

Tilstandsrapport - NS 3600

Tiurveien 12

9300 Finnsnes

Gnr: 45 Bnr: 203



Bygningssakkyndig
Raymond Meier

Rapport kode: 461680
Opprettet: 11.04.2025
Utskrift: 15.05.2025



MTE AS

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



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0**Ingen avvik**

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

TG 1**Mindre eller moderate avvik**

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

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

TG 2**Vesentlige avvik**

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

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

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

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

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

TG IU**Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

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

Bygningssakkyndig - Raymond Meier

Bygningsansvarlig

Jeg innehar mesterbrev som bygg- og tømremester og er eier av MTE AS. Har vært i bygg og anleggsbransjen siden 1996 der jeg har jobbet som tømmer, kalkulator, prosjekteringsleder og prosjektleder. Har også god erfaring etter å ha jobbet med prefabrikkert takstolproduksjon og elementproduksjon for tømmerbygg og tradisjonelle bygg.

MTE AS ble stiftet i 2021 og er videreutviklet fra et enkeltmannsforetak stiftet i 2005. MTE AS er leverandør av takseringstjenester og arkitekttjenester. Som medlem i Byggmestrenes Takseringsforbund er jeg sertifisert innenfor skadetakst, næringtakst, verditakst og tilstandsrapport ved omsetning av bolig. Jeg jobber også med arkitekttjenester og prosjektledelse og utfører prosjekter for næring og private hus- og hytteiere. Alt fra nybygg til tilbygg/påbygg og endringer.



Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Jeg har fått i oppgave å utføre en boligtilstandsrapport for å vurdere den tekniske tilstanden til boligen. Denne rapporten, gir en grundig gjennomgang av boligens ulike bygningsdeler og tekniske installasjoner, og dokumenterer eventuelle feil, mangler eller behov for vedlikehold.

Rapporten er spesielt nyttig ved kjøp og salg av bolig, da den gir både selger og kjøper en klar forståelse av boligens tilstand. Dette bidrar til å redusere risikoen for konflikter og reklamasjoner i etterkant av salget.

En boligtilstandsrapport kan også være nyttig for boligeier, for å få en oversikt over vedlikeholdsbehovet i boligen, eller for forsikringssaker.

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
5 stk**Vaskerom - Hovedplan**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Bad - Hovedplan

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
22 stk**Yttervegg**

Konstruksjon

Yttertak

Utstyr på tak

Bad - Kjellerplan

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom - Hovedplan

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Gulv på grunn

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Bad - Hovedplan

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2 35 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Oljetanker

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Bad - Kjellerplan

Overflater - Gulv

Ventilasjon

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Vaskerom - Hovedplan

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ventilasjon

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

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

Bad - Hovedplan

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ventilasjon

TG 3
2 stk**Bad - Kjellerplan**

Overflater - Vegger

100 000,-

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

100 000,-

Estimerte kostnader på TG3 200 000,-**TG IU**
0 stk**Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand**

Boligen er i teknisk god stand, men vedlikehold og utbedringer må forventes fremover. Dette kan variere fra mindre reparasjoner til større oppgraderinger. For detaljer, se den vedlagte rapporten som gir en grundig gjennomgang av boligens tilstand.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Elisabeth Nesvold Larsen**Rekvirert dato:** 14.03.2025**Besiktigelse****Til stede:** Elisabeth Nesvold Larsen**Besiktigelsesdato:** 11.04.2025

Tiurveien 12

9300 Finnsnes

Gnr.: 45 Bnr.: 203

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 11.04.2025

Utskrift: 15.05.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Tiurveien 12, 9300 Finnsnes

Kommunnr: 5530

Kommune: Senja

Gnr

Bnr

45

203

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Kommentar til matrikkelopplysninger

Eiendommen er en grunneiendom beliggende i Senja kommune med gårdsnummer 45 og bruksnummer 203. Den er ikke seksjonert og har ingen festegrunner. Bruksnavnet er Parsell nr. 46, og eiendommen er tinglyst. Koordinatene for eiendommen er 7683746 620089 (32633). Arealet er 896,4 m², med et historisk oppgitt areal på 897 m². Det er ingen merknader om areal, grunnforurensing, kulturminner, MUF, grunnnerverv eller 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
Egenerklæringsskjema BMTF		Skjemaet inneholder en rekke spørsmål som selgeren må besvare om boligens tilstand
Egenerklæringsskjema eierskifte		Informasjon fra selgeren om boligens tilstand, tidligere utførte arbeider, og eventuelle kjente feil eller mangler.
Samsvarserklæring EL		Bekrefter at elektriske installasjoner er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav og forskrifter.
Forsikringsdokumenter		Bekreftelse på at nødvendige forsikringer er på plass.
Tidligere takstrapporter		Tidligere takstrapporter gir en vurdering av en eiendoms markedsverdi basert på en overfladisk befarung av boligen.
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.
Tegninger og planer		Arkitekttegninger, plantegninger og situasjonsplaner som viser hvordan boligen skal se ut og hvordan den plasseres på tomten.

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):	896
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	

Tomtebeskrivelse

Skrå tomt

Tomtebeskrivelse for Tiurveien 12, Senja

Adresse: Tiurveien 12, 9300 Finnsnes, Senja, Norge.

Geografisk plassering: Tomten ligger på koordinatene 69.2368792 breddegrad og 18.0364627 lengdegrad, omtrent 49.95 meter over havet.

Størrelse og form: Tomten tilhører gårdsnummer 45 og bruksnummer 203.

Topografi: Området har en blanding av flate og kupert terreng, med skogkledde områder og naturskjønn utsikt.

Adkomst: Enkel adkomst via Tiurveien, en lokal vei i Finnsnes.

Bygninger: Det er registrert minst tre beboere på adressen. Bygninger brukes til boligformål.

