

Tilstandsrapport - NS 3600

Sandvikveien 133

9300 Finnsnes

Gnr: 45 Bnr: 80



Bygningssakkyndig
Raymond Meier

Rapport kode: 490530
Opprettet: 14.05.2025
Utskrift: 02.06.2025



MTE AS

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



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0**Ingen avvik**

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

TG 1**Mindre eller moderate avvik**

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

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

TG 2**Vesentlige avvik**

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

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

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

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

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

TG IU**Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

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

Bygningssakkyndig - Raymond Meier

Bygningsansvarlig

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

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



Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

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

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

Forutsetninger

Egenerklæring fra eier: Det er innhentet egenerklæring fra eier, som gir informasjon om boligens historikk, kjente feil og mangler, utførte arbeider, samt eventuelle tvister eller offentlige pålegg.

Tilgjengelighet: Vurderingen er basert på det som var tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet. Skjulte konstruksjoner, lukkede rom eller utilgjengelige områder er ikke vurdert.

Dokumentasjon: All tilgjengelig dokumentasjon, som byggetegninger, ferdigattester og tidligere rapporter, er gjennomgått der dette forelå. Manglende dokumentasjon er påpekt i rapporten.

Visuell og ikke-destruktiv metode: Undersøkelsene er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner. Det er ikke foretatt åpning av vegger, gulv eller tak, med mindre dette var forhåndsavtalt.

Standardens definisjoner og begreper: Begreper som "tiltak", "tilstandsgrad" og "normal levetid" er brukt i tråd med NS 3600 for å sikre enhetlig forståelse og vurdering.

Tiltakskostnader: Estimer for tiltakskostnader er angitt som veiledende og basert på gjennomsnittlige markedspriser. Faktiske kostnader kan variere.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig m/ utleie

TG 0
2 stk**Geologiske forhold**Skredfare
Flomfare

TG 1
3 stk

Kjøkken - Kjeller

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Bad - Kjellerplan

Overflater - Himling

TG 2
39 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Himling

Bad - Hovedplan

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken - Hovedetasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Statikk (ved innredet loft)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereider

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

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

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Kjøkken - Kjeller

Overflater - Gulv

Avløp og vannrør

Innredning

Bad - Kjellerplan

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 3
25 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Forstøtningsmurer

25 000,-

Terrengforhold

25 000,-

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

25 000,-

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

300 000,-

Drenering

Drenering og fuktsikring

300 000,-

Yttervegg

Konstruksjon

100 000,-

Kledning

100 000,-

Balkonger, terrasser, veranda og lignendeUtkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller
terrasser)

100 000,-

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

300 000,-

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)

Overflater - Gulv	100 000,-
Overflater - Vegger	100 000,-
Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)	50 000,-

Bad - Hovedplan

Overflater - Gulv	100 000,-
Overflater - Vegger	100 000,-
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)	100 000,-
Kontroll i tilliggende konstruksjoner	100 000,-

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget	5 000,-
--	---------

Kjøkken - Kjeller

Avtrekk	15 000,-
---------	----------

Bad - Kjellerplan

Overflater - Gulv	100 000,-
Overflater - Vegger	100 000,-
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)	100 000,-
Ventilasjon	25 000,-
Kontroll i tilliggende konstruksjoner	

Estimerte kostnader på TG3 2 270 000,-**TG IU**
1 stk**Bad - Hovedplan**

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Boligen trenger umiddelbare tiltak på grunn av tilstanden beskrevet i rapporten. Vedlikehold og utbedringer vil være nødvendig snart for å sikre funksjonalitet og sikkerhet. For detaljer, se rapportens spesifikke avsnitt som gir en grundig gjennomgang av tilstanden til hver bygningsdel og anbefalte tiltak. Det er viktig å følge disse anbefalingene for å unngå forverring og opprettholde boligens verdi og beboelighet.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Bengt Arne Ludviksen

Rekvirert dato: 01.05.2025

Besiktigelse

Til stede: Bengt Arne Ludviksen

Besiktigelsesdato: 15.05.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Sandvikveien 133, 9300 Finnsnes

Kommunnr: 5530

Kommune: Senja

Gnr	Bnr
45	80

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Bengt Arne Ludviksen
Maria Louisa Ludviksen

Kommentar til matrikelopplysninger

Eiendommen «Bergseth» fremstår som en ordinær grunneiendom uten spesielle heftelser eller restriksjoner. Den er registrert som tinglyst og ikke seksjonert, og det foreligger ingen fest grunn. Arealet er oppgitt til 433,4 m², med en ubetydelig historisk avvik på 0,2 m², noe som tyder på stabile eiendomsgrenser over tid.

Det er ingen indikasjoner på grunnforurensning, kulturminner eller andre forhold som kan begrense bruken av eiendommen. Videre er det ikke registrert krav om jordskifte eller grunnverv, og eiendommen er ikke berørt av midlertidige uføretiltak (MUF).

To adresser er knyttet til eiendommen, begge i Sandvikveien, 9300 Finnsnes, og tilhører samme grunnkrets, kirkesogn og valgkrets. Dette kan tyde på at eiendommen benyttes som bolig med flere boenheter.

Det står registrert én bygning på eiendommen – en enebolig med hybel eller sokkelleilighet – som er tatt i bruk. Det er også registrert et tilbygg, noe som kan indikere en utvidelse eller modernisering av boligen. Bygningen er ikke SEFRAK-registrert og heller ikke fredet, noe som gir eieren større fleksibilitet ved eventuelle endringer eller utbygginger.

Samlet sett fremstår eiendommen som en veldefinert og regulær boligeiendom uten spesielle begrensninger, og med potensial for videre bruk som boligformål.

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	15.05.2025	Informasjon fra selgeren om boligens tilstand, tidligere utførte arbeider, og eventuelle kjente feil eller mangler.
Grunnboksutskrift	22.05.2025	Utskrift fra grunnboken som viser eiendommens rettigheter og heftelser.
Reguleringsplaner	22.05.2025	Planer som viser reguleringsbestemmelser for området, inkludert hva som er tillatt å bygge og eventuelle restriksjoner.

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.

Det er ikke gitt noen opplysninger om reparasjon, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende de siste fem årene.

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 befarings 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):	433
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Propcloud

Tomtebeskrivelse

Sandvikveien 133

Eiendommen ligger i et etablert boligområde langs Sandvikveien i Finnsnes, med direkte adkomst fra kommunal vei. Tomten er relativt liten og har en skrå topografi, med fjell i dagen i området.

Det er begrenset gressareal, og tomten har et avgrenset parkeringsområde med plass til én eller to biler, avhengig av utforming. Beliggenheten gir nærhet til både natur og sentrumsfunksjoner, samtidig som den skrånende tomten kan gi potensial for utsikt mot nærliggende områder.

Bygninger på eiendommen

Enebolig m/ utleie

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1958	1985	Tilbygg i Øst
	1995	Tilbygg i Sør

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 m/ utleie

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Kjelleretasje	87		16
Hovedetasje	91	16	21
Loftetasje	36		
Sum:	214	16	37
Sum BRA:	230		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjelleretasje	BRA-i: Gang, stue/kjøkken, sov x 1, bad, bod x 5, trapperom
Hovedetasje	BRA-i: Vf, bad, sov, trapperom, kjøkken, spisestue, stue BRA-e: Garasje
Loftetasje	BRA-i: Trapperom, sov x 3

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.r.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig m/ utleie

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, noe som sikrer tilgang til drikkevann av god kvalitet og trygg bortledning av spillvann og overvann til kommunalt renseanlegg. Tomten har skrånende terreng, noe som har medført behov for terrengtilpasninger. For å sikre stabil og trygg adkomst til garasjen er det etablert en forstøtningsmur ved innkjørselen, som holder massene på plass og tilpasses terrengforholdene.

Vurdering / Avvik

TG 3

Forstøtningsmur

Muren er høyere enn 0,5 meter, men mangler rekkverk eller gjerde. Muren har sprekker og heller utover.

Årsak / Konsekvens:

Økt fare for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt mobilitet.

Sprekker og utadhell tyder på strukturell svekkelse, som kan føre til kollaps og alvorlige skader eller materielle ødeleggelser.

Risiko for at muren ikke lenger fungerer som tiltenkt, f.eks. ved å holde tilbake masser.

