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Fundamenter

Fundamenter er ikke tilgjengelig.

TG 3

Grunnmur

Det er manglende grunnmursplate for vanntrykk på konstruksjoner mot terreng.

Det er mangler ved grunnmursplate/ knasteplast.

Det er setningskader.

Det er fuktinntregning.

Det er avflassing og riss i pussoverflaten til mur.

Det er manglende utvendig isolasjon på grunnmur.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktinntregning og skader på konstruksjonen

Dårlig drenering og vannansamling mot grunnmur

Redusert isolasjonsevne og varmetap

Mulige strukturelle skader ved setninger

Estetiske skader og redusert levetid på murflater

Anbefalt tiltak:

Montere grunnmursplate med tilstrekkelig høyde og korrekt avslutning

Utbedre eller erstatte knasteplast der det er mangler

Vurdere geoteknisk undersøkelse og utbedre setningsskader

Iverksette tiltak for å hindre fuktinntregning, som drenering og tetting

Reparere og overflatebehandle mur med egnet puss

Etterisolere grunnmur utvendig der det mangler isolasjon

Estimert kostnad:

150 000,-

Bilder



Det er setningskader.

Det er fuktinntregning.

Det er avflassing og riss i pussoverflaten til mur.



Det er mangler ved grunnmursplate/ knasteplast.



Det er setningskader.
Det er manglende grunnmursplate for vanntrykk på konstruksjoner mot terreng.



Det er setningskader.
Det er avflassing og riss i pussoverflaten til mur.
Det er manglende grunnmursplate for vanntrykk på konstruksjoner mot terreng.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Drenering er delvis skiftet ut i 2022. Øvrige deler av eiendommen har ukjent dreneringsstatus og ukjent utførelse.

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Overvann fra taknedløp ledes ikke bort fra grunnmur.

Drensplater eller grunnmursplater er feilmontert eller mangler avslutning i toppen.

Fuktmerker på innsiden av kjellervegger, men uten synlig mugg eller råte.

Det foreligger ingen dokumentasjon på eksisterende dreneringssystem.

Årsak / Konsekvens:

Vann kan samle seg ved grunnmuren og føre til økt fuktbelastning.

Feilmonterte eller manglende plater gir dårlig beskyttelse mot fukt.

Fuktmerker kan indikere begynnende fuktskader som kan utvikle seg over tid.

Uten dokumentasjon er det vanskelig å vurdere tilstanden og funksjonen til dreneringen.

Anbefalt tiltak:

Etabler eller forbedre bortledning av takvann, f.eks. med utkast eller nedgravde rør.

Monter eller utbedre drensplater med korrekt avslutning i toppen.

Utfør videre undersøkelser av fukt i kjellervegger for å avklare årsak og omfang.

Kartlegg og dokumenter eksisterende dreneringssystem, eventuelt vurder utskifting.

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 Lecablokker 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**TG 2****Konstruksjon**

Isolasjonstykkelse under dagens standard, men uten tegn til fuktskader. Misfarging eller fuktmerker på innsiden av yttervegg i kjeller. Tegn til setningsskader i murkonstruksjon.

Årsak / Konsekvens:

Redusert isolasjon kan føre til varmetap og økte oppvarmingskostnader. Misfarging/fuktmerker kan tyde på tidligere eller pågående fuktproblemer, som kan utvikle seg til mugg eller råte. Setningsskader kan svekke konstruksjonen og føre til sprekker eller skjevheter over tid.

Anbefalt tiltak:

Vurder etterisolering for å oppnå bedre energieffektivitet. Undersøk årsaken til fuktmerkene og vurder tiltak for drenering eller tetting. Få en fagkyndig til å vurdere setningsskadene og anbefale eventuelle stabiliseringstiltak.

TG 2**Kledning**

Det er for dårlig vedlikeholds nivå. Det er avflassing i maling eller beis. Det er sprekker i bord eller panel. Det er punktvis råteskader på kledning.

Årsak / Konsekvens:

Det er for dårlig vedlikeholds nivå. Det er avflassing i maling eller beis. Det er sprekker i bord eller panel. Det er punktvis råteskader på kledning.

Anbefalt tiltak:

Skraping og overflatebehandling (maling/beis) av flassende områder. Utskifting av skadde eller råteskadede bord. Kontroll av hele kledningen for å avdekke omfanget. Etablere jevnlig vedlikeholdsplan for å hindre videre forfall.

Bilder



Det er punktvis råteskader på kledning.



Det er punktvis råteskader på kledning.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer

Det er montert vinduer med produksjonsår 1975, 2006, 2012 og 2021. Enkelte av vinduene har uisolert tolags glass.

Balkongdører

Det er montert to balkongdører fra 2010.

Ytterdører

Det er montert én ytterdør fra 2011, én eldre tredør og én nyere ytterdør med ukjent produksjonsår.

Vurdering / Avvik

TG 3

Vinduer og ytterdører

Det er råte i karm eller ramme vindu.

Det er avflassing av maling/ beis på vindu.

Det er slitte eller defekte lukkemekanismer på vindu

Beslag under vindu mangler oppbrett.

Dårlig detaljløsning rundt vindu, med manglende klaring mellom kledning og vannbrett.

Det er tegn til slitasje på karm og ramme.

Begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

Enkelte vindu har passert forventet levetid.

Det er observert sprekke-dannelser i overflatebehandlingen (maling) på utvendige vinduskarmer.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for vanninntrenging og fuktskader.

Redusert levetid og funksjon på vinduene.

Dårligere innneklima og høyere varmetap.

Fare for trekk og kuldebroer.

Estetisk forringelse og redusert verdi.

Anbefalt tiltak:

Skift ut vinduer med råte eller som har passert levetid.
Skrap og mal/beis flassende overflater på nytt.
Repar r eller bytt defekte lukkemekanismer.
Monter beslag med korrekt oppbrett for   hindre vanninntrenging.
Juster kledning og vannbrett for   sikre god drenering.
Vurder etterisolering eller utskifting for bedre energieffektivitet.
Utfør jevnlig vedlikehold for   forlenge levetiden.

Estimert kostnad:

100 000,-

Bilder



Det er avflassing av maling/ beis på vindu.



Det er råte i karm eller ramme vindu.



Dårlig detaljløsning rundt vindu, med manglende klaring mellom kledning og vannbrett.



Beslag under vindu mangler oppbrett.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Det er bygget flere verandaer i tilknytning til boligen:

- En veranda i tre med utgang fra stue i hovedplan, med trapp som fører direkte ned til terreng.
- En veranda med takoverbygg ved inngangspartiet i hovedplan.
- En veranda i tilknytning til soverom i hovedplan.

Vurdering / Avvik

TG 3

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Begynnende råte i bjelkelag eller dekke.
Slitasje på overflatebehandling (maling/beis).
Rekkverk i trapp er ikke i henhold til krav.
Store skjevheter i veranda.
Konstruksjonene er for dårlig dimensjonert.

Årsak / Konsekvens:

Råte kan svekke bæreevnen og føre til videre skade på konstruksjonen.
Manglende overflatebehandling gir økt risiko for fuktinntrengning og forringelse av materialene.
Feil på rekkverk kan utgjøre en sikkerhetsrisiko, spesielt ved fallhøyde.
Skjevheter kan påvirke stabilitet og brukervennlighet.
Underdimensjonerte konstruksjoner kan føre til overbelastning og fare for sammenbrudd.

Anbefalt tiltak:

Skift ut skadde deler med råte og vurder tilstanden på tilstøtende konstruksjoner.
Overflatebehandling må fornyes med egnet maling eller beis.
Rekkverk må bygges om slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og styrke.
Undersøk årsak til skjevheter og rett opp konstruksjonen ved behov.
Vurder dimensjonering og forsterk konstruksjonen i henhold til gjeldende standarder.