Reguleringsplaner og restriksjoner: Området er uregulert.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1975		

Kommentar til bygning

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

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Kjellerplan	64	28	
Hovedplan	100		27
Sum:	164	28	27
Sum BRA:	192		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjellerplan	BRA-i: Vindfang, Tv-stue, Kontor, Boder x 2, Bad, Treningsrom, BRA-e: Garasje, Sportsbod
Hovedplan	BRA-i: Trapperom, Kjøkken, Bod, stue, Vaskerom, Gang, Bad, Sov x 3 TBA: Veranda, Balkong

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

Bygning 1

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

På eiendommen finnes det en nedgravd oljetank som tidligere var brukt til oppbevaring av olje. Denne er tatt ut av drift. Boligen er tilkoblet det kommunale vann- og avløpssystemet gjennom stikkledninger, som sikrer en stabil og pålitelig forsyning av vann og effektiv håndtering av avløpsvann. Eiendommen ligger i et skrått terreng, noe som gir en naturlig helling på tomten. Dette medfører mindre interne fallforhold, som kan påvirke drenering og vannføring på eiendommen.

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Takvann via nedløpsrør føres rett ned på terreng ved mur. Der er lite / dårlig fall eller flatt ut fra bygningen.

Årsak / Konsekvens:

Når takvann føres rett ned på terreng ved mur, og det er lite eller dårlig fall ut fra bygningen, kan dette føre til fuktskader og muggvekst. Feilmonterte nedløpsrør forverrer problemet ved å ikke lede vannet bort effektivt.

Anbefalt tiltak:

Monter nedløpsrør riktig for å sikre effektiv vannavledning. Sørg for tilstrekkelig fall ut fra bygningen for å unngå vannansamling ved grunnmuren. Installer dreneringssystemer rundt bygningen for å lede bort vannet.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Stikkledningene til offentlig vann og avløp ble bygget i 19755, men det finnes ingen tilgjengelig dokumentasjon eller informasjon om deres tilstand. Dette gjør det utfordrende å vurdere den tekniske graden nøyaktig.

Årsak / Konsekvens:

Dette kan føre til usikkerhet om ledningenes levetid, risiko for lekkasjer, og behov for vedlikehold eller utskifting. Mangelen på informasjon kan også komplisere planleggingen av fremtidige oppgraderinger og investeringer i infrastrukturen.

Anbefalt tiltak:

Inspeksjon og tilstandsvurdering er essensielle tiltak for å sikre at stikkledningene til offentlig vann og avløp fungerer optimalt.

TG 2

Oljetanker

Oljetank er ikke i bruk og har ingen dokumentasjon. Tiltak må vurderes med tanke på alder og materialets levetid.

Årsak / Konsekvens:

Uten dokumentasjon er det vanskelig å fastslå oljetankens tilstand, alder og tidligere bruk, noe som skaper usikkerhet om potensielle miljø- og helse- og sikkerhetsrisikoer. Uten sanering kan en ubrukt oljetank lekke og forårsake jord- og grunnvannsforurensning, med alvorlige miljøkonsekvenser.

Anbefalt tiltak:

Utfør inspeksjon, dokumenter funnene, og gjennomfør sanering ved å tømme og fjerne tanken forsvarlig. Dette reduserer risikoen for forurensning. Kommune har ikke vedtatt noen lokal forskrift. Forurensningsloven § 7 er gjeldende.

Bilder



Oljetank er ikke i bruk og har ingen dokumentasjon.



Takvann føres rett ned på terreng ved mur.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Fundamenter

Fundamenter er ikke tilgjengelig.

Grunnmur

Avflassing og riss i overflate mur.

Det registreres fuktflekker på innvendig veggflate mur.

Det mangler kapillærbrytende sjikt på konstruksjon mot terreng.

Skrå og vertikale sprekker i murpuss påvist.

Årsak / Konsekvens:

Avflassing og riss i murpuss skyldes dårlig materialkvalitet eller værforhold, og kan svekke murens struktur. Fuktflekker på innvendige vegger kommer fra vanninntrenging, dårlig ventilasjon eller lekkasjer, og kan føre til mugg og skade. Yttervegger under terreng uten vannavisende behandling kan få fuktproblemer og svekket struktur. Manglende kapillærbrytende sjikt kan føre til fukt i fundamentet. Skrå og vertikale sprekker kan skyldes jordbevegelser eller belastninger.

TG 2

Anbefalt tiltak:

Reparer skadede områder med avflassing og riss, og påfør beskyttende overflatebehandling. Tett vannkilder for å håndtere fuktflekker, forbedre ventilasjonen, og bruk fuktighetsbarrierer. Påfør vannavisende behandling på yttervegger under terreng. Installer kapillærbrytende sjikt for å hindre vannoppsuging i konstruksjon. Reparere skrå og vertikale sprekker, og vurder grunnforholdene for å forhindre fremtidige skader.

Bilder



Det registreres fuktflekker på innvendig veggflate mur.



Avflassing og riss i overflate mur.
Skrå og vertikale sprekker i murpuss påvist.



Det mangler kapillærbrytende sjikt på konstruksjon mot terreng.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Det foreligger ingen kjent informasjon eller dokumentasjon om dreneringssystemet.

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Dreneringen er av ukjent type. Det er ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår.

Det er mangelfull drenering. Fuktmåler registrerer høyere fuktverdi i nedre del på innside av vegger mot terreng.

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

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

Juster terrenget for bedre vannavledning. Vurder å oppgradere eller erstatte dreneringssystemet med moderne løsninger som er mer effektive og pålitelige.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegg av bindingsverk med liggende kledning. Veggens består av vertikale trestendere som er plassert med jevne mellomrom, vanligvis 60 cm fra hverandre. Bindingsverk er en populær metode på grunn av sin fleksibilitet og effektivitet.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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

TG 2

Kledning

Det er observert stedvise skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen.

Avslutning veggpanel for nært terreng.

Årsak / Konsekvens:

Stedvise skader på materialet eller overflatebehandlingen kan oppstå på grunn av slitasje, værpåvirkning eller mekaniske belastninger, noe som medfører behov for mindre reparasjoner og vedlikehold for å forhindre ytterligere forringelse. Kledning helt ned mot terreng kan føre til fuktinntrengning, råte, muggvekst, skadedyrproblemer og skader på kledningen.