Anbefalt tiltak:

Montere rekkverk eller gjerde i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Gjennomføre en teknisk vurdering av muren for å avdekke årsak til sprekkdannelse og utadhell.

Reparere eller erstatte muren ved behov, inkludert eventuell forbedring av fundament og drenering for å hindre videre deformasjon.

Estimert kostnad:

25 000,-

TG 3

Terrengforhold

Terrenget har motfall – fall inn mot bygningen.

Årsak / Konsekvens:

Overflatevann kan ledes direkte mot grunnmur og sokkel, noe som øker risikoen for fuktskader og vanninntrengning.

Belastning på dreneringssystemet og fare for redusert funksjon over tid. Potensiell skade på konstruksjonens bæreevne og innemiljø.

Anbefalt tiltak:

Justere terreng slik at det får fall bort fra bygningen (anbefalt minimum 1:50 de første 3 meterne).

Vurdere etablering av dreneringsrenner eller kantstein for å lede vann bort fra grunnmuren.

Kontrollere og eventuelt forbedre eksisterende dreneringssystem.

Estimert kostnad:

25 000,-

TG 3

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Stikkledningene for vann og avløp er av eldre dato, og det finnes ingen dokumentasjon.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller brudd i ledningene, som kan føre til vannskader eller forurensning.

Vanskeligheter ved feilsøking, reparasjon eller tilkobling til offentlig nett uten kjente traseer og materialdata.

Potensielle kostnader og forsinkelser ved fremtidige arbeider på eiendommen.

Anbefalt tiltak:

Gjennomføre tilstandsvurdering, for eksempel med rørinspeksjon (kamera) og trykktesting.

Kartlegge ledningstraseer og materialer, og oppdatere dokumentasjon.

Vurdere utskifting av ledningene dersom de viser tegn til svekkelse eller ikke oppfyller dagens krav.

Estimert kostnad:

25 000,-

Bilder



Muren er høyere enn 0,5 meter, men mangler rekkverk eller gjerde. Grunnen under muren er utilstrekkelig stabilisert.



Takrennene er tette, noe som fører til at vannet renner over og kan skade fasaden og grunnmuren.



Det er motfall (fall inn mot bygningen). Maksimale forhold for vann inn mot muren.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

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

Kjeller er utført med murverk av eldte type. Plasstøpt betong.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Fundamenter

Fundamenter er ikke tilgjengelig.

TG 3

Grunnmur

Kapillærtransport av fukt – måling på innsiden indikerer fukt i nedre del av vegg.

Manglende terrengfall bort fra bygningen.

Sprekker i murkonstruksjon på innsiden under garasje.

Årsak / Konsekvens:

Vedvarende fukt i grunnmur kan føre til mugg- og råteskader, dårlig innemiljø og redusert levetid på konstruksjonen.

Manglende fall på terreng forverrer fuktproblematikken ved å lede vann mot bygningen.

Sprekker i mur kan indikere bevegelser i konstruksjonen og mulig svekkelse av bæreevne.

Anbefalt tiltak:

Forbedre terrengfall slik at vann ledes bort fra bygningen (minimum 1:50 fall anbefales).

Vurdere tiltak for å hindre kapillær oppsug, som fuktsperre eller drenering.

Utføre grundig tilstandsvurdering av murkonstruksjonen og utbedre sprekker med egnet reparasjonsmetode.

Kontrollere og eventuelt forbedre dreneringssystemet rundt bygget.

Estimert kostnad:
300 000,-

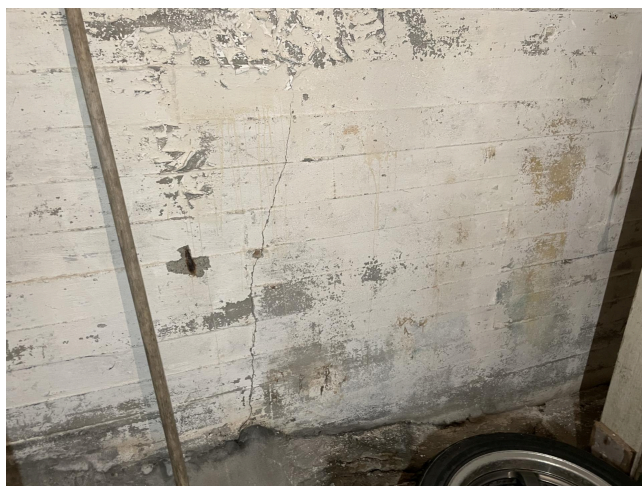
Levetider

Fundamenter som er riktig konstruert og vedlikeholdt, kan også ha en levetid på 50-100 år eller mer. En godt bygget grunnmur av betong kan ha en levetid på 50-100 år eller mer.

Bilder



Kapillærtransport av fukt. Måling innside indikerer fukt i nedre del av vegg.



Sprekker på murkonstruksjon innside under garasje.



Kapillærtransport av fukt. Måling innside indikerer fukt i nedre del av vegg.



Manglende terrengfall vegg fra bygningen.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Overflatedrenering. Leder bort vann fra overflaten, som regnvann og smeltevann, ved hjelp av grøfter, dreneringsrenner eller fall på terrenget.

Det foreligger ingen kjent informasjon eller dokumentasjon om dreneringssystemet.

Vurdering / Avvik**TG 3****Drenering og fuktsikring**

Dreneringen er av ukjent type og det finnes ingen dokumentasjon på oppgradering etter byggeår.

Fuktsikring er utilstrekkelig.

Fuktmåling viser forhøyede verdier i nedre del av vegger mot terreng.

Terrenget har motfall og gir maksimale forhold for vanninntrengning mot muren.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader i kjeller og grunnmur, som kan føre til mugg, råte og dårlig innemiljø.

Redusert levetid på bygningskonstruksjoner og økte vedlikeholdskostnader.

Potensielle problemer med inntrengning av vann ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Anbefalt tiltak:

Gjennomføre tilstandsvurdering av eksisterende drenering, inkludert eventuell kamerainspeksjon.

Etablere eller oppgradere dreneringssystemet i henhold til dagens krav.

Forbedre fuktsikring av grunnmur, for eksempel med grunnmursplater og fuktsperre.

Justere terreng for å sikre fall bort fra bygningen (minimum 1:50 anbefales).

Vurdere installasjon av drensrenner eller andre tiltak for å lede overflatevann bort fra muren.

Estimert kostnad:**300 000,-****Levetider**

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

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Bygningen har vegger av ulike materialer. Betongvegger er støpt og ofte armert, og fungerer som bærende konstruksjon. Yttervegger av bindingsverk med liggende kledning består av trestendere og har liggende trekledning. I tillegg er det murverk, pusset, som benyttes som yttervegg eller fasade.

Vurdering / Avvik

TG 3

Konstruksjon

Ingen eller utilstrekkelig lufting av veggkonstruksjonen.
Punktvis skader registrert, inkludert råte og fare for følgeskader inn i bygget.

Årsak / Konsekvens:

Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som gir grobunn for mugg og råte.

Råteskader svekker bæreevnen og kan føre til omfattende reparasjonsbehov.

Risiko for at fuktskader sprer seg til innvendige konstruksjoner og påvirker innneklimaet negativt.

Anbefalt tiltak:

Etablere eller forbedre lufting bak kledning i henhold til gjeldende byggtekniske krav.

Kartlegge og utbedre råteskader, inkludert utskifting av skadet materiale.

Kontrollere tilstøtende konstruksjoner for følgeskader og iverksette nødvendige tiltak.

Vurdere bruk av fuktsperre og bedre drenering for å redusere fuktbelastning på veggen.

Estimert kostnad:

100 000,-

TG 3

Kledning

Avflassing i maling.

Sprekker i bord og panel.

Råteskader på kledning.

Generelt dårlig vedlikeholdsnivå.

Årsak / Konsekvens:

Nedsatt beskyttelse mot vær og fukt, som kan føre til ytterligere nedbrytning av kledningen og underliggende konstruksjoner.

Råte og sprekker kan redusere bygningens levetid og føre til kostbare reparasjoner.

Estetisk forringelse og redusert verdi på eiendommen.

Anbefalt tiltak:

Skrape og male om overflater med avflassing, etter riktig forbehandling.

Skifte ut skadet og råteskadet kledning.

Kontrollere underliggende konstruksjon for fuktskader.

Etablere rutinemessig vedlikeholdsplan for inspeksjon og overflatebehandling.