Estimert kostnad:
75 000,-

Bilder



Konstruksjonene er for dårlig dimensjonert.



Slitasje på overflatebehandling (maling/beis).



Rekkverk i trapp er ikke i henhold til krav.



Slitasje på overflatebehandling (maling/beis).
Begynnende råte i bjelkelag eller dekke.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har saltak med to skrå takflater som møtes i en møne. Konstruksjonen er utført som skrå tretak med kaldt, luftet loftsrom (mørkeloft).

Vurdering / Avvik**TG 3****Takkonstruksjon**

Feil utførelse av gjennomføringer.
Svak dimensjonering i bærende konstruksjon.
Feil eller manglende lufting.
Manglende vindavleder.
Manglende undertak.
Fuktskjolder på golvplater.

Årsak / Konsekvens:

Fare for luftlekkasjer, fuktskader og redusert brannmotstand.
Risiko for svekket bæreevne og konstruksjonsskader.
Økt fare for fukt, mugg og dårlig inneklima.
Kald luft kan trenge inn i isolasjonen og redusere varmeeffekten.
Økt risiko for vanninntrenging i takkonstruksjonen.
Tegn på fuktinntrenging som kan føre til råte og mugg.

Anbefalt tiltak:

Utbedre gjennomføringer i henhold til forskrifter.
Vurdere og eventuelt forsterke bærende konstruksjon.
Etablere korrekt lufting.
Montere vindavleder.
Legge undertak.
Finne årsak til fukt og skifte ut skadde golvplater.

Estimert kostnad:**150 000,-****Bilder**

Fuktskjolder på golvplater.



Manglende undertak.



Svak dimensjonering i bærende konstruksjon.



Feil utførelse av gjennomføringer.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Det er pipegjennomføring i taket, samt gjennomføringer for avlufting av avløpssystem og ventilasjon fra kjøkken. Taket er tekket med takplater av stål.

Vurdering / Avvik

TG 3

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Innfestinger og overganger er ikke tilfredsstillende.

Det er spikerhull i tekkingen.

Det er påvist manglende undertak.

Luftehatt for ventilasjon og avløp er rustet og har hull.

Årsak / Konsekvens:

Fare for vanninntrenging og redusert levetid på tekkingen.

Spikerhull kan føre til lekkasjer og fuktskader.

Manglende undertak gir økt risiko for fukt i takkonstruksjonen.

Kondens kan føre til mugg, råte og dårlig innneklima.

Rustet luftehatt kan gi lekkasjer og redusert funksjon på ventilasjon og avløp.

Anbefalt tiltak:

Utbedre innfestinger og overganger i henhold til krav.

Utskifting av taktekke pga. manglende undertak.

Legge nytt undertak.

Skifte ut rustet luftehatt med ny, tett løsning.

Estimert kostnad:

250 000,-

TG 2

Utstyr på tak

Det er benyttet dårlige beslagløsninger som ikke gir tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.

Enkelte beslag mangler helt på utsatte overganger og detaljer.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Forkortet levetid på bygningsdeler som følge av vanninntrenging.

Anbefalt tiltak:

Utskifting av dårlige beslag med korrekt utførte og tilpassede løsninger.
Montering av manglende beslag for å sikre tilstrekkelig vannavrenning og beskyttelse.

TG 2

Skorsteiner over tak

Pipe mangler pipehatt.

Det er ikke montert plattform for feier.

Kortside av pipe er over 1,2 meter uten tilfredsstillende adkomst.

Årsak / Konsekvens:

Pipe mangler pipehatt.

Det er ikke montert plattform for feier.

Kortside av pipe er over 1,2 meter uten tilfredsstillende adkomst.

Anbefalt tiltak:

Monter godkjent pipehatt for å beskytte mot nedbør.

Etabler fastmontert plattform og stigeløsning i henhold til krav fra feiervesenet.

Sørg for at adkomst til kortside over 1,2 meter er sikker og i tråd med gjeldende forskrifter.

Bilder



Pipe mangler pipehatt.
Det er ikke montert plattform for feier.
Kortside av pipe er over 1,2 meter uten tilfredsstillende adkomst.



Luftehatt for ventilasjon og avløp er rustet og har hull.



Det er benyttet dårlige beslagløsninger som ikke gir tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging. Enkelte beslag mangler helt på utsatte overganger og detaljer.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med takfotbeslag, takrenner og nedløp utført i lakkert stål.

Vurdering / Avvik

TG 3

Renner og nedløp

Feilmonterte skjøter på renner og nedløp.
Manglende eller løse festepunkter på beslag.
Synlige lekkasjer i takrennen.
Manglende nedløp.

Årsak / Konsekvens:

Vann kan trenge inn i fasade eller grunnmur og gi fuktskader.
Økt risiko for isdannelse og vannsprut mot bygget.
Redusert levetid på takrennesystemet.

Anbefalt tiltak:

Etterse og montere skjøter korrekt for å sikre tett system.
Feste eller erstatte løse beslag.
Tette lekkasjer i takrennen.
Montere nye nedløp der det mangler.

Estimert kostnad:

25 000,-

TG 3

Beslag

Manglende endelokk.
Ødelagte skjøtebeslag.
Skjøter teipet.
Manglende takfotbeslag.

Årsak / Konsekvens:

Vann kan trenge inn i konstruksjonen og føre til fuktskader.

Redusert levetid på tak og beslag.

Økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende bygningsdeler.

Estetisk forringelse og redusert verdi.

Anbefalt tiltak:

Montere nye endelukk der de mangler.

Skifte ut ødelagte skjøtebeslag med nye, tette beslag.

Fjerne teip og etablere varige skjøteløsninger med god tetting.

Montere takfotbeslag for å sikre korrekt vannavrenning og beskyttelse av takkonstruksjonen.

Estimert kostnad:

10 000,-

Bilder



Skjøter teipet.
Manglende endelukk.



Manglende endelukk.
Manglende takfotbeslag.



Ødelagte skjøtebeslag.



Manglende endelukk.
Manglende takfotbeslag.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Rommet ligger under terreng og er oppført med murvegger. På innsiden er det montert påføring på veggene og nedføring i himlingen. Gulvet består av en betongplate direkte på mark. Overflatene i rommet varierer: gulvet har laminat, mur, vinylbelegg, trefliser og klikkvinyll; veggene har trepanel, tapet, mur, våtromsplater og smartpanel; himlingen er kledd med takplater og trepanel.

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

Åpne skjøter eller bevegelse i parkett/laminat.
Knirk eller svikt i gulvet (uten at det er konstruktivt problem)
Det er registrert tegn på slitasje, misfarging, skader og generell aldring.
Det er ved overflatemåling gitt utslag på fukt på gulv.

Årsak / Konsekvens:

Redusert komfort og opplevelse av kvalitet.
Risiko for videre slitasje og skader over tid.
Fukt kan føre til oppsvelling, lukt eller mugg dersom det ikke utbedres.

Anbefalt tiltak:

Vurder utskifting eller reparasjon av gulvbelegg der skjøter er åpne eller det er bevegelse.
Etterstramming eller justering av undergulv kan redusere knirk og svikt.
Overflatebehandling eller utskifting av skadede partier ved slitasje og misfarging.
Undersøk og utbedre årsak til fukt – vurder fuktsikring eller tørking.

TG 2**Overflater - Vegger**

Tegn til tidligere fuktskade (uten aktiv fukt).
Overflater som er eldre enn forventet levetid.
Sprekddannelser i maling, puss eller gips (ikke konstruktive).
Misfarging eller gulning (f.eks. fra sollys, røyking eller fukt).

