

# Tilstandsrapport

## Enebolig

Meieriveien 15  
9700 LAKSELV  
Gnr./Bnr.: 17/61  
Porsanger - Porsångu - Porsanki kommune

Rapportdato: 05.05.2026  
Befaringsdato: 23.04.2026  
Referansenummer: 15081548

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 209 m<sup>2</sup> (BRA-i: 209 m<sup>2</sup>)  
Frittstående redskapsbod  
Bruksareal: 12 m<sup>2</sup> (BRA-i: 0 m<sup>2</sup>)  
Frittstående redskapsbod  
Bruksareal: 30 m<sup>2</sup> (BRA-i: 0 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 251 m<sup>2</sup> (BRA-i: 209 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)



E-post: [boliginspeksjoner.nord@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.nord@anticimex.no)

Utførende bygningsakkyndig:



Tor-Einar Rydheim Tangen



97677897

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggt teknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



## TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



## TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



## HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	23.04.2026
Referansenummer	15081548
Meglerforetakets oppdragsnummer	89-26-0074
Hjemmelshaver/selger	Wenche Schanche Østgård v/Ida Kristine Schanche Hallås
Bygningssakkyndig inspektør	Tor-Einar Rydheim Tangen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	05.05.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Meieriveien 15
Postnummer/sted	9700 LAKSELV
Kommune	5622 - Porsanger - Porsångu - Porsanki
Gnr./Bnr./Festenr.:	17/61/1
Tomt	Festet tomt: 1300 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1958	Ukjent	
Frittstående redskapsbod	Ukjent		
Frittstående redskapsbod	Ukjent		

### Tomtebeskrivelse

Enebolig beliggende i Lakselv Sentrum, Porsanger kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet steinheller, støpte veier og trapper, diverse støttemurer, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

### Byggemåte

Bolig oppført i 1958. Grunnmur av betong med sparestein. Bygget er oppført med kjeller og krypekjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) og to ildsted plassert i stuer.

### Boligen inneholder

Kjeller: Vaskekjeller, toalettrom, gang, entre og fem boder.

1. etasje: To stuer, spisestue, kjøkken, bad, gang og entre.

Loftsetasje: Tre soverom, gang og to boder.

Adkomst til terrasse fra stue.

Adkomst til balkong fra gang.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	10	Kr 200 000 - 500 000
Våtrom - Vaskekjeller		Helhetsvurdering	11	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Overflate gulv	13	
		Vannrør	13	
		Avløpsrør	13	
		Innredning	13	
Toalettrom		Helhetsvurdering	14	Kr 100 000 - 300 000
Tekniske anlegg		Innvendig stoppekran	15	
		Innvendig stakeluke	15	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	15	
		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	15	Kr 10 000 - 50 000
Andre rom		Varmtvannsbereder	15	Kr 10 000 - 50 000
		Innerdører	16	
		Overflate gulv	16	Kr 10 000 - 50 000
Rom under terreng		Helhetsvurdering	17	Kr 300 000 - 600 000
Loft - innredet		Overflate vegg	18	
		Overflate gulv	18	
		Innerdører	18	
		Konstruksjonsoppbygging	18	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	19	
		Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler	19	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	19	Kr 10 000 - 50 000
		Ildsteder	19	Kr 2000 - 10 000
Innvendige trapper		Tilstand	20	Kr 10 000 - 50 000
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		Kjeller	20	
		Loftsetasje	20	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Helhetsvurdering	21	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	21	
		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	21	
		Lufting av ytterkledning	21	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	22	
		Ytterdører og omramming	22	Kr 10 000 - 50 000
Yttertak		Tekking (med tilhørende beslag)	23	
		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	23	
		Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	23	
		Snøfangere	23	
		Skorsteiner (over tak)	23	
Balkonger		Membraner og vanntett sjikt	24	