Estimert kostnad:

100 000,-

Levetider

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

Bilder



Råteskader på kledning.



Råteskader på kledning.



Råteskader på kledning.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Boligen har vinduer, balkongdører og ytterdører fra ulike årstall. De fleste vinduene er med tolags isolerglass, som gir bedre varmeisolasjon. I kjelleren finnes det enkelte eldre vinduer med uisolert glass.

Vinduer er skiftet i flere omganger: 1981, 1995, 2015, 2016 og 2019.

Skyvedør til balkong ble skiftet i 1996.

Ytterdør ble skiftet i 2007.,

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

Manglende klaring mellom sideomramming og beslag under vinduer og dører.

Slitasje og avskalling av maling på karmen og rammer.

Flere vinduer og dører er vanskelige å åpne og lukke.

Manglende pakning på ytterdør i kjeller – ikke tett.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader og råte ved utilstrekkelig avrenning og tetting.

Redusert energieffektivitet og varmetap gjennom utettheter.

Forringet funksjonalitet og brukervennlighet.

Økt risiko for trekk, fuktskader og skadedyr i kjellerområdet.

Anbefalt tiltak:

Justere eller utbedre beslag og omramming for å sikre korrekt klaring og vannavrenning.

Skrape, grunne og male slitte overflater for å beskytte treverket.

Justere eller reparere hengsler og beslag for å sikre god funksjon.

Montere ny pakning på ytterdør i kjeller for å sikre tetthet og redusere varmetap.

Bilder

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Boligen har to verandaer med ulik plassering og tilgang:

Hovedveranda med utgang fra stue i hovedetasjen. Denne fungerer som en forlengelse av oppholdsrommet og gir gode sol- og utsiktsforhold.

Nedre veranda foran kjelleretasjen, med adkomst via trapp fra terreng. Denne gir ekstra uteplass og mulighet for skjermet opphold.

Vurdering / Avvik**TG 3****Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)**

Bortledning av vann under veranda er ikke tilfredsstillende.

Konstruksjonen har omfattende skjevheter.

Store synlige skader i bærekonstruksjonen.

Konstruksjonen er ikke tilfredsstillende festet.

Fare for at konstruksjonen kan falle ned.

Fundamenteringen er ikke tilfredsstillende.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for vannskader på underliggende konstruksjoner og fasade.

Skjevheter og skader i bærekonstruksjonen svekker stabilitet og bæreevne.

Fare for personskade ved sammenbrudd eller fallende deler.

Konstruksjonen kan være i strid med gjeldende sikkerhetskrav og forskrifter.

Anbefalt tiltak:

Etablere tilfredsstillende vannavrenning under verandaen for å hindre fuktskader.

Gjennomføre grundig teknisk vurdering av bærekonstruksjonen.

Utbedre eller erstatte skadde og ustabile deler av konstruksjonen.

Sikre korrekt innfesting og forankring i henhold til gjeldende standarder.

Forsterke eller etablere ny fundamentering for å sikre stabilitet og bæreevne.

Sperre av området inntil nødvendige tiltak er gjennomført, dersom det er fare for sammenbrudd.

Estimert kostnad:**100 000,-**

Bilder

Store synlige skader i bærekonstruksjonen.

**Takkonstruksjon**

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har et saltak med to skrå takflater som møtes i en møne. Dette er en tradisjonell og funksjonell takkonstruksjon som gir god avrenning for nedbør og egner seg godt for norske klimaforhold.

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

Mindre svai/svanker i takkonstruksjonen.
Spor etter oppspist fugl.
Eldre svertesopp og misfarging på undertak.
Fuktskjolder og misfarging på underside av taktro.
Ingen ventilerings av takkonstruksjonen.
Takkonstruksjonen er ikke isolert.
Manglende dampsperrsjikt i himling mellom varmt og kaldt rom.

Årsak / Konsekvens:

Svai i takkonstruksjonen kan indikere svakheter i bæreevne eller fuktpåvirkning over tid.
Skadedyr (fugl) kan ha forårsaket skade på isolasjon og konstruksjon.
Svertesopp og fuktskjolder tyder på fuktproblemer, som kan føre til råte og redusert levetid.
Manglende ventilasjon og dampsperre gir risiko for kondens, fuktskader og dårlig innneklima.
Uisolert takkonstruksjon gir varmetap og økte oppvarmingskostnader.

Anbefalt tiltak:

Gjennomføre grundig inspeksjon av takkonstruksjonen for å vurdere behov for forsterkning.
Fjerne spor etter skadedyr og sikre åpninger mot ny inntrenging.
Rengjøre og eventuelt skifte ut skadet undertak og taktro.
Etablere tilstrekkelig ventilasjon i takkonstruksjonen (f.eks. luftespalter eller ventiler).

Etterisolere takkonstruksjonen og etablere dampsperrsjikt mellom varme og kalde soner.

Vurdere helhetlig oppgradering av takkonstruksjonen ved omfattende skader.

Estimert kostnad:

300 000,-

Bilder



Spor etter oppspist fugl.
Ingen ventilering av takkonstruksjonen.



Takkonstruksjonen er ikke isolert.
Manglende dampsperrsjikt i himling mellom varmt og kaldt rom.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Yttertaket har pipegjennomføring og gjennomføring for avtrekk fra badet i hovedetasjen. Takene er tekket med to ulike materialer: shingel og stålplater.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekkning)

Utette gjennomføringer.

Mose på taktekkning.

Skade og manglende vedlikehold på vindskier/stormbord.

Vedlikeholdsnivå generelt ikke tilfredsstillende.

Innfestinger og overganger er ikke tilfredsstillende.

Løs taktekkning i skjøter.

Årsak / Konsekvens:

Fare for vanninntrengning som kan føre til fuktskader i takkonstruksjon og underliggende bygningsdeler.

Mose holder på fukt og kan forringe taktekkningen over tid.

Skadde og dårlig vedlikeholdte vindskier/stormbord kan føre til råte og redusert beskyttelse mot vær påkjenninger.

Løse skjøter og svake overganger kan føre til lekkasjer og skade ved sterk vind eller nedbør.

Anbefalt tiltak:

Tette og sikre alle gjennomføringer i taket.

Fjerne mose og vurdere overflatebehandling for å hindre ny vekst.
Reparere eller skifte ut skadde vindskier/stormbord og male for å beskytte treverket.

Forbedre innfestinger og sikre skjøter og overganger i takteking.
Etablere regelmessig vedlikeholdsplan for inspeksjon og utbedring av taket.

TG 2**Utstyr på tak**

Takstige mangler vannfaste skruefester egnet for utendørs bruk.
Det er ikke sikker tilgang til tak – mangler takstige på glatt tak for å komme til hovedtak.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for ulykker ved adkomst til tak, spesielt ved arbeid på pipe, antenner eller andre installasjoner.
Manglende eller feilmontert takstige kan føre til skade på takteking og redusert sikkerhet for arbeidere.
Brudd på krav til sikker adkomst og fallsikring ved arbeid i høyden.

Anbefalt tiltak:

Montere takstige med vannfaste og korrosjonsbestandige skruefester som er godkjent for utendørs bruk.
Etablere sikker adkomst til hovedtak, inkludert godkjent takstige på glatt tak.
Kontrollere at alt taksikringsutstyr er i henhold til gjeldende forskrifter.

TG 2**Skorsteiner over tak**

Skorsteinens munning ligger lavere enn 0,8 meter over takets høyeste punkt ved skorsteinen.
Manglende pipehette.

Årsak / Konsekvens:

For lav skorstein kan gi dårlig trekk og økt risiko for røyknedslag, spesielt ved ugunstige vindforhold.
Manglende pipehette gir økt risiko for vanninntrengning, frostsprengning og tilstopping av skorsteinen.
Redusert funksjon og levetid på skorsteinen, samt potensiell brannfare.

Anbefalt tiltak:

Forlenge skorsteinen slik at den tilfredsstiller krav om minimum 0,8 meter over møne eller høyeste punkt innen 3 meter horisontalt.
Montere godkjent pipehette for å beskytte mot nedbør, løv og fugler.
Kontrollere skorsteinens tilstand og funksjon, og utføre nødvendig vedlikehold.

Bilder



Innfestinger og overganger er ikke tilfredsstillende.



Manglende pipehette.



Takstige mangler vannfaste skruefester egnet for utendørs bruk.



Løs takteking i skjøter.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av takfotbeslag, takrenner og nedløp utført i lakkert stål og plast.