Årsak / Konsekvens:

Estetisk forringelse og redusert inntrykk av vedlikehold.
Risiko for at gamle overflater lettere skades eller forverres over tid.
Tidligere fuktskader kan skape usikkerhet om tilstanden, selv om det ikke er aktiv fukt.

Anbefalt tiltak:

Overflatene bør vurderes for oppussing eller utskifting.
Fuktskadet område bør følges opp med jevnlig kontroll for å sikre at det ikke utvikler seg.
Misfargede og sprukne flater kan males eller pusses opp for å forbedre utseendet.

TG 2**Overflater - Himling**

Himling som er eldre enn forventet levetid uten dokumentert vedlikehold.
Misfarging (f.eks. vannskjolder fra tidligere lekkasjer).
Små riss eller sprekker i skjøter mellom plater.
Mindre hull i himlingsplate.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for skjulte skader eller fuktskader.
Estetisk forringelse av rommet.

Kan indikere tidligere eller pågående lekkasjer som bør undersøkes nærmere.

Anbefalt tiltak:

Vurdér utskifting av himlingen dersom tilstanden er svekket.
Undersøk årsak til misfarging og utbedre eventuelle lekkasjer.
Sparkle og male over riss og hull ved behov.
Dokumentér vedlikehold og eventuelle reparasjoner for fremtidig referanse.

TG 2**Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)**

Tilfarergulv, himling og vegger er nylig oppført, og det er ikke foretatt hulltaking. Det er benyttet svartpapp mot uisolert Leca, med isolasjon og dampspærre på vegg – dette er ikke anbefalt oppbygging.
Fuktverdiene på tilfarergulv er moderat forhøyet, men det er ingen synlige skader.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader og muggdannelse i konstruksjonen.
Redusert levetid på bygningsdelene og mulig innemiljøproblem.
Skjulte skader kan utvikle seg uten å bli oppdaget i tide.

Anbefalt tiltak:

Vurder fjerning av svartpapp og etablering av fuktsikret løsning med korrekt oppbygging.
Utfør fuktmålinger over tid for å overvåke utviklingen.
Gjennomfør hulltaking ved mistanke om skjulte skader for å avklare tilstanden bak konstruksjonen.

TG 3**Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Badstue og dusjrom mangler avtrekk.
Vaskerom mangler avtrekk.
Toalettrom mangler avtrekk.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig luftkvalitet og høy luftfuktighet kan føre til mugg, råte og luktproblemer.
Økt risiko for fuktskader over tid.
Ubehagelig inneklima og redusert brukskomfort.

Anbefalt tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk i alle rommene.
Vurder å installere fuktstyrt vifte i våtrom for bedre kontroll.
Arbeidet bør utføres av fagperson for å sikre riktig funksjon og godkjenning.

Estimert kostnad:

25 000,-

Bilder



Tegn til tidligere fuktskade (uten aktiv fukt).
Overflater som er eldre enn forventet levetid.
Sprekkdannelse i maling, puss eller gips (ikke konstruktive).



Dårlig utførelse.



Himling som er eldre enn forventet levetid uten dokumentert vedlikehold.
Misfarging (f.eks. vannskjolder fra tidligere lekkasjer).
Små riss eller sprekker i skjøter mellom plater.
Mindre hull i himlingsplate.



Små riss eller sprekker i skjøter.

Møllerenga 5

9372 Gibostad

Gnr.: 84 Bnr.: 204

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 17.06.2025

Utskrift: 12.07.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Himling som er eldre enn forventet levetid uten dokumentert vedlikehold.

Misfarging (f.eks. vannskjolder fra tidligere lekkasjer).

Små riss eller sprekker i skjøter mellom plater.



Misfarging (f.eks. vannskjolder fra tidligere lekkasjer).



Himling som er eldre enn forventet levetid uten dokumentert vedlikehold.

Misfarging (f.eks. vannskjolder fra tidligere lekkasjer).

Små riss eller sprekker i skjøter mellom plater.

Bad Kjelleretasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Baderommet er utstyrt med dusjkabinett og har sanitærinstallasjoner med vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Veggene er kledd med våtromsplater, og himlingen består av malte takplater. Gulvet har ubehandlet betongoverflate.

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv

Betonggulvet har uferdig overflate.
Det mangler sluk i rommet.
Vann ledes via avløpsrør til sluk i vaskerommet.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader ved lekkasje eller søl, siden vann ikke kan ledes bort lokalt.
Upraktisk ved rengjøring eller ved uhell med vann.

Anbefalt tiltak:

Etablere sluk i rommet for lokal avrenning.
Vurdere å legge fall på gulvet mot nytt sluk.
Overflaten på betonggulvet bør ferdigstilles for bedre slitestyrke og rengjøring.

Estimert kostnad:

50 000,-

TG 3

Overflater - Vegger

Veggplatene er ikke montert i henhold til produsentens anvisning.
Det mangler plater enkelte steder.
Det er store åpninger mellom plateskjøtene.
Store skruer er synlig montert på utsiden av platene.

Årsak / Konsekvens:

Løsningen gir ikke tilstrekkelig fuktsikring i våtsonen.
Økt risiko for vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Eksisterende plater må fjernes.
Nye plater må monteres korrekt etter produsentens anvisning og gjeldende våtromsnorm.

Estimert kostnad:

25 000,-

TG 3

Overflater - Himling

Feil utførelse av bygningsdel.
Dårlig håndverksmessig utførelse.
Store glipper og åpninger mellom materialoverganger.

Årsak / Konsekvens:

Redusert levetid og funksjon på bygningsdelen.
Økt risiko for fuktinntrengning og skader.
Kan føre til trekk, varmetap eller skadedyr.

Anbefalt tiltak:

Feil og mangler må utbedres av fagkyndig.
Åpninger og glipper må tettes forsvarlig.

Kontroll av tilstøtende konstruksjoner for eventuelle følgeskader.

Estimert kostnad:**25 000,-****TG 3****Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Det er ingen membran på gulvet.

Våtsoner er ikke utført i henhold til krav.

Rørgjennomføringer i våtsone er ikke tette eller godkjente.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for vannskader og fuktskader i konstruksjonen.

Manglende membran kan føre til skjult lekkasje uten mulighet for avrenning.

Ikke-godkjente løsninger kan føre til avslag på forsikring ved skade.

Anbefalt tiltak:

Etablere godkjent membran på gulv og eventuelt vegger.

Sørge for at vanninstallasjoner og våtsoner er i tråd med gjeldende krav (TEK17).

Tette eller bytte ut gjennomføringer i våtsone med godkjente produkter.

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

Vannrør av kobber innenfor øvre grense, men aldersmessig vurderes som passert normal levetid.

Pvc avløpsrør innenfor forventet levetid, men nærmer seg tidspunkt hvor tilstand bør vurderes.

Det er manglende dokumentasjon.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer eller skader på grunn av alder på kobberrør.

Mulig svekkelse av funksjon i avløpsrør over tid.

Uvisst om røranlegget er utført i henhold til forskrifter og standarder.

Anbefalt tiltak:

Gjennomfør tilstandsvurdering av både vann- og avløpsrør.

Vurder utskifting av kobberrør ved tegn til slitasje eller lekkasje.

Skaff til veie eller utarbeid dokumentasjon for røranlegget.

TG 3**Ventilasjon**

Det mangler gjennomstrømning av luft på våtrom.

Det mangler avtrekk på våtrom.

Årsak / Konsekvens:

Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, som øker risikoen for mugg, råte og dårlig inneklima.

Anbefalt tiltak:

Det bør etableres et fungerende avtrekk, for eksempel mekanisk vifte.

Det bør også sikres tilførsel av friskluft, for eksempel via spalteventil i dør eller vindu, for å oppnå god luftgjennomstrømning.