Anbefalt tiltak:

Regelmessig inspeksjon, rask utbedring av skader, beskyttende overflatebehandling og forebyggende vedlikehold kan redusere slitasje og forhindre større reparasjoner. Hev kledningen til minst 150 mm over bakkenivå, installer fuktsperre ved grunnmuren, og sørg for god drenering rundt bygningen.

Bilder

Det er observert stedvise skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Boligen har vinduer, balkongdører og ytterdører fra forskjellige årstall. I kjelleren finnes det noen eldre vinduer med uisolert glass. De resterende vinduene i boligen har tolags glass, som gir bedre isolasjon og bidrar til å holde varmen inne i huset.

Vinduer: Skiftet i 2023, 2018 og 2015.

Balkongdører: Skiftet i 2012 og 2017.

Ytterdør: Skiftet i 2005.

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

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

Karmene og rammene på eldre vinduer viser tegn til slitasje, avskalling av maling.

Det er påvist punktert vindusglass i vindu fra byggeår.

Omramning på vindu viser tegn til slitasje, avskalling av maling.

Årsak / Konsekvens:

Manglende klaring mellom trevirke og beslag under vindu kan føre til følgeskader.

Skader som sprekker og slitasje kan tillate vann å trenge inn i konstruksjonen.

Slitasje og skader kan gi boligen et dårlig vedlikeholdt utseende.

Anbefalt tiltak:

Det er viktig å ha en klaring mellom trevirket og beslaget for å hindre at vann blir stående og forårsaker råte.

Beskytt trevinduer og dører mot vær og vind ved å male eller beise dem regelmessig.

Reparér slitasje og skader umiddelbart. Mindre skader som sprekker og hull kan tettes.

Bilder

Det er påvist punktert vindusglass i vindu fra byggeår.

Karmene og rammene på eldre vinduer viser tegn til slitasje, avskalling av maling.



Manglende klaring mellom trevirke og beslag under vindu kan føre til følgeskader.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Det er etablert en veranda med utgang fra stuen og en veranda med utgang fra soverom. En utvendig trapp av tre fra veranda ved stue gir tilgang fra veranda til bakkenivå.

Vurdering / Avvik**TG 2****Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)**

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

Årsak / Konsekvens:

Feil utforming av rekkverk gir økt fare for fall og skader.

Anbefalt tiltak:

Monter et rekkverk som oppfyller dagens sikkerhetskrav, høyde på minst 100 cm og åpninger maks 10 cm.

Veiledningen åpner for at rekkverk kan utformes med horisontale spiler eller liknende, såfremt funksjonskravet om klatresikring overholdes.

Horisontale eller skrå spaltes i rekkverket må derfor være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket

Bilder



Rekkverk på balkong utenfor stue har ikke høyde som tilfredsstillers dagens krav.



Rekkverk på balkong utenfor soverom har ikke høyde eller utforming som tilfredsstillers dagens krav.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har saltak med to skrå takflater som møtes i en møne. Dette er en av de mest tradisjonelle og vanlige takkonstruksjonene.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Utslag på kondensering på loft.

Årsak / Konsekvens:

Lite isolasjon i taket kan føre til økt varmetap og fuktskader i form av kondens. I 1975 var det ingen spesifikke krav til U-verdi i byggeteknisk forskrift som tilsvarer dagens standarder. Fuktighet fra kondens kan skape et ideelt miljø for mugg og sopp, som kan skade bygningsmaterialer og påvirke inneluftkvaliteten negativt.

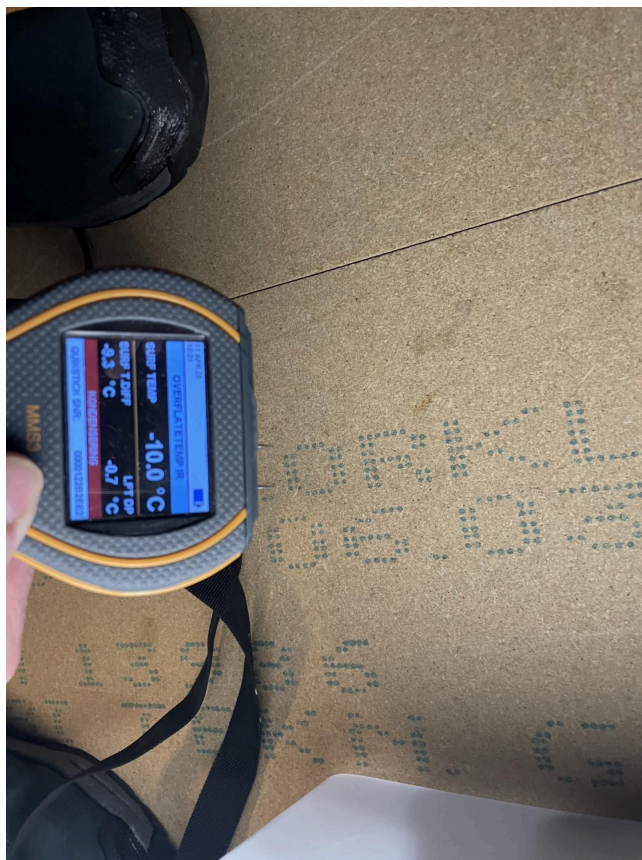
Anbefalt tiltak:

For å redusere varmetap og forhindre fuktskader, bør isolasjonen forbedres, taket kontrolleres regelmessig for fuktskjolder, eventuelle skader repareres umiddelbart, og god ventilasjon sikres.

Bilder



Taket er dårlig isolert.



Utslag på kondensering på loft.



Taket er dårlig isolert.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Det er gjennomføring i tak for utblåsing av ventilasjon.

På taket er det tekket med takplater av stål.

Det er pipegjennomføring i tak.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekkning)

Det er påvist manglende vedlikehold på tekking.

Det er påvist mose på taktekkning.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

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

TG 1

Utstyr på tak

Det er tilrettelagt for sikker adkomst til skorsteinen for feiing og vedlikehold.

Dette sikrer at vedlikehold kan utføres trygt og effektivt.

TG 2

Skorsteiner over tak

Fuge rundt pipe er i dårlig forfatning.