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

Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.
Det mangler takrenne på en mindre del av takflaten.
Takrenner er ikke rengjort – fulle av løv og sand.
Deformert nedløp.

Årsak / Konsekvens:

Utilstrekkelig bortledning av regnvann kan føre til vannsprut mot fasade og grunnmur, med risiko for fuktskader.
Tette eller deformerte renner og nedløp kan føre til overrenning og isdannelse vinterstid.
Økt belastning på dreneringssystem og fare for vanninntrengning i bygningskroppen.
Redusert levetid på tak- og fasadekonstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Rengjøre takrenner og nedløp for å sikre fri vannpassasje.
Erstatte eller reparere deformerte nedløp.
Montere manglende takrenne for å sikre fullstendig vannoppsamling.
Vurdere utskifting av eldre renner og nedløp dersom materialtilstand tilsier det.
Etablere rutinemessig vedlikehold for å forhindre tilstopping og skader.

TG 2**Beslag**

Manglende beslagdeler i tilknytning til renner og nedløp.
Dårlige eller uegnede løsninger for tilkobling og tetting.
Skadet nedløp med klemskade.

Årsak / Konsekvens:

Vann kan trenge inn bak kledning eller i overganger, noe som øker risikoen for fuktskader og råte.
Dårlig tilpassede eller manglende beslag reduserer funksjonaliteten til takavvanningssystemet.
Klemskade på nedløp kan hindre vannavrenning og føre til overrenning, isdannelse og vannsprut mot fasade og grunnmur.
Økt vedlikeholdsbehov og fare for følgeskader på bygget.

Anbefalt tiltak:

Montere komplette og korrekt tilpassede beslag i alle overganger og tilkoblinger.
Erstatte eller utbedre skadde beslag og nedløp, inkludert klemskader.
Kontrollere hele takavvanningssystemet for å sikre tett og funksjonell løsning.
Etablere rutiner for jevnlig inspeksjon og vedlikehold av beslag, renner og nedløp.

Bilder



Dårlige eller uegneede løsninger for tilkobling og tetting.



Dårlige eller uegneede løsninger for tilkobling og tetting.



Dårlige eller uegneede løsninger for tilkobling og tetting.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Boligen har rom under terreng, konstruert med murvegger, støpt gulv og tak. Innvendig er det foret ut på veggene, og gulvene i stue, kjøkken og soverom er oppforet. Det finnes både delvis innredede og helt uinnredede rom i denne delen av boligen.

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv

Ubehandlet betonggulv med synlige fuktskader.
Punktskader på overflaten.
Slitasje, misfarging og aldringstegn på gulv.

Årsak / Konsekvens:

Fuktskader kan føre til muggvekst, dårlig innemiljø og forringelse av bygningsmaterialer.

Punktskader og slitasje reduserer gulvets funksjon og kan gi ujevnheter som påvirker bruk og sikkerhet.

Misfarging og aldring gir et dårlig estetisk inntrykk og kan indikere underliggende fuktproblemer.

Anbefalt tiltak:

Vurdere eventuelt tiltak for å redusere fuktinntrengning, som forbedret drenering eller fuktsperre.

Reparere punktskader og vurdere overflatebehandling (f.eks. epoxy, maling eller belegg) for å beskytte gulvet.

Etablere vedlikeholdsplan og overvåke fuktforhold i kjelleren over tid.

Estimert kostnad:**100 000,-****TG 3****Overflater - Vegger**

Veggene viser tegn på slitasje, misfarging og aldring.

Store fuktskader.

Forekomst av svertesopp.

Sprekker i mur.

Årsak / Konsekvens:

Slitasje og misfarging reduserer det estetiske inntrykket og kan indikere underliggende fuktproblemer.

Fuktskader og svertesopp kan føre til dårlig innemiljø, helseplager og videre nedbrytning av materialer.

Sprekker i mur kan svekke konstruksjonen og gi økt risiko for vanninntrengning og frostsprengning.

Anbefalt tiltak:

Kartlegge årsak til fuktskader og soppvekst, og utbedre kilder til fukt (f.eks. drenering, ventilasjon).

Fjerne svertesopp med egnet rengjøringsmiddel og sikre god uttørking.

Reparere sprekker i mur med egnet mørtel eller tettemasse.

Overflatebehandle veggene med fuktilpasset maling eller puss etter utbedring.

Estimert kostnad:**100 000,-****TG 2****Overflater - Himling**

Himlinger har tegn på slitasje, misfarging og andre aldringstegn.

Årsak / Konsekvens:

Estetisk forringelse av rommets inntrykk.

Misfarging og slitasje kan indikere underliggende fuktproblemer eller ventilasjonsmangler.

Potensiell nedbrytning av materialer over tid, som kan føre til løs puss, flassing eller svekket bæreevne i enkelte himlingstyper.

Anbefalt tiltak:

Undersøke årsak til misfarging og slitasje, spesielt med tanke på fukt eller ventilasjonsforhold.

Rengjøre, reparere eller overflatebehandle himlingen etter behov (f.eks. maling, puss eller utskifting av plater).

Vurdere oppgradering av ventilasjon eller fuktsikring dersom det er underliggende årsaker til skadene.

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

Det er ikke tilstrekkelig tilluft i stue og bad i kjeller.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig luftkvalitet og redusert komfort for brukere av rommene.

Økt risiko for fukt- og muggproblemer, spesielt på bad, grunnet manglende luftutskifting.

Kan føre til kondens på kalde flater og skade på bygningsmaterialer over tid.

Ikke i samsvar med krav til ventilasjon i oppholdsrom og våtrom.

Anbefalt tiltak:

Etablere eller forbedre tilluftsløsninger, for eksempel gjennom ventiler i yttervegg eller vindu.

Sørge for balansert ventilasjon med tilstrekkelig avtrekk og tilluft i henhold til gjeldende forskrifter.

Vurdere mekanisk ventilasjon eller avfukter ved vedvarende fuktproblemer i kjellerrom.

Estimert kostnad:

50 000,-

Bilder

Ubehandlet betonggulv med synlige fuktskader.



Store fuktskader.



Store fuktskader.



Store fuktskader.

Bad Hovedplan

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet har foliert takpanel og våtromstapet på veggene. Gulvet er belagt med vinylbelegg. Gulvet er belagt med vinylbelegg. Rommet er innredet med badeinnredning som inkluderer servant og oppbevaringsplass, samt et gulvmontert toalett med synlig sisterner. Det er dusjhjørne og plass til vaskemaskin.

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv

Våtrom har ikke fall til sluk.

Hulrom bak overgang mellom vinylgulv og våtromstapet på vegg.

Årsak / Konsekvens:

Manglende fall til sluk kan føre til vannopphopning og økt risiko for fuktskader og lekkasjer.

Hulrom i overgang mellom gulv og vegg kan samle fukt og føre til mugg, råte og dårlig lukt.

Avvikene kan medføre at våtrommet ikke oppfyller krav i henhold til våtromsnormen og TEK17.

Anbefalt tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Estimert kostnad:

100 000,-

TG 3

Overflater - Vegger

Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.

Fuktskader påvist på baderomsplater i dusjsone.

Mindre skader på overflater, som sprekker og løs tapet.

Årsak / Konsekvens:

Fuktskader i dusjsone kan føre til muggvekst, råte og skade på underliggende konstruksjoner.

Skader på overflater reduserer tettheten og øker risikoen for vanninntrengning.

Aldrende materialer kan ha redusert motstandsdyktighet mot fukt og slitasje, og oppfyller kanskje ikke dagens krav til våtrom.

Anbefalt tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Estimert kostnad:

100 000,-

TG 2**Overflater - Himling**

Fuktskader på himling over dusjsonen.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for mugg- og soppvekst, som kan påvirke inneklima og helse. Skade på overflatematerialer og underliggende konstruksjon, som kan føre til nedbrytning over tid. Estetisk forringelse og mulig luktproblematikk.

Anbefalt tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Fullt utslag på fuktindikator i baderomsplater i dusjsonen. Ikke tilfredsstillende sikring av lekkasjevann ved dør – vann ledes ikke mot sluk. Gjennomføringer i våtsone på vegg og gulv er ikke korrekt utført. Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.