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 2

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er registrert feil utførelse i tilstøtende konstruksjoner til våtrommet. Det er benyttet dusjkabinett, og det er synlige konstruksjoner i området. Det er ikke foretatt unødvendig inngrep, som boring, da det ikke ble påvist fukt ved måling.

Årsak / Konsekvens:

Feil utførelse kan gi økt risiko for skjulte skader over tid, selv om det ikke er påvist fukt nå.

Synlige konstruksjoner kan være utsatt dersom dusjkabinettet ikke er tett eller brukes feil.

Anbefalt tiltak:

Badet må totalrenoveres. Feil og svakheter i konstruksjoner og utførelse vil da kunne utbedres som del av renoveringen.

Bilder



Veggplatene er ikke montert i henhold til produsentens anvisning.
Det mangler plater enkelte steder.
Det er store åpninger mellom plateskjøtene.
Store skruer er synlig montert på utsiden av platene.



Veggplatene er ikke montert i henhold til produsentens anvisning.
Det mangler plater enkelte steder.
Det er store åpninger mellom plateskjøtene.
Store skruer er synlig montert på utsiden av platene.



Feil utførelse av bygningsdel.
Dårlig håndverksmessig utførelse.
Store glipper og åpninger mellom
materialoverganger.

Bad Hovedetasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Baderommet har malte takplater i himlingen og er innredet med servant og oppbevaringsplass. Det er montert veggtoalett med skjult systerne og dusjkabinett. Gulvet er flislagt, og veggene er kledd med våtromsplater. Badet er renoveret i perioden 2010–2025.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Hull i gulvflis er tettet med fugemasse.
Store fuger mellom gulvflis og sokkelflis.
Misfarging i fugene.

Årsak / Konsekvens:

Redusert tetthet og fare for fuktskader.
Estetisk forringelse og mulig videre forringelse av overflaten.

Anbefalt tiltak:

Skadet flis bør skiftes ut for å sikre varig tetthet.
Fugene mellom gulv og sokkel bør utbedres og tilpasses korrekt.
Misfargede fuger bør renses eller byttes for å gjenopprette utseende og funksjon.

TG 2

Overflater - Vegger

Det er registrert flekker på veggoverflater.
Det mangler L-list i bunn av baderomsplater.

Årsak / Konsekvens:

Flekker kan gi et uheldig estetisk inntrykk og kan indikere tidligere fuktpåvirkning.
Manglende L-list kan føre til at vann trenger inn bak platene, noe som øker risikoen for fuktskader.

TG 2**Anbefalt tiltak:**

Overflatene bør rengjøres eller behandles for å fjerne flekker. Videre undersøkelser anbefales dersom det er mistanke om fukt. Det bør monteres L-list nederst på baderomsplatene for å sikre god tetting og forhindre fuktinntrengning.

Overflater - Himling

Himlingsplater har synlig aldring i maling eller overflatebehandling.

Årsak / Konsekvens:

Overflaten fremstår slitt og ujevn, noe som kan gi et dårlig visuelt inntrykk og redusere rommets helhetsinntrykk.

Anbefalt tiltak:

Overflaten bør rengjøres og males eller behandles på nytt for å gjenopprette et jevnt og pent utseende.

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

Membran kan ikke påvises i sluk eller dokumentasjon. Det mangler L-list i bunn av baderomsplater. Gjennomføringer i våtsone på gulv er ikke korrekt utført. Vindu i våtsone er ikke av fuktbestandig materiale. Ingen tilgang til sluk på grunn av plassering av dusjkabinett.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader og lekkasjer i våtsoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere tettheten i konstruksjonen. Feil utførte gjennomføringer og utilstrekkelig materialbruk kan føre til skade på bygningsdeler over tid. Manglende tilgang til sluk hindrer nødvendig inspeksjon og vedlikehold.

Anbefalt tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser for å avklare om membran er korrekt etablert. L-list bør monteres for å sikre tett overgang mellom plate og gulv. Feil ved gjennomføringer må utbedres i henhold til våtromsnormen. Vindu i våtsone bør byttes eller tilpasses med fuktbestandige materialer. Dusjkabinett bør flyttes midlertidig for å gi tilgang til sluk for kontroll.

TG 2**Avløp og vannrør**

Pvc avløpsrør innenfor forventet levetid, men nærmer seg tidspunkt hvor tilstand bør vurderes. Vannrør av kobber innenfor øvre grense, men aldersmessig vurderes som passert normal levetid.

Årsak / Konsekvens:

Potensial for vannskader ved lekkasje eller rørbrudd. Økt vedlikeholdsbehov og usikkerhet rundt restlevetid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales tilstandsvurdering av rørene. Utskifting bør vurderes ved oppussing eller ved tegn til svekket funksjon.

TG 3**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 inneklime og luktproblemer.

Anbefalt tiltak:

Etablere mekanisk avtrekk, for eksempel med vifte tilkoblet kanal ut.

Sørge for lufttilførsel, gjerne via spalte under dør eller ventil i vegg/dør.

Estimert kostnad:

25 000,-

TG 2**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Det mangler spalte eller åpning for å synliggjøre eventuell lekkasjevann fra den skjulte sisternen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tetting rundt den skjulte sisternen.

Årsak / Konsekvens:

En eventuell lekkasje kan forbli uoppdaget over tid og føre til fuktskader i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Det bør etableres en synlig lekkasjeåpning eller inspeksjonsmulighet.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse og tetting, eller gjennomføres kontroll for å verifisere tilstanden.

TG 2**Kontroll i tilleggende konstruksjoner**

Ingen synlige fuktskader.

Synlige installasjoner tilsier at det ikke er behov å gjennomføre hulltaking. benyttes lukket dusjkabinett med tak

Årsak / Konsekvens:

Lav risiko for skjulte fuktskader når det brukes lukket dusjkabinett og det ikke er tegn til fukt.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig nå, men det anbefales jevnlig visuell kontroll for å oppdage eventuelle endringer over tid.

Bilder



Vindu i våtsone er ikke av fuktbestandig materiale.



Det er registrert flekker på veggoverflater.



Det mangler spalte eller åpning for å synliggjøre eventuell lekkasjevann fra den skjulte sisternen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tetting rundt den skjulte sisternen.



Det mangler L-list i bunn av baderomsplater.



Hull i gulvflis er tettet med fugemasse.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerommet fremstår som uferdig. Gulvet består av ubehandlet betong. Veggene er delvis kledd med smartpanel, baderomsplater og veggplater. Taket er kledd med takplater. Det er montert vaskemaskin og stoppekran i rommet.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet har et fall på 50 mm over 1,3 meter, noe som er mer enn normalt. Overflaten er flekkete og fremstår skitten. Betongen er støvbundet og gir et uryddig inntrykk.

Årsak / Konsekvens:

For stort fall kan gi problemer med møblering og bruk. Skitt og flekker gir et dårlig visuelt inntrykk og kan oppfattes som dårlig vedlikeholdt. Støvbundet overflate kan gi dårligere inneklima og være vanskelig å holde ren.

Anbefalt tiltak:

Vurdér utbedring av fall dersom det påvirker funksjon eller bruk. Rengjør og eventuelt slip eller behandle overflaten for å fjerne flekker. Påfør støvbindende behandling eller overflatebelegg for å forbedre slitestyrke og renhold.

TG 2

Overflater - Vegger

Veggflater har synlige flekker. Overflaten er ikke ferdigstilt. Det er hull i veggoverflatene.

Årsak / Konsekvens:

Uferdige og skadede vegger gir et dårlig visuelt inntrykk. Hull og flekker kan redusere verdifølelsen og oppfattes som dårlig vedlikehold. Kan føre til økt slitasje og vanskeligere renhold.