Manglende pipehette.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

For å forhindre fuktskader og øke skorsteinens levetid, bør du installere en pipehette. Dette vil beskytte mot regnvann og fuktighet, og redusere risikoen for mugg og råte. Fjern løs og skadet fuge, og fyll på med ny fugemasse som er egnet for utendørs bruk.

Bilder

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



Fuge rundt pipe er i dårlig forfatning.
Manglende pipehette.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har takfotbeslag, takrenner og nedløp i lakkert stål.

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

Bortledning av vann fra nedløp ikke tilfredsstillende.

Årsak / Konsekvens:

Vann som renner ned langs veggen kan føre til erosjon av jord og landskap rundt bygningen.

Vannet som renne ned langs veggen og føre til fukt- og vannskader, som kan svekke strukturen og føre til muggdannelse.

Anbefalt tiltak:

Sørg for at nedløpet strekker seg helt ned til bakken og ledes bort fra mur og fundamenter eller til et dreneringssystem for å lede vannet bort fra bygningen

Bilder



Bortledning av vann fra nedløp ikke tilfredsstillende.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Boligen har rom under terreng, som er konstruert med solide murkonstruksjoner. Innvendig er det gjort påføring på veggene og nedføring av himlingen for å skape et funksjonelt og komfortabelt miljø. Varierende overflater.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

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

Keramiske fliser i vindfang har løse fuger og hulrom.

Åpning i endeskjøt på laminat.

Løse skjøter på langsida laminat.

Boblete vinylbelegg.

Mindre skader som hull og dårlige skjøter vinylbelegg.

Årsak / Konsekvens:

Konsekvensene av avvik på gulv og belegg inkluderer redusert estetisk verdi og komfort, økt risiko for vanninntrengning, ustabilitet og økt slitasje, samt potensielle fuktproblemer. Dette kan samlet sett føre til kostbare reparasjoner og redusert boligens verdi.

Anbefalt tiltak:

Vurder å skifte ut overflater. Fug keramiske fliser på nytt og fyll hulrom for å forhindre skade og vanninntrengning. Reparér eller skift ut laminat med åpne skjøter for å forhindre fuktinntrengning. Fest løse skjøter på laminat for å sikre stabilitet. Skift ut eller reparér boblete vinylbelegg for å eliminere fuktproblemer. Reparér hull og dårlige skjøter på vinylbelegg for å forlenge gulvets levetid og forbedre estetikk.

TG 2**Overflater - Vegger**

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

Lecavegg i garasje har manglende overflatebehandling.

Årsak / Konsekvens:

Slitasje og misfarging på vegger kan redusere boligens estetiske verdi og gi et dårlig inntrykk. Det kan også indikere underliggende problemer som fukt eller dårlig vedlikehold. Manglende overflatebehandling på lecavegg innvendig i kjeller kan føre til fuktinntrengning, som kan resultere i mugg- og råteskader.

Anbefalt tiltak:

Veggene bør rengjøres og males på nytt for å gjenopprette deres estetiske verdi. Eventuelle skader bør repareres, og det kan være nødvendig å bytte ut deler av veggene som er sterkt påvirket.

TG 2**Overflater - Himling**

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

Årsak / Konsekvens:

Slitasje og misfarging på himling kan redusere boligens estetiske verdi og gi et dårlig inntrykk. Det kan også indikere underliggende problemer som fukt eller dårlig vedlikehold.

Anbefalt tiltak:

Himlingen bør rengjøres og males på nytt for å gjenopprette dens estetiske verdi. Eventuelle skader bør repareres, og det kan være nødvendig å bytte ut deler av himlingen som er sterkt påvirket. Lecavegg bør behandles med en egnet overflatebehandling, som maling eller puss, for å beskytte mot fuktinntrengning.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon eller info om dampsperre i gulv på grunn. Boring ikke nødvendig pga enkel tilkomst i konstruksjon i rom bak bad. Det er registrert byggefeil. Det er benyttet svartpapp og dampsperre på vegg under terreng.

Årsak / Konsekvens:

Manglende dokumentasjon eller informasjon om dampsperre i gulv på grunn kan føre til fuktproblemer, som kan skade gulvkonstruksjonen og føre til mugg- og råteskader. Byggefeil som bruk av svartpapp og dampsperre på vegg under terreng kan også føre til fuktinntrengning og skade på bygningsmaterialer.

Anbefalt tiltak:

Det bør utføres en grundig inspeksjon for å bekrefte tilstedeværelsen og tilstanden til dampspennen i gulvet. Eventuelle mangler bør utbedres ved å installere en korrekt dampsperre. Byggefeil på vegg under terreng bør rettes opp ved å fjerne svartpapp og installere en riktig dampsperre. Dette vil bidra til å forhindre fuktproblemer og beskytte bygningskonstruksjonen.

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Det er ikke tilstrekkelig tilluft på kontor.

Årsak / Konsekvens:

Uten tilstrekkelig ventilasjon kan fuktighet bygge seg opp og skape et ideelt miljø for mugg- og råteskader.

Anbefalt tiltak:

Sørg for god ventilasjon i kjelleren og andre utsatte områder.

Bilder



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



Løse skjøter på langside laminat.



Keramiske fliser i vindfang har løse fuger og hulrom.



Lecavegg i garasje har manglende overflatebehandling.

Bad Kjellerplan

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble renoveret i 2016. Veggene er montert med våtromsplater, og himlingen med folierte takplater. Dusjhjørnet har glassvegger som hindrer vannsprut. Toalettet er gulvmontert med synlig sisterner. Baderomsinnredningen inkluderer vask og oppbevaringsplass. Gulvet er dekket med keramiske fliser.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Våtrom har ikke tilfredsstillende fall til sluk. Kun lokalt fall i dusjsone. Ingen fall utenfor.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

Det må vurderes totalrenovering av enkelte bygningsdeler på badet for å sikre at det oppfyller gjeldende krav og standarder. En totalrenovering innebærer en fullstendig gjennomgang og oppgradering av vegger, gulv og membraner.

TG 3**Overflater - Vegger**

Baderomsplatene er ikke tilstrekkelig forseglet i nederkant mot sokkelisten. Det er registrert feil oppbygging av veggflate mot yttervegg. Det er dampsperre bak baderomsplate mot yttervegg.