Årsak / Konsekvens:

Høy fuktbelastning i dusjsonen kan føre til mugg, råte og skade på underliggende konstruksjoner. Manglende lekkasjesikring ved dør kan føre til vannskader i tilstøtende rom og konstruksjoner. Feil utførte gjennomføringer i våtsone øker risikoen for lekkasjer og brudd på våtromsnormen. Aldrende materialer og løsninger kan ha redusert funksjon og levetid.

Anbefalt tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Estimert kostnad:

100 000,-

TG 2**Avløp og vannrør**

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

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, korrosjon og tilstopping grunnet alder og slitasje på rørene. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere tilstand, utførelse og materialbruk. Potensielle utfordringer ved fremtidig vedlikehold, rehabilitering eller forsikringssaker.

Anbefalt tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 2**Ventilasjon**

Manglende gjennomstrømning av luft på våtrom.

Manglende mekanisk avtrekk – kun installert lufteventil.

Årsak / Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon fører til opphopning av fukt, som kan gi muggvekst, dårlig inneklime og skade på bygningsmaterialer.

Økt risiko for kondens, spesielt i dusjsonen, som kan føre til fuktskader på vegger, himling og inventar.

Ikke i samsvar med krav til ventilasjon i våtrom etter gjeldende forskrifter (TEK17).

Anbefalt tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 2**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Porselenvask viser tegn til slitasje utover normalen.

Årsak / Konsekvens:

Redusert estetisk kvalitet og brukervennlighet.

Økt risiko for sprekker, lekkasje eller skader ved videre bruk.

Kan indikere behov for generell oppgradering av sanitærutstyr.

Anbefalt tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 3**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Årsak / Konsekvens:

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Estimert kostnad:

100 000,-

Sandvikveien 133

9300 Finnsnes

Gnr.: 45 Bnr.: 80

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 14.05.2025

Utskrift: 02.06.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Bilder



Bad Kjellerplan

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet har foliert takpanel og våtromstapet fra rundt 1980–1990. Vinylbelegg på gulv. Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett med synlig sistene og en badeinnredning med servant og oppbevaringsplass. Det er også plass til vaskemaskin.

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

Påvist hulrom bak keramiske fliser.
Manglende fall mot sluk på våtromsgulv.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for vannansamling og lekkasjer.
Redusert levetid på gulv og underliggende konstruksjon.
Fare for mugg og fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Estimert kostnad:**100 000,-****TG 3****Overflater - Vegger**

Oppsprekking av veggflate ved vindu.

Årsak / Konsekvens:

Estetisk forringelse av overflaten.
Potensiell redusert tetthet mot luft og fuktighet.
Risiko for videre skader i veggstrukturen.

Anbefalt tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Estimert kostnad:**100 000,-****TG 1****Overflater - Himling**

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

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

Membran kan ikke påvises i sluk eller i dokumentasjon.
Det er målt med fuktindikator. Full utslag på fukt.
Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.
Levetid passert.
Gjennomføringer i våtsone gulv er ikke korrekt utført.
Gjennomføringer i våtsone vegg er ikke korrekt utført.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for vannskader og lekkasjer.
Mulig muggdannelse som kan påvirke innneklima og helse.
Redusert levetid for bygningsmaterialer.
Potensielt kostbare reparasjoner.
Risiko for at våtrommet ikke oppfyller krav i henhold til våtromsnormen og TEK17.

Anbefalt tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Estimert kostnad:

100 000,-

TG 2**Avløp og vannrør**

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, korrosjon og tilstopping grunnet alder og slitasje på rørene.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere tilstand, utførelse og materialbruk.

Potensielle utfordringer ved fremtidig vedlikehold, rehabilitering eller forsikringssaker.

Anbefalt tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 3**Ventilasjon**

Det mangler gjennomstrømning av luft på våtrom.

Det mangler avtrekk på våtrom.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktopphopning og kondens.

Mulig mugg- og soppdannelse som kan påvirke inneklima og helse.

Redusert levetid for bygningsmaterialer.

Økt risiko for dårlig lukt og dårlig luftkvalitet.

Anbefalt tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Estimert kostnad:

25 000,-

TG 2**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Innredning har større skader/ slitasje.

Det er registrert kondens på systerne

Årsak / Konsekvens:

Økt kostnad ved reparasjon eller utskifting av innredning.

Kan påvirke inntrykk og estetikk negativt.

Kan føre til forkortet levetid på sanitærutstyr og innredning.

Anbefalt tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 3**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Årsak / Konsekvens:

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bilder



Gjennomføringer i våtsone gulv er ikke korrekt utført..



Gjennomføringer i våtsone gulv er ikke korrekt utført.



Gjennomføringer i våtsone vegg er ikke korrekt utført.



Kondens på sisterner.



Skade på innredning.



Gjennomføringer i våtsone vegg er ikke korrekt utført.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er et generelt punkt i en boligtilstandsrapport. Det dekker tilstanden til vegger, gulv og tak i rom som ellers ikke er omtalt i rapporten spesielt, og gir en helhetlig vurdering av boligens innvendige tilstand. Dette inkluderer vurdering av slitasje, skader og behov for vedlikehold.

Vurdering / Avvik

TG 2

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Årsak / Konsekvens:

Skadene kan påvirke estetikk, funksjonalitet og føre til videre forringelse eller fuktproblemer.

Anbefalt tiltak:

Reparasjon gjennom sparkling, maling eller utskifting. Vurdere skadeomfang og forebygge fremtidig slitasje med regelmessig vedlikehold.

Bilder



Skader på overflaten.



Skader på overflaten.



Skader på overflaten.



Flekker på overflaten.



Skader på overflaten.

Kjøkken Hovedetasje

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Dette kjøkkenet har komfyr med keramisk platetopp og et romslig kjøleskap. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, og benkeplatene er laget av laminat. Det er installert en dobbel oppvaskkum med ett-greps kran, og mellom benk og overskap er det montert et platelag med flisstruktur. Plass er avsatt til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilatoren er integrert i overskapet med utblåsning i pipen.

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

Flekker på gulvoverflaten.

Årsak / Konsekvens:

Flekker på gulvoverflaten kan påvirke estetikk og gi et uryddig inntrykk. Ved langvarig tilsmussing kan det også føre til misfarging eller skade på materialet.

Anbefalt tiltak:

Rengjøring med egnede midler avhengig av gulvtype. Ved permanente flekker kan overflatebehandling eller utskifting vurderes for å gjenopprette utseendet.

TG 2**Overflater - Vegger**

Generell slitasje
Luftlommer tapet
Flekker tapet
Synlige spor etter tildekking av eldre skader

Årsak / Konsekvens:

Slitasje kan gi et ujevnt og lite estetisk utseende.
Luftlommer kan føre til videre tapetløsning og redusert finish.
Flekker kan gi misfarging og påvirke veggoverflatens estetikk.
Synlige spor etter eldre skader kan gi inntrykk av dårlig utført reparasjon.

TG 2**Anbefalt tiltak:**

Regelmessig rengjøring og vedlikehold med oppfriskning av maling eller tapet.

Forsiktig punktering av luftlommer og tapetlegging ved behov.

Rengjøring av flekker med egnet metode eller vurdering av maling/utskifting.

Bedre finish med jevn sparkling og maling for å skjule tidligere reparasjoner.

Overflater - Himling

Skitten overflate på himling.

Flekker på himling.

Årsak / Konsekvens:

Kan gi et uestetisk og lite vedlikeholdt inntrykk.

Flekker kan indikere fuktproblemer eller annen skade.

Kan påvirke inneklimaet ved opphopning av støv eller smuss.

Anbefalt tiltak:

Rengjøring med egnede produkter tilpasset overflatematerialet.

Vurdere maling eller annen behandling for å fjerne flekker.

Undersøke om flekker skyldes fukt eller andre underliggende årsaker og utbedre ved behov.

TG 2**Avløp og vannrør**

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, korrosjon og tilstopping grunnet alder og slitasje på rørene.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere tilstand, utførelse og materialbruk.

Potensielle utfordringer ved fremtidig vedlikehold, rehabilitering eller forsikringssaker.

Anbefalt tiltak:

Utføre inspeksjon av rørene for å vurdere tilstand og eventuelle tegn på skade.

Vurdere utskifting av eldre rør for å forebygge fremtidige problemer.

Dokumentere røranleggets tilstand og oppdatere informasjon for fremtidig vedlikehold.

TG 2**Avtrekk**

Filteret i avtrekket er skittent.

Ingen forsert ventilasjon.