Terrasse / platting		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	24	
		Konstruksjon og fundamenter	24	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	25	
Drenering		Helhetsvurdering	25	Kr over 300 000
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	26	
		Utvendige avløpsledninger	26	
		Oljetank	26	Kr 10 000 - 50 000
Andre byggverk - Stor redskapsbod		Helhetsvurdering	27	Kr 50 000 - 150 000
Andre byggverk - Liten redskapsbod		Helhetsvurdering	28	Kr 50 000 - 150 000

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	57			57	
	Vaskekjeller, toalettrom, gang, entre og fem boder				
1. etasje	103			103	24
	To stuer, spisestue, kjøkken, bad, gang og entre				Terrasse
Loftsetasje	49			49	11
	Tre soverom, gang og to boder				Balkong
SUM	209			209	35
<b>Total bruksareal: 209 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående redskapsbod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		12		12	
		To redskapsboder			
SUM		12		12	
<b>Total bruksareal: 12 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående redskapsbod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		30		30	
		Redskapsbod			
SUM		30		30	
<b>Total bruksareal: 30 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til arealmålingen

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 53 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 49 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4 m<sup>2</sup>.

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 16.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

# Rapport

## Våtrom - Bad

Baderom fra ukjent eksakt årstall.  
Gulvflate belagt med gulvbelegg.  
Baderomsplater og panel på vegger.  
Panelbord i himling.  
Vegghengt servantinnredning.  
Ovenpåliggende servant med armatur.  
Speil med overlys og stikkontakt over servant.  
Vegghengt høyskap.  
Dusjnise med glassvegg og glassdør.  
Vegghengt dusjarmatur.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Naturlig avtrekksventil på vegg.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er registrert tegn til fuktskader på veggflater. Det vurderes at med høy sannsynlighet at det har forekommet skjulte skader i konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at forholdet ikke kan kartlegges fullt ut ved visuell inspeksjon alene.

Gulvbelegg viser tegn til høy slitasje, utettheter og enkelte skader. Det observeres synlige fuktskader og muggstopp på utsiden av bad og i himling i underetasje. Belegget utgjør deler av våtrommets vanntette sjikt, noe som betyr at strakstiltak må påregnes for å sikre full funksjon og videre bruk. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang.

Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.

På bakgrunn av alder og observerte symptomer vurderes det vanntette sjiktet til å være utett, noe som erfaringsmessig peker på behov for full utskifting/renovering av våtrom. Konsekvensen av utett tettesjikt er høy risiko for skjulte fuktskader. Ved utskifting må det gjøres fortløpende vurderinger om det har oppstått følgeskader, som da også må hensyntas.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder og tilstand som tyder på at levetiden er passert. Det er registrert tegn til funksjonssvikt (synlige fuktskader ved i vegg og guly), og konsekvens vurderes å være behov for utskiftning av rørsystemet og risiko for skjulte følgeskader. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.

Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Sluket er isolert inne i dusjonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuktsikkerheten. Foreslått strakstiltak er lokal utbedring for å sikre tilfredsstillende avrenning i hele våtrommet. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokal utbedring.

Våtrommet har svært begrenset ventilasjon. Konsekvensen er at dette kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet over tid. Det må påregnes å etablere en permanent ventilasjonsløsning som sikrer tilstrekkelig luftutskiftning. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.

Toalettets og armaturets funksjon er ikke testet gunnet mangel på vann. Konsekvens er at brukerfunksjonen er ukjent.

Det er foretatt fuktmåling med egnet instrument i etasjeskiller fra underliggende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 23,2 vektprosent.

Det ble registrert kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, noe som tyder på pågående fuktskade.

Eksakt årsak er ukjent, men drypplekkasje fra vannrør inne i konstruksjonen vurderes som en sannsynlig årsak.

Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke strakstiltak som er nødvendige.

## Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes tiltak som totalrenovering innen kort tid på grunn av påviste skader og funksjonssvikt. Det er ukjent om tilstanden har ført til skjulte følgeskader, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker flere forhold enn først antatt, noe det må tas høyde for i planlegging og kostnadsanslag. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for totalrenovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr 200 000 - 500 000



Overflater vegger - Muggsopp på veggflater



Overflater gulv - Synlige fuktskader på utsiden av bad



Overflater gulv - Fuktmåling i kjellerbod under bad



Overflater gulv - Fuktmærker og muggsopp i himling under bad



Ventilasjon - Fuktmærker etter kondens i vindu

## Våtrom - Vaskekjeller

Vaskekjeller fra byggeår.  
Malt betonggulv.  
Veggflater av panel og malt mur.  
Panelbord i himling.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Naturlig avtrekksventil på vegg.  
Opplegg for vaskemaskin.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Veggflater har omfattende skader. Hovedårsak vurderes å være høy alder og slitasje. Konsekvens er at det kan være behov for omfattende tiltak dersom overflater skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Foreslått tiltak er komplett utskiftning. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning og medfølgende arbeider.

Gulvflater har omfattende skader. Hovedårsak vurderes å være høy alder og slitasje. Konsekvens er at det kan være behov for omfattende tiltak dersom overflater skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Foreslått tiltak er komplett utskiftning. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning og medfølgende arbeider.

Vaskekjelleren har ikke fullverdig vanntett sjikt på gulv- og veggflater, noe som ikke oppfyller dagens forventning til et våtrom. Selv om tilsvarende løsninger er vanlig i eldre bygninger, gir dette begrenset beskyttelse mot fukt. Konsekvens er risiko for skader, for eksempel ved en eventuell lekkasje. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått straktiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge hvilke tiltak som er nødvendig.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Avløpsrør av støpejern har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Våtrommet har svært begrenset ventilasjon. Konsekvensen er at dette kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet over tid. Det må påregnes å etablere en permanent ventilasjonsløsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.

Det er utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 29,9 vektprosent. Det ble registrert kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, noe som tyder på pågående fuktskade.

Eksakt årsak er ukjent, men utettheter i rommets vannrette sjikt vurderes som en sannsynlig årsak. Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke strakstiltak som er nødvendige.

#### Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompensierende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000




Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling


# Kjøkken

---

Innredning fra ukjent årstall.  
Profilerte fronter.  
Benkeplate med laminert overflate.  
Kjøkkenvask med armatur.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.  
Ventilator i overskap.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med parkett.  
Panel på vegger.  
Panelbord i himling.  
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Ventilator - Ventilasjon

 TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av høy slitasje med stedvise glipper og enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornyning av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløpsrør	Avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Innredning	Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

# Toalettrom

Gulvflate av malt betong.  
Veggflater av panel og malt mur.  
Panelbord i himling.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av støpejern.

 TG 3      Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere toalettrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Veggflater har betydelig slitasje og enkelte skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Gulvflater har omfattende skader. Hovedårsak vurderes å være høy alder og slitasje. Konsekvens er at det kan være behov for omfattende tiltak dersom overflater skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Foreslått tiltak er komplett utskiftning. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning og medfølgende arbeider.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Det registreres ingen fungerende ventilasjonsløsning. Konsekvens er at forholdet medfører økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått strakstiltak er å etablere en permanent ventilasjonsløsning som sikrer tilfredsstillende luftutskiftning.

Lekkasje fra toalettsisternen, høy slitasje og elde er registrert. Eksakt årsak lar seg ikke fastslå ved visuell inspeksjon, men erfaringsmessig skyldes slike forhold ofte slitte pakninger, defekt innløpsventil eller andre komponentfeil.

Oppsummert

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for total renovering av toalettrommet

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000

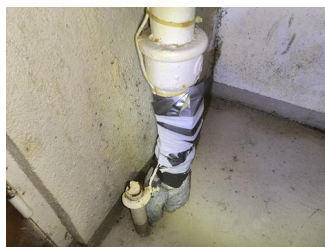
## Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall.  
Vannrør av kobber.