Svertesopp påvist.

Det er påvist fukt i veggflatene i dusj.

Årsak / Konsekvens:

Mangelfull forsegling av baderomsplater kan føre til fuktskader og svertesopp, som svekker veggstrukturen og kan forårsake helseproblemer. Feil oppbygging av veggflate med dampsperre bak baderomsplaten kan føre til kondens, muggvekst og strukturelle skader. Fukt i veggflatene kan redusere bygningens levetid og forverre inneklimaet.

Anbefalt tiltak:

Det må vurderes totalrenovering av enkelte bygningsdeler på badet for å sikre at det oppfyller gjeldende krav og standarder. En totalrenovering innebærer en fullstendig gjennomgang og oppgradering av vegger, gulv og membraner.

Estimert kostnad:

100 000,-

TG 1**Overflater - Himling**

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

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

Det er målt med fuktindikator. Full utslag på fukt.

Våtromsplatene er ikke forseglet tilstrekkelig i nederkant.

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

Gjennomføringer i våtsone vegg er ikke korrekt utført.

Membran på gulv kan ikke påvises i sluk eller i dokumentasjon.

Årsak / Konsekvens:

Fullt utslag på fuktindikator viser alvorlige fuktproblemer. Mangelfull forsegling av våtromsplater og feil utførte gjennomføringer kan føre til vanninntrenging og lekkasjer. Skjult membran og manglende oppkant ved dør øker risikoen for lekkasjevann. Fravær av dokumentasjon på faglig godt utført arbeid kan indikere dårlig kvalitet.

Anbefalt tiltak:

Det må vurderes totalrenovering av enkelte bygningsdeler på badet for å sikre at det oppfyller gjeldende krav og standarder. En totalrenovering innebærer en fullstendig gjennomgang og oppgradering av vegger, gulv og membraner.

Estimert kostnad:

100 000,-

TG 1

Avløp og vannrør

Avløpsrørene viser tegn til normal bruksslitasje. Det er ingen synlige lekkasjer eller blokkeringer. Vannstanden i sluket er tilfredsstillende ved tapping av tilknyttet utstyr, og avrenningen fungerer som forventet. Vannrørene er i god stand med mindre avvik som små riper og misfarging. Vannmengde og trykk er tilfredsstillende ved åpen vannkran i servant og dusj. Det er ingen tegn til korrosjon eller lekkasjer.

TG 2

Ventilasjon

Det mangler gjennomstrømning av luft på våtrom.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

Sikre med til-luftventil eller en luftespalte under døren.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 2

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er målt fuktnivå på overflater i nederste del av konstruksjon i dusjsonen.

Årsak / Konsekvens:

Fullt utslag på fuktindikator viser alvorlige fuktproblemer. Mangelfull forsegling av våtromsplater og feil utførte gjennomføringer kan føre til vanninntrenging og lekkasjer.

Anbefalt tiltak:

Det må vurderes totalrenovering av enkelte bygningsdeler på badet for å sikre at det oppfyller gjeldende krav og standarder. En totalrenovering innebærer en fullstendig gjennomgang og oppgradering av vegger, gulv og membraner.

Bilder

Svertesopp påvist.



Våtromsplatene er ikke forseglet tilstrekkelig i nederkant.



Membran kan ikke påvises i sluk eller i dokumentasjon.



Det er målt med fuktindikator. Full utslag på fukt.

Bad Hovedplan

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble renoveret i 2004. Veggene er montert med våtromsbelegg. Himlingen er montert med trepanel. Dusjkabinettet er en lukket enhet som hindrer vannsprut. Toalettet er veggmontert med skjult sistene. Baderomsinnredningen inkluderer vask og oppbevaringsplass. Gulvet er dekket med keramiske fliser.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Våtrom har ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Oppsprukket fug mellom gulvflis og sokkelflis.

Årsak / Konsekvens:

Når våtrom ikke har fall til sluk, kan vann samle seg på gulvet. Dette kan føre til vannskader, mugg og sopp, som igjen kan svekke bygningens struktur og kreve kostbare reparasjoner. Oppsprukket fug mellom gulvflis og sokkelflis kan føre til vanninntrenging, som kan skade underliggende materialer og føre til fuktproblemer.

Anbefalt tiltak:

Det må vurderes totalrenovering av enkelte bygningsdeler på badet for å sikre at det oppfyller gjeldende krav og standarder. En totalrenovering

innebærer en fullstendig gjennomgang og oppgradering av vegger, gulv og membraner.

TG 2**Overflater - Vegger**

Avvik på skjøter mellom vinylbelegg og sokkelflis påvist.

Det er registrert mindre skader på overflater som hull og spiker.

Årsak / Konsekvens:

Avvik på skjøter mellom vinylbelegg og sokkelflis kan føre til vanninntrenging, som kan skade underliggende materialer og forårsake fuktproblemer. Mindre skader på overflater som hull og spiker kan forverres over tid, og kan også bidra til fuktinntrenging og ytterligere skader.

Anbefalt tiltak:

Mindre skader på overflater bør utbedres ved å fylle hull og spikermerker med passende reparasjonsmaterialer. For å utbedre avvik på skjøter, må skjøtene mellom vinylbelegg og sokkelflis repareres og forsegles korrekt med egnede tetningsmidler.

TG 2**Overflater - Himling**

Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.

Det registreres misfarging i trepanel.

Årsak / Konsekvens:

Kombinasjonen av alder og materialer i himlingen kan indikere behov for tiltak for å forhindre ytterligere forringelse. Misfarging i trepanelet kan være et tegn på fuktproblemer, som kan føre til mugg- og soppvekst, svekkelse av materialet og potensielle helseproblemer.

Anbefalt tiltak:

For å utbedre himlingen, bør misfargede trepaneler inspiseres for å identifisere og utbedre eventuelle fuktproblemer. Skadede eller misfargede paneler bør byttes ut eller behandles med passende midler.

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

Membran kan ikke påvises i sluk eller i dokumentasjon men er påvist ved dørterskel.

Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Levetid passert.