Årsak / Konsekvens:

Redusert luftgjennomstrømning kan føre til dårlig lukt og dårlig inneklima.

Opphopning av fett og smuss i filteret kan øke brannrisiko.

Manglende forsert ventilasjon kan påvirke effektiviteten av luftutskifting, noe som kan føre til kondens og fuktproblemer.

Anbefalt tiltak:

Rengjøre eller bytte filteret regelmessig for å opprettholde optimal funksjon.

Vurdere installasjon av mekanisk forsert ventilasjon for bedre luftutskifting.

Sikre at ventilasjonssystemet fungerer i henhold til anbefalte krav og standarder.

TG 2

Innredning

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.

Årsak / Konsekvens:

Mulig redusert funksjonalitet sammenlignet med moderne løsninger.
Kan være mindre energieffektiv eller lite tilpasset dagens behov.

Anbefalt tiltak:

Utføre regelmessig inspeksjon av bevegelige deler, som skuffer og hengsler, for å sikre god funksjon.
Vurdere oppgradering av enkelte komponenter for økt brukervennlighet og holdbarhet.
Planlegge eventuell utskifting basert på vedlikeholdsbehov og framtidige krav til funksjonalitet.

Bilder



Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.



Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.



Flekker på overflaten.

Kjøkken Kjeller

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkenet har en eldre innredning med vask, som gir et klassisk preg. Komfyren er av eldre modell med keramisk topp, og det finnes et kjøleskap for matoppbevaring.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Skader på gulvoverflaten.

Flekker på gulvoverflaten.

Årsak / Konsekvens:

Skader kan føre til ujevnheter, redusert levetid på gulvet og potensielle sikkerhetsrisikoer.

Flekker kan gi et uryddig inntrykk og kan være vanskelige å fjerne, avhengig av materialet.

Anbefalt tiltak:

Reparere skader med passende metode.

Utføre grundig rengjøring med egnede midler for å fjerne flekker og bevare gulvets utseende.

Vurdere forebyggende tiltak som regelmessig vedlikehold, utskifting og beskyttende behandling av overflaten.

TG 1**Overflater - Vegger**

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

TG 1**Overflater - Himling**

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

TG 2**Avløp og vannrør**

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, korrosjon og tilstopping grunnet alder og slitasje på rørene.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere tilstand, utførelse og materialbruk.

Potensielle utfordringer ved fremtidig vedlikehold, rehabilitering eller forsikringssaker.

Anbefalt tiltak:

Utføre inspeksjon av rørene for å vurdere tilstand og eventuelle tegn på skade.

Vurdere utskifting av eldre rør for å forebygge fremtidige problemer.

Dokumentere røranleggets tilstand og oppdatere informasjon for fremtidig vedlikehold.

TG 3**Avtrekk**

Manglende avtrekk på kjøkkenet.

Kjøkkenavtrekk er blokkert.

Ingen forsert ventilasjon.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig luftkvalitet og opphopning av lukt, damp og fettpartikler i rommet.

Økt risiko for kondens, fuktskader og muggvekst.

Ineffektiv luftutskifting kan føre til ubehagelig innneklima og helseplager.

Anbefalt tiltak:

Undersøke årsaken til blokkeringen og fjerne eventuelle hindringer i avtrekket.

Vurdere reparasjon eller utskifting av avtrekkssystemet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Implementere mekanisk forsert ventilasjon for å oppnå tilstrekkelig luftutskifting.

Estimert kostnad:

15 000,-

TG 2**Innredning**

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.

Årsak / Konsekvens:

Mulig redusert funksjonalitet sammenlignet med moderne løsninger.

Kan være mindre energieffektiv eller lite tilpasset dagens behov.

Anbefalt tiltak:

Utføre regelmessig inspeksjon av bevegelige deler, som skuffer og hengsler, for å sikre god funksjon.

Vurdere oppgradering av enkelte komponenter for økt brukervennlighet og holdbarhet.

Planlegge eventuell utskifting basert på vedlikeholdsbehov og framtidige krav til funksjonalitet.

Bilder



Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.



Skader på overflaten.
Flekker på overflaten.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik

TG 3

Etasjeskiller

Totalt planhetsavvik med målt høydeforskjell på over 30 mm.

Lokalt planhetsavvik med målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor 2 meter.

Store nivåforskjeller mellom enkelte rom.

Sprekker og glipe mellom gulv og gulvlist.

Årsak / Konsekvens:

Kan påvirke brukervennlighet og komfort.

Risiko for ytterligere setninger og strukturelle utfordringer over tid.

Kan indikere underliggende problemer med bæring eller konstruksjon som bør undersøkes nærmere.

Anbefalt tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Som et isolert tiltak vil det sjelden være økonomisk fornuftig på kort sikt i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2**Gulv på grunn**

Totalt planhetsavvik med målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm.

Lokalt planhetsavvik med målt høydeforskjell på mellom 0-10 mm innenfor 2 meter.

Store nivåforskjeller mellom enkelte rom.

Glipe mellom gulv og gulvlist.

Årsak / Konsekvens:

Ujevnheter i gulvet kan påvirke brukervennlighet og komfort.

Store nivåforskjeller kan skape utfordringer ved møblering og installasjon av nye gulvbelegg.

Glipe mellom gulv og gulvlist kan indikere bevegelse i konstruksjonen.

Risiko for ytterligere setninger eller ustabilitet over tid.

Anbefalt tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Som et isolert tiltak vil det sjelden være økonomisk fornuftig på kort sikt i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Boligen har enkle og funksjonell trappeløsninger. Fra kjeller til hovedetasjen går en rett, enkel trapp, som sikrer adkomst mellom etasjene. Fra hovedplan til loftetasjen er det en 90-graders L-trapp.

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

Manglende rekkverk.

For smal trapp.

Manglende håndlister på vegg.

Ujevn stigning.

Årsak / Konsekvens:

Redusert sikkerhet, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet.

Økt risiko for fall og skader.

Ujevn stigning kan føre til snubling og ubehag ved bruk.

Smal trapp kan begrense brukervennlighet og tilgjengelighet.

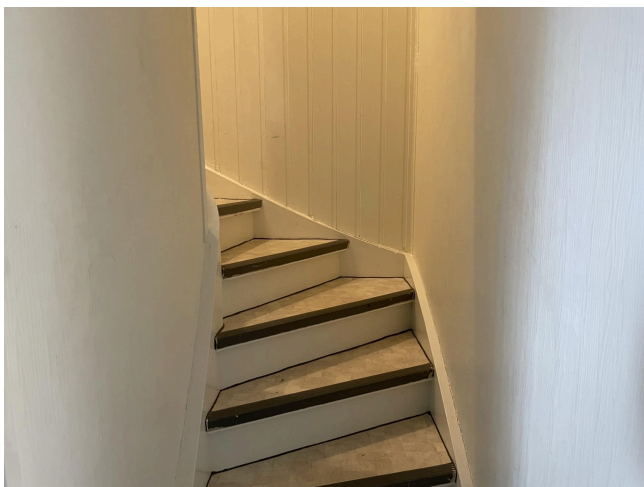
Anbefalt tiltak:

Installere rekkverk for bedre støtte og sikkerhet.

Vurdere om trappen kan utvides for økt brukervennlighet.

Montere håndlister på vegg for ekstra støtte ved bruk.

Utbedre ujevn stigning for å skape en tryggere og mer komfortabel trapp.

Bilder

Trapp fra hovedetasje til loft.



Trapp fra hovedetasje til kjelleretasje.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

I hovedetasjen er det montert et ildsted. Ildstedet er tilkoblet en eldre teglpipe

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

Ildstedets avstand til brannmur er under 100mm fra ildstedet. Brannmurkonstruksjon har ingen dokumentasjon. Tykkelse kan ikke verifiseres.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for varmebelastning på nærliggende materialer, noe som kan føre til brannfare.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere om konstruksjonen tilfredsstillende gjelder sikkerhetskrav.

Ukjent tykkelse på brannmuren kan påvirke dens evne til å motstå varme og beskytte omkringliggende strukturer.

Anbefalt tiltak:

Vurdere å øke avstanden mellom ildstedet og brannmuren i henhold til gjeldende krav.

Innhente vurdering fra fagpersoner for å avklare om eksisterende brannmur oppfyller sikkerhetsstandarden.

Dersom tykkelsen ikke kan verifiseres, vurdere tiltak som forsterkning eller utskifting av brannmuren for å sikre tilstrekkelig brannsikring.