TG 2**Anbefalt tiltak:**

Fullfør overflatebehandling (sparkling, pussing eller maling).

Tett hull og utbedre skader.

Rengjør og mal eller behandle veggen for et helhetlig og ferdigstilt uttrykk.

Overflater - Himling

Himlingen har synlige svanker (ujevnheter).

Det er sprekker i overflaten.

Overflaten viser tegn til slitasje.

Årsak / Konsekvens:

Ujevn og skadet himling gir et dårlig estetisk inntrykk.

Sprekker kan utvikle seg og føre til ytterligere skader.

Slitasje kan redusere levetiden og gjøre vedlikehold mer krevende.

Anbefalt tiltak:

Vurder utbedring av svanker ved avretting eller utskifting av himlingsplater.

Sparkle og reparer sprekker.

Overflatebehandle himlingen for å forbedre utseende og holdbarhet.

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

Det er ikke påvist membran på verken gulv eller vegg i våtrommet.

Årsak / Konsekvens:

Manglende membran gir høy risiko for vannskader.

Fukt kan trenge inn i konstruksjonen og føre til råte, mugg og dårlig innneklima.

Kan medføre store kostnader ved skade og redusert levetid på bygget.

Anbefalt tiltak:

Vaskerommet 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 vaskerommet har vesentlige avvik fra forskriftsmessig utførelse og funksjon. Vaskerommet må totalrenoveres.

Estimert kostnad:

250 000,-

TG 2**Avløp og vannrør**

Vannrør av kobber innenfor øvre grense, men aldersmessig vurderes som passert normal levetid.

Pvc avløpsrør innenfor forventet levetid, men nærmer seg tidspunkt hvor tilstand bør vurderes.

Det er manglende dokumentasjon.

Irr på kobberrør.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader ved videre aldring av kobberrør.

PVC-avløpsrør kan utvikle sprekker eller deformasjoner over tid uten oppfølging.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere tilstand og utført arbeid.

Irr på kobberrør kan være tegn på fuktproblemer eller begynnende tæring.

Anbefalt tiltak:

Gjennomfør en tilstandsvurdering av både vann- og avløpsrør.

Vurder utskifting av kobberrør som har passert forventet levetid.

Skaff til veie eller utarbeid dokumentasjon over rørsystemene.
Undersøk årsak til irr og vurder behov for tiltak mot korrosjon.

TG 2

Ventilasjon

Det mangler avtrekk på våtrom.

Det mangler gjennomstrømning av luft på våtrom

Årsak / Konsekvens:

Manglende avtrekk og gjennomstrømning av luft kan føre til dårlig innneklima og fuktproblemer.

Anbefalt tiltak:

For å håndtere dette, bør det installeres et avtrekkssystem og sørges for tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 2

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Det er gjennomgående eller innfelte installasjoner mot kald sone som ikke lar seg innsisere.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Årsak / Konsekvens:

Skjulte installasjoner mot kald sone kan føre til kondens, fuktskader eller frostskaider uten at det oppdages i tide.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere risiko og utførelse.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller utføre åpning for kontroll der det er mulig.

Vurder tiltak for å sikre tilstrekkelig isolering og fuktsikring mot kalde soner.

TG 2

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Det er skjulte konstruksjoner mot tilleggende konstruksjoner med feil utførelse.

Ingen synlige fuktskader er registrert.

Synlige installasjoner tilsier at hulltaking ikke er nødvendig.

Årsak / Konsekvens:

Feil utførelse i skjulte konstruksjoner kan føre til skjulte skader over tid, som fukt eller redusert isolasjonsevne.

Uten dokumentasjon eller innsyn er det vanskelig å vurdere tilstanden fullt ut.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å dokumentere forholdene så langt det lar seg gjøre uten inngrep.

Vurder oppfølging ved fremtidige arbeider eller ved mistanke om skadeutvikling.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Mindre toalettrom i kjeller med gulvmontert toalett og synlig sisterner. Det er montert speil på veggen.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

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

Årsak / Konsekvens:

Rommet kan se mindre attraktivt ut, noe som kan påvirke både trivsel og eiendommens verdi.

Jo lenger man venter med å utbedre slitasje, desto dyrere kan det bli å reparere skadene senere.

Anbefalt tiltak:

Regelmessig vedlikehold, oppgradering eller utskifting av bygningsdeler. Å oppgradere overflatene i boligen kan være en klok investering, avhengig av dine mål og behov.

TG 2

Overflater - Vegger

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

Årsak / Konsekvens:

Rommet kan se mindre attraktivt ut, noe som kan påvirke både trivsel og eiendommens verdi.

Jo lenger man venter med å utbedre slitasje, desto dyrere kan det bli å reparere skadene senere.

Anbefalt tiltak:

Regelmessig vedlikehold, oppgradering eller utskifting av bygningsdeler. Å oppgradere overflatene i boligen kan være en klok investering, avhengig av dine mål og behov.

TG 2

Overflater - Himling

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

Årsak / Konsekvens:

Rommet kan se mindre attraktivt ut, noe som kan påvirke både trivsel og eiendommens verdi.

Jo lenger man venter med å utbedre slitasje, desto dyrere kan det bli å reparere skadene senere.

Anbefalt tiltak:

Regelmessig vedlikehold, oppgradering eller utskifting av bygningsdeler. Å oppgradere overflatene i boligen kan være en klok investering, avhengig av dine mål og behov.

TG 3

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.

Estimert kostnad:**15 000,-****TG 2****Sanitærutstyr og innredning**

Sanitærutstyret er fra byggeår 1975 og har nådd forventet levetid.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og redusert funksjonalitet.
Vanskeligere å finne reservedeler ved behov for reparasjon.

Anbefalt tiltak:

Vurder utskifting av sanitærutstyret for å sikre funksjon og redusere risiko for skader.

Innvendige overflater**Beskrivelse**

Innvendige overflater vurderes som et generelt punkt i boligtilstandsrapporten og omfatter vegger, gulv og himlinger i rom som ikke er særskilt omtalt. Det gir en samlet vurdering av slitasje, skader og vedlikeholdsbehov i boligens innemiljø.

Vurdering / Avvik**TG 2**

Det er bygningsdeler i enkelte rom som ikke er omtalt andre steder, med vesentlige skader eller feil.
Overflatene har betydelig slitasje som overstiger det som er normalt for boligens alder og bruk.
Typiske skader inkluderer større sprekker, misfarging, løse materialer og feil utførelse.

Årsak / Konsekvens:

Skadene kan påvirke både det visuelle inntrykket og funksjonaliteten til overflatene.
Det kan føre til redusert levetid og behov for hyppigere vedlikehold.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales en grundig gjennomgang av overflatene for å kartlegge omfanget.
Skadede eller feilutførte områder bør utbedres eller skiftes ut.
Vurder behov for fagkyndig bistand ved større eller komplekse skader.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2015 og har innredning med profilerte fronter. Ventilator er montert i overskap med utblåsing gjennom vegg. Det er dobbel oppvaskekuem med ett-greps kran. Mellom overskap og underskap er det montert kitchenboard. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin. Vann- og avløpsrør er fra 1975.

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:

Potensial for vannskader ved lekkasje eller rørbrudd.
Økt vedlikeholdsbehov og usikkerhet rundt restlevetid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales tilstandsvurdering av rørene.
Utskifting bør vurderes ved oppussing eller ved tegn til svekket funksjon.

TG 1**Avtrekk**

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

TG 1**Innredning**

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

Bilder**Etasjeskiller og gulv på grunn**

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

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

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

Det er registrert høydeforskjeller mellom rom.
Planhetsavvik overstiger 15 mm mellom laveste og høyeste punkt.
Lokalt avvik overstiger 5 mm innenfor 2 meters lengde.