Gjennomføringer i våtsone vegg vask og dusjsone er ikke korrekt utført.

Årsak / Konsekvens:

Fravær av dokumentasjon på faglig godt utført arbeid kan indikere dårlig kvalitet. Membranens tilstand vurderes som dårlig på grunn av alder og passert levetid, noe som øker risikoen for lekkasjer. Feil utførte gjennomføringer i våtsone vegg ved vask og dusjsone kan også føre til vanninntrenging og ytterligere skader.

Anbefalt tiltak:

Det må vurderes totalrenovering av enkelte bygningsdeler på badet for å sikre at det oppfyller gjeldende krav og standarder. En totalrenovering innebærer en fullstendig gjennomgang og oppgradering av vegger, gulv og membraner.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløpsrørene viser tegn til normal bruksslitasje. Det er ingen synlige lekkasjer eller blokkeringer. Vannstanden i sluket er tilfredsstillende ved tapping av tilknyttet utstyr, og avrenningen fungerer som forventet. Vannrørene er i god stand med mindre avvik som små riper og misfarging. Vannmengde og trykk er tilfredsstillende ved åpen vannkran i servant og dusj. Det er ingen tegn til korrosjon eller lekkasjer.

TG 2

Ventilasjon

Det mangler gjennomstrømning av luft på våtrom.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

Sikre med til-luftventil eller en luftespalte under døren.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Bilder

Oppsprukket fug mellom gulvflis og sokkelflis.



Gjennomføringer i våtsone vegg vask og dusjsone er ikke korrekt utført.



Det er registrert mindre skader på overflater som hull og spiker.



Det registreres misfarging i trepanel.



Gjennomføringer i våtsone vegg vask og dusjsone er ikke korrekt utført.



Kontroll av tiliggende konstruksjoner er utført ved hjelp av fuktindikator og hulltaking.

Vaskerom Hovedplan

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

"Vaskerommet er fra byggeår. Veggene er montert med malte veggplater. Himlingen er montert med malte takplater. Innredningen inkluderer en utslagsvask med veggmontert kran og et kjøleskap. Vaskemaskinen har avløp med rør ned i sluk.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

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

Årsak / Konsekvens:

Kombinasjonen av alder og materialer kan føre til forringelse og svekkelse av strukturen, noe som kan resultere i skader og behov for omfattende reparasjoner.

Anbefalt tiltak:

Regelmessig vedlikehold og oppgradering av materialer vil bidra til å forhindre fremtidige problemer.

TG 2

Overflater - Vegger

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

Årsak / Konsekvens:

Kombinasjonen av alder og materialer kan føre til forringelse og svekkelse av strukturen, noe som kan resultere i skader og behov for omfattende reparasjoner.

Anbefalt tiltak:

Regelmessig vedlikehold og oppgradering av materialer vil bidra til å forhindre fremtidige problemer.

TG 2

Overflater - Himling

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

Årsak / Konsekvens:

Kombinasjonen av alder og materialer kan føre til forringelse og svekkelse av strukturen, noe som kan resultere i skader og behov for omfattende reparasjoner.

Anbefalt tiltak:

Regelmessig vedlikehold og oppgradering av materialer vil bidra til å forhindre fremtidige problemer.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig godt utført arbeid. Våtrommets tettesjikt/ membran på gulv står foran utbedring/ utskifting. Våtzone vegg er ikke etablert. Gjennomføringer i våtzone vegg er ikke korrekt utført.

Årsak / Konsekvens:

Manglende våtzone vegg og feil utførte gjennomføringer kan føre til fuktskader og mugg. Aldring og materialer krever tiltak for å sikre våtrommet. Uten dokumentasjon på godt utført arbeid er kvaliteten usikker.

Anbefalt tiltak:

For å sikre et trygt og funksjonelt våtrom, må våtsone vegg etableres korrekt og gjennomføringer i vegg og gulv utføres riktig. Arbeid må dokumenteres for å sikre kvalitet.

TG 1**Avløp og vannrør**

Avløpsrørene viser tegn til normal bruksslitasje. Det er ingen synlige lekkasjer eller blokkeringer. Vannstanden i sluket er tilfredsstillende ved tapping av tilknyttet utstyr, og avrenningen fungerer som forventet. Vannrørene er i god stand med mindre avvik som små riper og misfarging. Vannmengde og trykk er tilfredsstillende ved åpen vannkran i servant og dusj. Det er ingen tegn til korrosjon eller lekkasjer.

TG 2**Ventilasjon**

Det mangler avtrekk på våtrom.

Det mangler gjennomstrømning av luft på våtrom.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Sanitærutstyr / armaturer og innredning har normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

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

Våtsone vegg er ikke etablert.
Gjennomføringer i våtsone vegg er ikke korrekt utført.



Våtrommets tettesjikk/ membran på gulv står foran utbedring/ utskifting.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Veggene er dekorert med tapet, baderomsplater og kitchenboard mellom underskap og overskap på kjøkkenet, trepanel, smartpanel og malt veggplate. Himlingen består av malt trepanel og malt takplater. Gulvet er dekket med keramiske fliser, vinylbelegg og laminat.

Vurdering / Avvik

TG 1

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

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkenet ble renovert i 2016. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplater av laminat, enkel oppvaskkum med ett-greps kran, og kitchen board mellom kjøkkenbenk og overskap. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, ovn, platetopp og mikrobølgeovn. Ventilatoren er montert i overskap med utblåsning i taket.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvoverflaten på kjøkkenet viser normal bruksslitasje fra daglig aktivitet.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene på kjøkkenet viser normal bruksslitasje fra daglig aktivitet.

TG 1

Overflater - Himling

Himlingen på kjøkkenet viser normal bruksslitasje fra daglig aktivitet.

TG 1

Avløp og vannrør

Vannrørene er i god stand med mindre avvik som små riper og misfarging. Vannmengde og trykk er tilfredsstillende ved åpen vannkran i servant og dusj. Det er ingen tegn til korrosjon eller lekkasjer. Avløpsrørene viser tegn til normal bruksslitasje. Det er ingen synlige lekkasjer eller blokkeringer. Vannstanden i sluket er tilfredsstillende ved tapping av tilknyttet utstyr, og avrenningen fungerer som forventet.