TG 2**Skorsteiner inne i huset**

Fuktighet og større skader på teglpipe registrert i kjeller.

Feieluke er rustet fast.

Teglpipe har ikke 4 synlige overflater. Manglende kontroll av evt. riss/ skader.

Teglpipe i mørkeloft viser fuktskjolder og synlige forsøk på å tette konstruksjon.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader og materialsvikt.

Fastlåst feieluke kan hindre inspeksjon og vedlikehold.

Ukjent tilstand på skjulte flater kan skjule strukturelle problemer.

Vedvarende fuktproblemer kan svekke pipens holdbarhet.

Anbefalt tiltak:

Installere pipehette for å beskytte mot fukt.

Utbedre eller bytte feieluke for inspeksjonsmulighet.

Foreta kontroll av skjulte flater for riss og skader.

Vurdere rehabilitering av pipen ved gjentatte fuktproblemer.

Bilder



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Loftsrommet er ferdig innredet og fra byggeår. Når du kommer opp trappen, finner du et trapperom som gir tilgang til 3 stk. soverom.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvoverflaten har tydelige tegn på slitasje. Misfarging og andre aldringstegn er synlige.

Årsak / Konsekvens:

Estetisk forringelse kan påvirke rommets helhetsinntrykk.

Slitasje kan føre til redusert funksjonalitet og komfort.
Langvarig nedbrytning kan øke behovet for utskifting.

Anbefalt tiltak:

Utføre grundig rengjøring og vedlikehold for å minimere aldringstegn.
Vurdere overflatebehandling som sliping, lakkering eller ny overdekning.
Langsiktig planlegging av eventuell utskifting dersom slitasjen er omfattende.

TG 2**Overflater - Vegger**

Veggoverflater har tydelige tegn på slitasje.
Misfarging og andre aldringstegn er synlige.

Årsak / Konsekvens:

Estetisk forringelse kan påvirke rommets helhetsinntrykk.
Slitasje kan føre til svekket overflatestruktur og behov for reparasjon.
Langvarig nedbrytning kan kreve omfattende vedlikehold eller utskifting.

Anbefalt tiltak:

Rengjøre og vedlikeholde overflater for å redusere aldringstegn.
Vurdere maling eller annen overflatebehandling for å forbedre utseendet.
Langsiktig planlegging av eventuell utskifting ved omfattende skader.

TG 2**Overflater - Himling**

Himlingsoverflaten har tydelige tegn på slitasje.
Misfarging og andre aldringstegn er synlige.

Årsak / Konsekvens:

Estetisk forringelse kan påvirke rommets helhetsinntrykk.
Slitasje kan føre til svekket overflatestruktur og behov for reparasjon.
Langvarig nedbrytning kan kreve omfattende vedlikehold eller utskifting.

Anbefalt tiltak:

Rengjøre og vedlikeholde overflaten for å redusere aldringstegn.
Vurdere maling eller annen overflatebehandling for å forbedre utseendet.
Langsiktig planlegging av eventuell utskifting ved omfattende skader.

TG 3**Konstruksjonsoppbygging**

Himling er ikke isolert.
Manglende ventilering av yttertak.

Årsak / Konsekvens:

Kan føre til varmetap om vinteren og høye temperaturer om sommeren.
Økt risiko for kondens, fuktskader og mulig muggvekst.
Dårlig inneklima og redusert energieffektivitet.

Anbefalt tiltak:

Etterisolere himlingen for bedre temperaturregulering.
Sikre god ventilasjon av yttertaket for å redusere risiko for fuktproblemer.
Vurdere helhetlig forbedring av loftets oppbygging for optimal funksjon.

Kommentar til estimert kostnad:

Denne kostnaden ligger under takkonstruksjon.

TG 2**Statikk (ved innredet loft)**

Ingen dokumentasjon på statikk foreligger.
Konstruksjonen er lukket, noe som gjør statikk vanskelig å vurdere.

Årsak / Konsekvens:

Ukjent bæreevne kan medføre usikkerhet rundt konstruksjonens stabilitet.

Manglende dokumentasjon kan gjøre fremtidige endringer eller reparasjoner mer krevende.
Potensiell risiko for skjulte feil eller svakheter i bærekonstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Vurdere teknisk inspeksjon eller strukturanalyse av bygget.
Innhente ekspertvurdering for å avdekke eventuelle svakheter i statikken.
Dokumentere tilgjengelig informasjon for å lette fremtidig vedlikehold eller endringer.

TG 2**Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Kun ventiler i yttervegg på rom med varig opphold.

Årsak / Konsekvens:

Begrenset luftutskifting kan føre til dårlig inneklima.
Økt risiko for kondens, fuktproblemer og muggvekst.
Manglende ventilasjon kan påvirke temperaturregulering og energieffektivitet.

Anbefalt tiltak:

Vurdere behovet for ekstra ventilasjon, som takventiler eller mekanisk avtrekk.
Overvåke fuktighet og luftkvalitet for å identifisere eventuelle problemer.
Eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen for bedre luftgjennomstrømning.

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

For bygg hvor boligen ble omsøkt før 01.07.2011 kan takhøyden være 2,0 meter. Takhøyde stue hoveplan målt til 2367mm. Takhøyde kjellerdel som ikke benyttes til oppholdsrom er målt til 1842mm og er ikke måleverdig areal. Takhøyde loftsplan er målt til 2246mm.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik**TG 2****Radon**

Krav om radon ble innført i TEK17, men boligen har ingen dokumenterte målinger.

Ingen opplysninger om radonsperre.

Ingen radonmålinger er utført for utleiedel.

Årsak / Konsekvens:

Ukjent radonnivå kan innebære helserisiko, spesielt ved langvarig eksponering.

Manglende radonsperre kan føre til økt radongjennomtrengning fra grunnen.

Utleiedel kan ha forhøyede radonverdier uten at dette er avdekket.

Anbefalt tiltak:

Utføre radonmålinger for å kartlegge nivåer i boligen, inkludert utleiedel. Vurdere installasjon av radonsperre ved behov for risikoreduserende tiltak.

Eventuelt implementere ventilasjonstiltak for å redusere radonnivået dersom høye verdier registreres.

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 ikke ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

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. Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken. Luft til luft varmepumpe.

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

Termisk isolasjon og kondensisolasjon av vannrør i kjeller er ikke tilfredsstillende.

Eldre installasjoner.

Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

Årsak / Konsekvens:

Mangelfull isolasjon kan føre til varmetap og kondensdannelse.

Økt risiko for korrosjon og skader på rørsystemet over tid.

Vanskelig å vurdere tilstanden og vedlikeholdsbehov uten dokumentasjon.

Anbefalt tiltak:

Vurdere forbedring av termisk isolasjon og kondensisolasjon for bedre beskyttelse.

Utføre inspeksjon av de eldre rørene for å kartlegge eventuelle skader.

Dokumentere eksisterende installasjon for å lette fremtidig vedlikehold og oppgraderinger.

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

Eldre installasjon av avløpsrør.

Dårlig løsning med hensyn til funksjonalitet eller plassering.

Uisolert avløpsrør i uoppvarmet rom.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og materialtretthet over tid.

Mangelfull løsning kan føre til driftsproblemer og vedlikeholdsbehov.

Uisolerte rør i kalde rom kan gi frostskaider og redusert levetid.

Anbefalt tiltak:

Gjennomføre inspeksjon for å vurdere tilstand og eventuelle utbedringer.

Vurdere optimalisering eller oppgradering av avløpsløsningen.

Isolere rørene for å hindre frostskaider og forbedre funksjonalitet.

TG 2**Varmtvannsbereder**

Varmtvannsbereder fra 2013.

Ikke plassert i rom med avløp for lekkasjevann.

Ingen lekkasjesikring montert.

Påvist avdrypp på rør tilknyttet berederen.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for vannskaider dersom lekkasje oppstår.

Manglende avløp kan føre til utilsiktet vannansamling ved en eventuell feil.

Avdrypp kan indikere slitasje eller begynnende lekkasje i rørsystemet.

Anbefalt tiltak:

Vurdere installasjon av lekkasjesikring for å minimere risiko for vannskaider.

Utføre inspeksjon av berederen og tilhørende rør for å avdekke eventuelle skader.

TG 2

Vurdere plassering av berederen eller alternative løsninger for tryggere avrenning av lekkasjevann.