Ujevnheterne er små og har ingen praktisk betydning for bruken.
Ingen tiltak er nødvendig. Avviket vurderes å være innenfor akseptable toleranser.

TG 2**Gulv på grunn**

Lokalt avvik overstiger 15 mm innenfor 2 meters lengde.
Planhetsavvik overstiger 30 mm mellom laveste og høyeste punkt.
Det er registrert høydeforskjeller mellom rom.

Årsak / Konsekvens:

Ujevnheterne kan gi redusert komfort og brukervennlighet.
Det kan oppstå problemer med møblering, dørfunksjon og tilpasning av gulvbelegg.
Økt risiko for snublefare i overganger mellom rom.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å få utført en faglig vurdering av gulvets tilstand.
Aktuelle tiltak kan være avretting eller annen utbedring for å sikre tilfredsstillende planhet.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Trappen fra kjelleretasjen til hovedplan er L-formet og gjør en 90-graders sving. Den er bygget i tre og har et mindre repo.

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

Det mangler håndlist på vegg langs innvendig trapp ned til kjeller.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fall og redusert sikkerhet ved bruk av trappen, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.

Anbefalt tiltak:

Det bør monteres håndlist på vegg for å bedre sikkerheten og oppfylle krav til forsvarlig bruk.

Bilder

Manglende håndlister på vegg.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Ildstedet i stuen er montert og tilkoblet en malt lecapipe fra byggeår.

Vurdering / Avvik**TG 2****Ildsteder**

Det mangler ubrennbar plate 10 cm fra siden av ovnen. Piperøret er innstøpt direkte i lecapipe.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for brann ved høy temperatur nær brennbart materiale. Innstøping av røykrør kan føre til sprekkdannelse og redusert sikkerhet ved varmeutvidelse.

Anbefalt tiltak:

Monter ubrennbar plate med minimum 10 cm klaring fra ovnens side.

TG 2

Røykrøret bør fristilles fra lecapipe med godkjent isolasjon eller mansjett for å tillate bevegelse og redusere risiko.

Skorsteiner inne i huset

Det er sprekker i pipeløpet under feieluken.

Det er sprekker i pipen rundt piperøret.

Et tidligere piperørhull er blindet med beslag og fugemasse. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Årsak / Konsekvens:

Sprekkene kan føre til lekkasje av røyk og gasser, noe som utgjør en brann- og helserisiko.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere om tettingen er utført forskriftsmessig og sikkert.

Anbefalt tiltak:

Pipen bør undersøkes nærmere av fagperson (f.eks. mурmester eller feier).

Sprekkene må repareres med godkjente materialer og metoder.

Tettingen av det gamle hullet bør kontrolleres og eventuelt utføres på nytt med dokumentert løsning.

Bilder



Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Oppholdsrommene omfatter stue og øvrige rom til varig opphold, som soverom, bad og kjøkken. 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 tilfredsstiller kravene til rømningsvei iht. dagens forskrift. Det er ikke krav til at ethvert soverom skal ha vindu som rømningsvei. Iht. dagens regelverk skal det fra branncellen (boligen/leiligheten) være tilgang til to uavhengige rømningsveier eller direkte tilgang til sikkert sted. Utover dette må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.

Dagslysflate

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

Takhøyde

For bygg hvor boligen ble omsøkt før 01.07.2011 kan takhøyden være 2,0 meter. Takhøyde målt til 2459mm i stue og er iht. kravene. Takhøyde målt til 2441mm i kjellergang og er iht. kravene.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Denne boligen er oppført før byggt teknisk 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. Selv om boligen har oppholdsrom mot grunnen, var det ikke pålagt radonsikring etter datidens regelverk. Boligen ligger i et område som i aktsomhetskartet for radon er klassifisert med moderat til lav aktsomhet.

Ved utleie anbefales det å gjennomføre radonmåling. Dersom måling viser høye verdier, kan det være krav om tiltak etter strålevernforskriften.

Vurdering / Avvik**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.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik**Skredfare**

Ifølge aktsomhetskart er eiendommen i et område med potensiell fare for kvikkleireskred.

Området ligger under marin grense. Dette innebærer ikke nødvendigvis at det er fare for skred. Ved nye tiltak i området kan det likevel bli stilt krav om redegjørelse for grunnforholdene.

Flomfare

Boligen ligger ikke i flomutsatt område.

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) Badstue

NS 3600 - Pkt. 8

Beskrivelse

Badstuen er fra 2018 og plassbygget i kjeller. Den har trepanel på vegger og i tak, samt treheller lagt på ubehandlet betonggulv.

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

Det er ikke registrert feil, skader eller synlige avvik på badstueoverflater. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkter eller løsninger som er benyttet.

Årsak / Konsekvens:

Uten dokumentasjon er det vanskelig å vurdere materialenes egenskaper, levetid og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak:

Innhent dokumentasjon fra eier, entreprenør eller leverandør dersom mulig.

Vurder å få utført en fagkyndig vurdering for å sikre at løsningene er i henhold til gjeldende krav.

TG 2**Overflater - Vegger**

Det er ikke registrert feil, skader eller synlige avvik på badstueoverflater. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkter eller løsninger som er benyttet.

Årsak / Konsekvens:

Uten dokumentasjon er det vanskelig å vurdere materialenes egenskaper, levetid og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke registrert feil, skader eller synlige avvik på badstueoverflater. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkter eller løsninger som er benyttet.

TG 2**Overflater - Himling**

Det er ikke registrert feil, skader eller synlige avvik på badstueoverflater. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkter eller løsninger som er benyttet.

Årsak / Konsekvens:

Uten dokumentasjon er det vanskelig å vurdere materialenes egenskaper, levetid og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke registrert feil, skader eller synlige avvik på badstueoverflater. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkter eller løsninger som er benyttet.

TG 2**Konstruksjonsoppbygging**

Det foreligger ingen dokumentasjon på konstruksjonsoppbyggingen. Det er ikke etablert lufting i konstruksjonen.

Årsak / Konsekvens:

Uten dokumentasjon er det usikkerhet rundt materialvalg og fuktsikring. Manglende lufting kan føre til fuktskader, mugg og redusert levetid på konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Innhent dokumentasjon dersom tilgjengelig, eller vurder åpning av konstruksjon for kontroll.

Etabler nødvendig lufting for å sikre uttørking og redusere risiko for fuktskader.

TG 2**Tekniske anlegg**

Det foreligger ingen dokumentasjon på badstueovnens type, plassering eller installasjon.

Årsak / Konsekvens:

Uten dokumentasjon er det usikkerhet om ovnen er korrekt montert og i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dette kan medføre brannfare eller skade på konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon fra produsent eller installatør.

Alternativt bør installasjonen kontrolleres av kvalifisert fagperson for å sikre at den er forskriftsmessig utført.

Bilder**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Boligen har sanitærinstallasjoner med tilhørende rørsystemer, inkludert vannledninger fram til det kommunale ledningsnett. Avløpssystemet er tilkoblet kommunalt nett. Stoppekran er plassert i vaskerommet. Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk på kjøkkenet. I stuen i hovedetasjen er det installert en luft-til-luft varmepumpe.

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

Eldre stoppekran med skrukobling er registrert. Vannkran er montert før vannmåler, noe som ikke er i henhold til dagens krav. Vannrør av kobber fra 1980 innenfor øvre grense, men aldersmessig vurderes som passert normal levetid. Det er registrert irr på kobberør.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer på grunn av alder og slitasje. Kobberrør som har passert forventet levetid kan svekkes og gi vannskader over tid. Vannkranen før vannmåler kan føre til feil måling eller uautorisert tapping av vann.