TG 1

Avtrekk

Forsert ventilasjon er ivaretatt på kjøkken. Luftstrømmen i boligen er mekanisk styrt. Dvs. med mekanisk avtrekk på kjøkkenet og ventiler i vegg, sørger avtrekksviften for å trekke ut brukt luft, mens ventilene slipper inn frisk luft.

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 foretatt målinger for å avdekke totalt planhetsavvik. Målt høydeforskjell på mellom 0-15 mm.

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

TG 1**Gulv på grunn**

Det er foretatt målinger for å avdekke totalt planhetsavvik. Målt høydeforskjell på mellom 0-15 mm.

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

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Den innvendige trappen er en U-trapp som gjør en 180-graders sving, med en landing mellom de to rette delene. Trappen er laget av tre.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

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

Manglende rekkverk.

Årsak / Konsekvens:

Uten rekkverk er det ingen barriere som hindrer personer fra å falle ned fra trappen.

Store åpninger i rekkverket kan føre til at små barn kan krype gjennom og falle.

Hvis rekkverket er for lavt, kan personer lettere falle over det.

Uten håndlister øker risikoen for fall.

Anbefalt tiltak:

Monter rekkverk hvor det er risiko for fall.

Sørg for at åpningene i rekkverket ikke er større enn 0,10 meter opp til en høyde på 0,75 meter.

Sørg for at rekkverket har en høyde på minst 0,9 meter.

Bilder



Manglende rekkverk.



Høyde av rekkverk ikke iht. krav.



Åpninger i rekkverk ikke iht. krav.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Ildstedet i stuen på hovedplan og ildstedet i stuen på kjellerplan er begge tilknyttet en lecapipe.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

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

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Avstand feieluke og brennbart materiale er for liten.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

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

Bilder

Avstand feieluke og brennbart materiale er for liten.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Boligen inneholder flere rom som er egnet for varig opphold, inkludert en romslig stue, et funksjonelt kjøkken og komfortable soverom.

Vurdering / Avvik**Rømningsvei**

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

Dagslysflate

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

Takhøyde

Takhøyde målt til 2361mm i stue hovedplan og 2228mm i stue kjellerplan og er iht. kravene.

Takhøyde målt til 2378mm i stue og er iht. kravene.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Boligen er med gulv på grunn. Gulv på grunn kan være en kilde til radoninntrengning i bygninger. Radon er en radioaktiv gass som naturlig forekommer i grunnen og kan trenge inn i bygninger gjennom sprekker og utettheter i gulv og vegger.

Vurdering / Avvik

Radon

Det er ingen opplysninger om radonsperre. Kravet til radon gjelder ikke denne boligen. Kom først i TEK10.

Det er utført radonmålinger for boligen i 2004 men det foreligger ingen dokumentasjon. Eier opplyser at det ikke ble påvist radon.

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 0

Skredfare

Boligen ligger innenfor aktsomhetskart for kvikkleireskred, men det antas at byggesaksbehandlingen har vurdert disse forholdene grundig. Bygget antas å være ført opp på stabil grunn med tilstrekkelig dokumentasjon som sikrer trygghet og forskriftsmessig utførelse.

TG 0

Flomfare

Boligen ligger ikke i flomutsatt område.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med sanitærinstallasjoner med tilhørende rørsystemer, herunder vannledninger fram til kommunalt ledningsnett. Stoppekran etablert i kjeller. Avløpssystem er tilkoblet kommunalt ledningsnett. Stakeluke er etablert i kjeller bak toalettvegg. Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken, bad kjeller og bad hovedplan. Luft til luft varmepumpe i trapperom og kjellerstue.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannsystem har mindre avvik og normal slitasje, hvor strakstiltak ikke er nødvendig. Stoppekranen er plassert på bad i kjeller.

TG 1

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

Avløpssystem har mindre avvik og normal slitasje, hvor strakstiltak ikke er nødvendig. Stakerøret i boenheten er plassert bak toalettvegg på bad i kjeller.

TG 2**Varmtvannsbereder**

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt. (krav til fast tilkobling kom i 2010).

Bereder er ikke plassert i rom der lekkasjevann kan renne til sluk. Det er montert lekkasjesikring i form av rør til overløp på bad.

Varmtvannsbereder er fra 2004 og varer ikke evig. Er berederen over 20 år bør den byttes ut.

Vannrør av kobber har synlig eiring.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader ved eldre installasjoner.

Selv om det ikke er krav til denne installasjonen så opplyses det om potensielle elektriske problemer på grunn av stikkontaktkoblingen.

Eirede kobberrør kan føre til redusert vannkvalitet, lekkasjer, og korrosjon som svekker rørenes integritet. Dette kan resultere i vannskader og kostbare reparasjoner.

Anbefalt tiltak:

Vurder å bytte ut varmtvannsberederen med en nyere modell, sikre fast tilkobling, og plassere berederen i et rom med sluk for å minimere risikoen for vannskader. Utfør regelmessige inspeksjoner og rengjør eirede områder. Bytt ut sterkt eirede rør for å forhindre lekkasjer. Sørg for god ventilasjon og fuktighetskontroll for å redusere risikoen for eiring.

TG 2**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Mekanisk avtrekk via våtrom og kjøkken. Mangler ventiler for friskluft på kontor kjellerplan og treningsrom.

Årsak / Konsekvens:

Manglende ventilasjon kan føre til kondens og fuktproblemer.

Anbefalt tiltak:

Installer tilstrekkelig ventiler i alle oppholdsrom.

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

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

Årsak / Konsekvens:

Ødelagt isolering på rørene til utedelen kan også føre til varmetap og redusert effektivitet. Dette kan resultere i høyere strømgninger og behov for hyppigere reparasjoner.

Bilder



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



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



Stakeluke og varmtvannsbereder plassert i lukket rom bak toalett på bad kjeller.