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Utløstrekkelig luftskifte i boligen.

Ventilasjonssystemet gir ikke tilstrekkelig frisklufttilførsel.

Manglende avtrekk på våtrom i kjeller.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig innelima med opphopning av fukt, lukt og forurensninger.

Økt risiko for kondens, fuktskader og muggvekst.

Kan påvirke helse og komfort for beboerne.

Anbefalt tiltak:

Vurdere oppgradering eller forbedring av ventilasjonssystemet for bedre frisklufttilførsel.

Installere eller forbedre mekanisk avtrekk på våtrommet i kjeller for å redusere fuktproblemer.

Overvåke luftkvalitet og fuktighet for å identifisere behov for ytterligere tiltak.

TG 2

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

Ukjent produksjonsår.

Skade på kondensisolasjonen til rørføringer.

Produktet nærmer seg utløpsdato (forventet levetid: 12–15 år med service).

Ingen dokumentasjon på service for de siste to år.

Årsak / Konsekvens:

Redusert effektivitet og mulig økt energiforbruk.

Skadet isolasjon kan føre til kondensproblemer og påvirke ytelsen.

Risiko for feil eller redusert funksjon på grunn av manglende vedlikehold.

Anbefalt tiltak:

Utføre inspeksjon av produktet for å vurdere tilstand og funksjonalitet.

Reparere eller skifte ut skadet kondensisolasjon for optimal drift.

Innhente servicehistorikk eller gjennomføre nødvendig vedlikehold.

Vurdere utskifting dersom produktet nærmer seg slutten av sin levetid.

Bilder

Skade på kondensisolasjonen til rørføringer.



Produktet nærmer seg utløpsdato (forventet levetid: 12–15 år med service).



Ingen dokumentasjon tilgjengelig.



Varmtvannsbereider fra 2013.



Uisolert avløpsrør i uoppvarmet rom.



Termisk isolasjon og kondensisolasjon av vannrør i kjeller er ikke tilfredsstillende

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg tilpasset beregnede forbruk for lys og varme.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?		Ukjent. Ingen dokumentasjon
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ukjent. Ingen dokumentasjon.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		Ukjent. Ingen dokumentasjon.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ukjent. Ingen dokumentasjon.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		Ukjent. Ingen dokumentasjon.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		Ukjent. Ingen dokumentasjon
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.)		Ukjent. Ingen dokumentasjon
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	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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

Manglende samsvarserklæring.

Inspeksjon indikerer sannsynlig behov for utbedringer.

Økt risiko for elektriske feil og brannfare grunnet manglende dokumentasjon og gammelt anlegg.

Ingen totalrehabilitering av anlegget siden byggeår.

Fravær av dokumentasjon på hvem som har utført elektriske arbeider.

Årsak / Konsekvens:

Ukjent tilstand kan medføre sikkerhetsrisiko.

Manglende samsvarserklæring kan gjøre fremtidig arbeid mer krevende.

Økt risiko for feil, overbelastning og potensielle brannfarer.

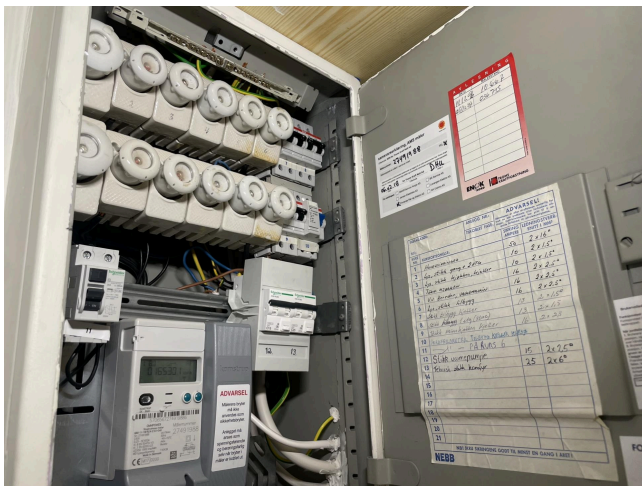
Anbefalt tiltak:

Utføre grundig kontroll av anlegget for å avdekke eventuelle feil.

Vurdere behov for oppgradering eller rehabilitering av anlegget.

Dokumentere nåværende tilstand og etablere nødvendig samsvarserklæring.

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 vannforsyningsnett.

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 (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Nei	Alle detektorer er demontert.
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Nei	Brannslukkere er utløpt på dato.
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	Brannstige montert.
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 3

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Boligen mangler tilstrekkelig brannvarslere i henhold til gjeldende krav.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for forsinket varsling ved brann, noe som kan påvirke sikkerhet og skadeomfang.

Manglende samsvar med sikkerhetsforskrifter kan ha juridiske eller forsikringsmessige konsekvenser.

Anbefalt tiltak:

Installere godkjente brannvarslere i henhold til forskrifter.

Gjennomføre regelmessig kontroll og vedlikehold av brannsikkerhetsutstyr.

Estimert kostnad:

5 000,-

Bilder



Boligen mangler tilstrekkelig brannvarslere i henhold til gjeldende krav.

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 m/ utleie	5 178 848,-	2 904 945,-	2 270 000,-	3 903,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt - Detaljert	1 526 603,-			1 526 603,-
Sum	6 705 451,-	2 904 945,-	2 270 000,-	1 530 506,-

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

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

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

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

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Markedsvurdering for en bolig gir en estimert verdi på boligen basert på dagens marked. Dette er prisen som mest sannsynlig skulle betales om eiendommen tilbys på et fritt og åpent marked, med tilstrekkelig markedsføring, uten partsrelasjoner og uten tvang. Markedsverdien fastsettes på bakgrunn av tomtens geografiske plassering, noe som dermed tar høyde for hvor attraktivt nabolaget er, nærheten til sentrum, opplevd trygghet, gjenboere, trafikkforhold, solforhold, utsikt og så videre.

Boligen har en god beliggenhet med nærhet til både sentrum og naturen. Selv om tomten er liten, så passer bolig og tomt fint sammen, noe som bidrar positivt til vurderingen. Det har vært salg av lignende eiendommer i området, noe som gir et godt grunnlag for markedsvurderingen. Boligen har fin utsikt men mangler litt på opparbeidelse av uteområder. Boligen har behov for en del oppgraderinger og retting av feil og mangler, noe som påvirker prisen. Trender i boligmarkedet viser at det er stor etterspørsel etter boliger i nærområdet sentrum, noe som er gunstig for denne eiendommen.

Områdebeskrivelse

Sandvikveien 133 på Finnsnes ligger i et rolig og naturskjønt boligområde med nærhet til både fjord og skog. Området byr på gode turmuligheter året rundt, samtidig som det er kort vei til sentrum med butikker, skoler og andre fasiliteter. Et ideelt sted for deg som ønsker å bo litt utenfor sentrum uten å gi slipp på byens tilbud.

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

Eiendommen omfattes av reguleringsplanen Sandvika – Finnfjordbotn (plan-ID 63_64), som ble endelig vedtatt 1. oktober 1981. Planen er hjemlet i plan- og bygningsloven av 1985 eller tidligere, og gjelder for areal på grunnen og vannoverflaten. Reguleringsformålet for eiendommen er boligbebyggelse, og det foreligger egne reguleringsbestemmelser til planen.

Rettigheter

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

21.02.1973 – Registrering av grunn: Formell registrering av eiendommen i grunnboken.

14.10.1982 – Bestemmelse om bebyggelse: Kan inneholde føringer for hva som kan bygges på eiendommen.

29.03.1978 – Bestemmelse om bebyggelse: Ytterligere reguleringer knyttet til bebyggelse, som kan påvirke fremtidige byggeplaner.

20.10.1958 – Bestemmelser om gjerde: Regulerer plikter og rettigheter knyttet til oppføring og vedlikehold av gjerder.

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
Størveien 5	173 m ²	15.09.2024	3 200 000,-	17 512,-	1976	3 stk
Sandvikveien 83	203 m ²	01.10.2023	3 180 000,-	15 142,-	1949	5 stk
Sandvikveien 12	0 m ²		0,-	0,-	0	0 stk
Sandvikveien 127	171 m ²	13.12.2023	2 410 000,-	14 093,-	1948	3 stk

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 1 600 000,-

Signatur

Signatur

Sørreisa - 02.06.2025

Sted - Dato

RAYMOND MEIER