Anbefalt tiltak:

Stoppekran bør skiftes ut med ny type som tilfredsstiller dagens krav. Vannkran bør fjernes eller flyttes til etter vannmåleren. Vannrør bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut for å redusere risiko for fremtidige skader. Vurder å oppgradere eldre rør til moderne materialer som er mer motstandsdyktige mot korrosjon og slitasje.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller tilstand.

PVC-rør på kaldloft er feil isolert.

Dårlige løsninger ved føring av synlige avløpsrør i trappeoppgang.

PVC-avløpsrør fra 1980 er innenfor forventet levetid, men nærmer seg tidspunkt for tilstandsvurdering.

Avløpsrør er fra byggeår.

Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

Avløpsrør i uoppvarmet rom uten tilstrekkelig kondens og frostisolering

Årsak / Konsekvens:

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere teknisk tilstand og utførelse.

Feil isolering kan føre til kondens, frost og fuktskader.

Dårlig rørføring kan gi redusert bruksverdi og estetisk forringelse.

Eldre rør kan ha svekket funksjon og økt risiko for lekkasjer.

Anbefalt tiltak:

Skaft eller utarbeid dokumentasjon for installasjoner.

Etterisoler PVC-rør på kaldloft i henhold til gjeldende krav.

Vurder omlegging eller innkassing av synlige rør i trappeoppgang.

Gjennomfør tilstandsvurdering av avløpsrør fra 1980.

TG 2**Varmtvannsbereder**

Varmtvannsbereder fra 2002

Sluk i rom uten fall til sluk

Det er registrert irr på rørkoblinger.

Årsak / Konsekvens:

Vurder utskifting av varmtvannsbereder grunnet alder og potensiell slitasje.

Etabler tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning og redusere fuktrisiko.

Rens eller bytt rørkoblinger med irr for å forhindre videre korrosjon og lekkasjer.

Anbefalt tiltak:

Vurder utskifting av varmtvannsbereder grunnet alder og potensiell slitasje.

Etabler tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning og redusere fuktrisiko.

Rens eller bytt rørkoblinger med irr for å forhindre videre korrosjon og lekkasjer.

TG 2**Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)**

Varmepumpe fra 2018. Det foreligger ingen dokumentasjon på service for siste 2 år.

Det er skade på kondensisasjonen til rørføringer fra luft-til-luft varmepumpen.

Filter er ikke rengjort på lenge.

Årsak / Konsekvens:

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

Skadet isolasjon kan gi kondenslekkasjer og fuktskader.

Skitne filter reduserer luftkvaliteten og varmepumpens effektivitet.

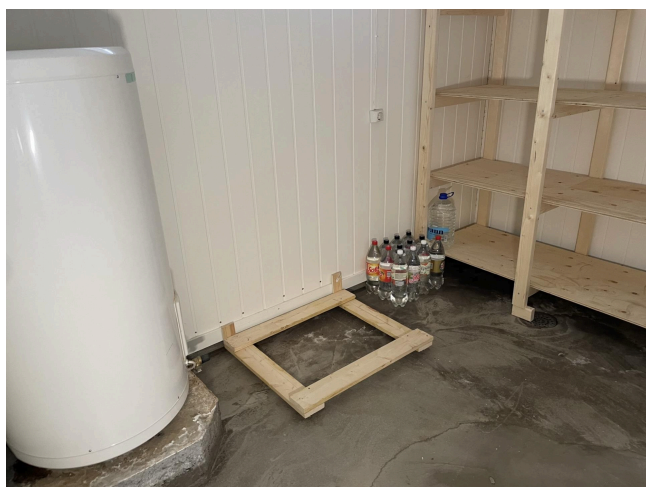
Anbefalt tiltak:

Utfør service og få dokumentasjon fra godkjent fagperson.

Reparér eller bytt ut skadet kondensisasjon.

Rengjør eller bytt filter i varmepumpen snarest.

Bilder



Eldre stoppekran med skrukobling er registrert.



Det er registrert irr på kobberør.
Vannkran er montert før vannmåler, noe som ikke er i henhold til dagens krav.



Det er skade på kondensisasjonen til
rørføringer fra luft-til-luft varmepumpen.



Feil isolering av pvc rør på kaldloft.

Frittstående byggverk Frittstående garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Frittstående garasje med kort avstand til hovedhuset. Den er naturlig plassert i forhold til adkomstvei og terreng, og bruker samme innkjørsel. Garasjen er dobbel, og bygget i samme stil som boligen for å skape en helhetlig visuell sammenheng. Det er montert elbil-ladder.

Vurdering / Avvik

TG 2

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

Det er registrert mindre manglende vedlikehold på bygningsdelen.
Det er liten avstand mellom terreng og trevirke.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktopptak og råteskader i treverket.
Redusert levetid på konstruksjonen dersom forholdene vedvarer.

Anbefalt tiltak:

Det bør gjennomføres enkelt vedlikehold for å forhindre videre forringelse.
Vurdér tiltak for å øke avstanden mellom terreng og trevirke, for eksempel ved å senke terrenget eller etablere en fuktsperre.

Bilder



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg tilpasset beregnede forbruk for lys og varme. Det er installert varmekabler på bad.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1995	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Nei	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2017	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger ikke dokumentasjon på vedlikehold eller oppgraderinger av det elektriske anlegget.

Visuell tilstand og anleggets alder tilsier at det kan være skjulte feil eller mangler.

Det er gitt tilbakemelding fra bygningseier om at strøminntak bør skiftes ut og oppgraderes.

Årsak / Konsekvens:

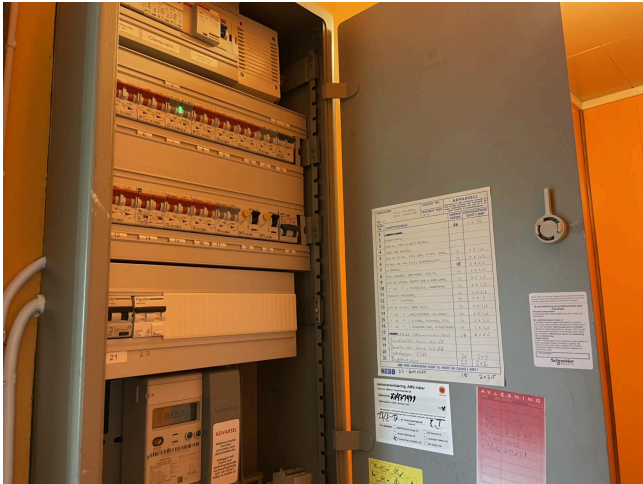
Skjulte feil i det elektriske anlegget kan medføre brannfare eller elektrisk støt.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere anleggets sikkerhet og forskriftsmessige tilstand.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil og sikre at anlegget er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.

Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Bygningen er oppført i tre og består av to etasjer med innvendig trapp. Bærekonstruksjoner og etasjeskiller er i hovedsak av tre. Det er montert brannvarsler og røykvarsler. Det er gjennomgående åpninger mellom etasjene. Rømningsveier er via hovedinngang, veranda og vinduer i oppholdsrom.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
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 røykvarsler (brann-detektor) 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

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	4 791 299,-	1 780 459,-	1 250 000,-	1 760 840,-
Frittstående garasje	284 623,-	11 812,-	0,-	272 811,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt - Detaljert	635 675,-			635 675,-
Sum	5 711 597,-	1 792 271,-	1 250 000,-	2 669 326,-

Kommentar til teknisk beregning

Ved beregning av bygningens tekniske verdi tar vi utgangspunkt i hva det ville koste å oppføre en tilsvarende bygning i dag, basert på gjeldende lover, forskrifter og dagens byggekostnader (gjenanskaffelsesverdi). Fra denne verdien gjøres det fradrag for ulike faktorer som påvirker bygningens faktiske verdi:

Aldersfradrag: Det legges til grunn en forventet levetid på 60 år. Fradraget beregnes lineært, basert på bygningens alder, og reflekterer verdiforringelse over tid.