Vannrør av kobber har synlig eiring.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Bygningssakskyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

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?	1975	

Tiurveien 12

9300 Finnsnes

Gnr.: 45 Bnr.: 203

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 11.04.2025

Utskrift: 15.05.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2004	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2008	
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?	Ja	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

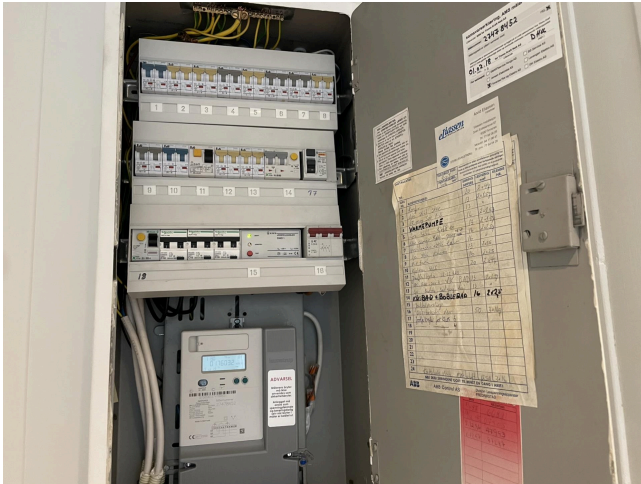
Vurdering / Avvik

TG 1

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Brannvarslere:

Det skal være minst én røykvarsler eller detektor i hver etasje.

Røykvarslerne skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom.

Slokkeutstyr:

Boligen skal være utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

En formfast brannslange med en innvendig diameter på minst 10 mm, fast tilkoblet vannforsyningsnettet.

Et pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver.

Et skum- eller vannapparat på minst 9 liter.

Et skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A.

Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

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

Bilder



Slukker



Brannvarsler

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
Bygning 1	4 802 965,-	1 885 632,-	200 000,-	2 717 333,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt - Detaljert	1 037 166,-			1 037 166,-
Sum	5 840 131,-	1 885 632,-	200 000,-	3 754 499,-

Kommentar til teknisk beregning

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

Det gjøres fradrag for følgende faktorer:

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

Slitasje: Reduksjon på grunn av generell slitasje over tid.

Tilstandssvekkelser: Eventuelle skader eller svekkelser i bygningens tilstand.

Forskriftsmangler: Mangler i forhold til dagens byggeforskrifter.

Gjenstående arbeider: Uferdige arbeider som må fullføres.

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

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

Lovlighet

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

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i bransceller etter kravene i byggteknisk 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

Eiendommen på Tiurveien 12, 9300 Finnsnes representerer en attraktiv mulighet i boligmarkedet. Med sin beliggenhet i Senja kommune og registrert under gårdsnummer 45 og bruksnummer 203, har eiendommen en stabil prisutvikling og høy etterspørsel. Området er kjent for sin naturskjønne omgivelser og gode infrastruktur, noe som gjør det til et populært valg for boligkjøpere.

Med enkel tilgang til lokale fasiliteter og et godt utbygd veinett, er eiendommen spesielt attraktiv for de som ønsker en kombinasjon av rolig tilværelse og nærhet til byens tilbud. Markedet for boliger i Finnsnes har vist en jevn vekst, og med begrenset tilbud kan verdien av eiendommen forventes å holde seg stabil eller øke over tid.

Områdebeskrivelse

Tiurveien 12 på Finnsnes ligger i en sjarmerende del av Troms fylke. Finnsnes er en del av Senja kommune, kjent for sin vakre natur og nærhet til sjøen. Området rundt Tiurveien 12 er preget av en blanding av boligområder og naturskjønne omgivelser, noe som gir en rolig og behagelig atmosfære.

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

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	Kommentar
Ånderdalen nasjonalpark	32,0 km	Dette er et tilnærmet urørt naturområde med opprinnelig furuskog og bjørkeskog, samt et karakteristisk fjell- og fjordlandskap.
Hamn i Senja	52,0 km	Et historisk handelssted som nå er et populært turistmål med overnattingsmuligheter og aktiviteter som kajakkpadling og fisketurer.
Husøy	42,0 km	En liten fiskerlandsby som ligger på en øy utenfor Senja. Husøy er kjent for sin pittoreske beliggenhet.
Bardufoss Flyplass	43,0 km	For de som er interessert i luftfart eller reiser.
Salmon Center Senja	58,0 km	Et besøkssenter som gir innsikt i laksens livssyklus og oppdrettsindustrien. Senteret ligger i Finnsnes sentrum.

Reguleringsmessige forhold

Området er uregulert.

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

Rettigheter

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

01.01.2024 Omnummerering ved kommuneendring.

01.01.2020 Omnummerering ved kommuneendring.

21.02.1973 Registrering av grunn.

08.06.2021 Pantedokument.

03.10.2016 Pantedokument.

21.09.1973 Rettighet iflg. skjøte. - bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger mv.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Lunde 11, 9300 FINNSNES	113 m ²	13.11.2023	2 100 000,-	20 796,-	1980	3 stk
Sandvikveien 82, 9300 FINNSNES	131 m ²	10.04.2023	3 250 000,-	19 604,-	1974	3 stk
Stærveien 11, 9300 FINNSNES	199 m ²	29.08.2022	4 500 000,-	19 395,-	1976	3 stk
Stærveien 18, 9300 FINNSNES	198 m ²	05.08.2024	4 050 000,-	19 272,-	1984	4 stk
Stærveien 5, 9300 FINNSNES	173 m ²	05.09.2024	3 200 000,-	17 461,-	1976	3 stk

Kommentar til sammenlignbare objekter

Estimatet for eiendomsverdien på aktuelle eiendom genereres ved å hente ut data fra lignende objekter som har blitt solgt i nærområdet de siste fire årene. Dette gir en god indikasjon på markedsverdien basert på faktiske salg, og tar hensyn til faktorer som beliggenhet, størrelse og tilstand på eiendommene.

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

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

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

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 4 000 000,-

Tiurveien 12

9300 Finnsnes

Gnr.: 45 Bnr.: 203

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 11.04.2025

Utskrift: 15.05.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Signatur

Signatur

Sørreisa - 15.05.2025

Sted - Dato

RAYMOND MEIER