Slitasje: Det gjøres fradrag for normal bruksslitasje som har oppstått gjennom bygningens levetid.

Tilstandssvekkelser: Eventuelle skader, mangler eller svekkelser som påvirker bygningens tekniske tilstand, vurderes og trekkes fra.

Forskriftsmangler: Dersom bygningen ikke oppfyller dagens tekniske krav og byggeforskrifter, gjøres det fradrag for nødvendige oppgraderinger.

Gjenstående arbeider: Uferdige eller mangelfulle arbeider som må ferdigstilles, trekkes fra den tekniske verdien.

Disse fradragene gir et realistisk bilde av bygningens tekniske verdi i dagens marked, og danner grunnlaget for videre vurdering av eiendommens totale verdi.

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. Tomteverdien må ikke sammenlignes med markedsverdi på tomt.

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 mottatt godkjente tegninger av boligen for å kontrollere vesentlige endringer i forhold til dagens bruk. Tegningene harmonerer med det som er byggesøkt, og vi kan bekrefte at de samsvarer med de godkjente planene.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Beliggenhet og attraktivitet

Møllerenga 5 ligger i Gibostad, også i Senja kommune, og har mange likhetstrekk med Silsand når det gjelder natur, rolig bomiljø og nærhet til nødvendige tjenester. Gibostad er noe mindre enn Silsand, men har skole, barnehage, butikk og gode friluftsmuligheter. Dette gjør området attraktivt for barnefamilier og eldre, men med noe lavere etterspørsel enn Silsand, som ligger nærmere Finnsnes.

Prisnivå og utvikling

Basert på prisnivået i Silsand (9 000–21 000 kr/m²), kan man anta at prisene i Gibostad ligger i den nedre delen av dette intervallet, typisk mellom 8 000 og 14 000 kr/m², avhengig av standard og utsikt.

Markedstrender

Prisveksten i distriktkommuner som Senja er stabil, men lavere enn i byene. Økt byggekostnad og lav nybygging gir støtte til prisvekst på eksisterende boliger. Dette gir trygghet for investorer og kjøpere som ønsker verdi over tid.

Utviklingspotensial

Møllerenga 5 ligger i et område som er regulert til boligformål, noe som gir forutsigbarhet og klare rammer for videre utvikling. Dette kan være en fordel for både private kjøpere og investorer som ønsker å gjøre tilpasninger eller utvidelser innenfor gjeldende reguleringsplan. Reguleringen gir trygghet for fremtidig bruk og kan bidra til å sikre verdistigning over tid.

Investeringspotensial

Eiendommen vurderes som en trygg og langsiktig investering, spesielt for utleie eller som bolig for egen bruk. Lavere kjøpspris gir lavere risiko, og området har stabil etterspørsel. Oppgraderinger og energieffektivisering kan øke verdien betydelig.

Områdebeskrivelse

Beliggenhet:

Møllerenga 5

9372 Gibostad

Gnr.: 84 Bnr.: 204

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 17.06.2025

Utskrift: 12.07.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde på Gibostad, som er en av de eldste tettstedene i Senja kommune i Troms. Møllerenga er en sidevei med lite trafikk, og området består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse. Beliggenheten gir kort vei til både natur og lokale servicetilbud, og har en landlig, fredelig atmosfære.

Nærområde og fasiliteter:

Skole og barnehage: Gibostad skole og barnehage ligger i gangavstand fra eiendommen, noe som gjør området godt egnet for barnefamilier.

Butikker og tjenester: Dagligvarebutikk, post i butikk og enkelte servicetilbud finnes i Gibostad sentrum, ca. 3 minutter unna med bil.

Offentlig transport: Det er bussforbindelser til Finnsnes og andre deler av Senja, med holdeplass i nærheten.

Fritid og natur: Området har nærhet til sjøen, småbåthavn, turstier og friluftsområder.

Miljø og omgivelser:

Området har en landlig og naturnær karakter, med utsikt mot fjord og fjell. Det er lite støy og god luftkvalitet.

Tomtene i området varierer i størrelse og høyde, og enkelte har utsikt mot Gisundet og Senja-fjellene, noe som gir særpreg og potensial for gode bokvaliteter.

Utvikling og etterspørsel:

Gibostad har hatt en stabil utvikling som tettsted, og det er jevn etterspørsel etter boliger i området, særlig blant familier og eldre som ønsker en rolig tilværelse. Kommunen har satset på utvikling av skole og infrastruktur, og nærheten til Finnsnes gjør området attraktivt for pendlere.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	Kommentar
Gibostad sentrum	1,0 km	Dagligvare, post, småbåthavn
Gibostad skole og barnehage	1,2 km	Utdanning
Senja Videregående skole (gibostad)	1,5 km	Utdanning
Finnsnes sentrum	25,0 km	Byfasiliteter, handel, transport
Silsand	23,0 km	Boligområde, butikker, skole
Husøy	50,0 km	Kystsamfunn og turismål
Andselv/ Bardufoss lufthavn	70,0 km	Flyplass og handel
Tromsø	160,0 km	Regionsenter

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan med navnet "Reguleringsplan for et område på Gibostad vest", som ble endelig vedtatt 27. april 1973. Planen er hjemlet i bygningsloven av 1965 og gjelder på bakkenivå og vannoverflate. Området er regulert til boligformål, og det er fastsatt byggegrenser i planen. Planbestemmelsene finnes både som kart og tekst.

Møllerenga 5

9372 Gibostad

Gnr.: 84 Bnr.: 204

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 17.06.2025

Utskrift: 12.07.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Rettigheter

For eiendommen foreligger det flere tinglyste rettigheter og heftelser som er registrert i grunnboken. Disse gir viktig informasjon om eiendommens juridiske status og bør gjennomgås nøye ved eiendomsoverdragelse. Følgende elementer er tinglyst:

Hjemmel til eiendom – viser hvem som er registrert som eier.

Pengeheftelser – for eksempel pant i eiendommen til fordel for bank eller annen kreditor.

Servitutter – som veirett, vann- og avløpsrett, eller andre bruksretter til fordel for naboer eller kommunen.

Grunndata – informasjon om eiendommens opprettelse, eventuelle fradelinger eller sammenslåinger.

Disse heftelsene og rettighetene er tinglyst på eiendommen og vil følge med ved eierskifte. Det anbefales at interessenter setter seg inn i de fullstendige dokumentene, som kan innhentes fra grunnboken, for å få nærmere innsikt i innhold og eventuelle konsekvenser.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Møllerenga 20	164 m ²	02.08.2023	2 400 000,-	13 065,-	1974	2 stk
Møllerenga 1	165 m ²	20.03.2024	1 925 000,-	10 564,-	1972	3 stk
Vardnesveien 90	142 m ²	29.07.2024	1 400 000,-	9 141,-	1967	3 stk

Kommentar til sammenlignbare objekter

Estimatet for eiendomsverdien er basert på faktiske salg av sammenlignbare eneboliger i nærområdet de siste fire årene. Dette inkluderer boliger med tilsvarende størrelse, standard og beliggenhet i Gibostad-området. Prisene for tilsvarende eneboliger har i denne perioden ligget i området 2,6–3,4 millioner kroner, avhengig av standard, vedlikehold og eventuelle oppgraderinger. Møllerenga 5 fremstår som en attraktiv enebolig med god beliggenhet og potensial for videre verdistigning.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 2 300 000,-

Signatur

Signatur

Sørreisa - 12.07.2025

Sted - Dato

RAYMOND MEIER