TG 2	Innvendig stoppekran	Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet vannrør etter stoppekran er fra koblet/skadet. Konsekvens er at funksjonen/tilstanden ikke er kjent. Boligens stoppekran er en kritisk komponent, både for vedlikehold og hvis det skulle oppstå lekkasjer. Foreslått tiltak er derfor lokal utbedring/utskiftning slik at man kan være sikker på komponentens funksjon.
	Innvendig stakeluke	Symptomer på lekkasje er observert fra stakeluken. Forholdet tilsier risiko for funksjonssvikt. Konsekvens er økt risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner selv om dette ikke er registrert på befaringdagen.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
TG 3	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder og tilstand som tyder på at levetiden er passert. Det er registrert tegn til funksjonssvikt (vannrør etter stoppekran er frakoblet eller er skadet i kobling, ved åpning av kran vil skader forekomme, og konsekvens vurderes å være behov for utskiftning av rørsystemet og risiko for skjulte følgeskader. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser og lokal reparasjon av fagkyndig. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
	Varmtvannsbereder	Varmtvannsberederen har en alder og tilstand som tyder på at levetiden er passert. Det er observert vann under varmtvannsbereder som med høy sannsynlighet skyldes lekkasje. Konsekvens vurderes å være funksjonssvikt og risiko for følgeskader. Foreslått strakstiltak er komplett utskiftning av bereder med nødvendige tilleggsarbeider på tilhørende rør og komponenter. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning og medfølgende arbeider. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000



Varmtvannsbereder - Synlig lekkasje fra varmtvannsbereder



Innvendig stakeluke - Stakeluke



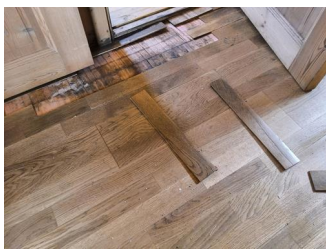
Innvendig stoppekran - Stoppekran

## Andre rom

---

Gulvflater belagt med parkett.  
Plater, teglmur og panel på veggflater.  
Takplater og panelbord i himling.  
Profilerte innerdører.  
Enkelte innerdører med glassfelt.  
Naturlig ventilasjon via ventiler.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon
-  TG 2 Innerdører Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
- Dørbladet på kjøkken og entre kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
-  TG 3 Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av høy slitasje med stedvise glipper og enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
- Gulvets overflatemateriale i gang har tegn til fuktskader og svelleskader. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, og ble registrert forhøyede verdier. Konsekvens er at det med høy sannsynlighet foreligge bakenforliggende skader som ikke lar seg oppdage ved visuell inspeksjon. Forholdet bør sees i sammenheng med punkt "Bad". Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser.  
Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000



Overflate gulv - Synlige fuktskader i gang

## Rom under terreng

Kjelleren er innredet og har utlektede vegger.  
Det er ikke kjent når etasjen ble innredet.  
Deler av etasjen har synlig støpt gulv (overflatebehandlet).  
Panel på vegger.  
Deler av etasjen har synlig grunnmur (overflatebehandlet).  
Panelbord i himling.  
Profilerte innerdører.  
Naturlig ventilasjon via ventiler.

### TG 3 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere boligens rom under terreng (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Himlingsflatene har stedvis synlige fuktskader og muggsopp. Hovedårsak vurderes å være høy alder og slitasje. Konsekvens er at det kan være behov for omfattende tiltak dersom overflater skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Foreslått tiltak er komplett utskiftning.

Veggflater har omfattende skader stedvis muggsopp og andre symptomer på fuktskader. Hovedårsak vurderes å være høy alder og slitasje. Konsekvens er at det kan være behov for omfattende tiltak dersom overflater skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Foreslått tiltak er komplett utskiftning. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning og medfølgende arbeider.

Gulvflater har bærer preg av høy slitasje/elde og har synlige skader. Hovedårsak vurderes å være høy alder og slitasje. Konsekvens er at det kan være behov for omfattende tiltak dersom overflater skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Foreslått tiltak er komplett utskiftning. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning og medfølgende arbeider.

Samtlige dørbladet kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

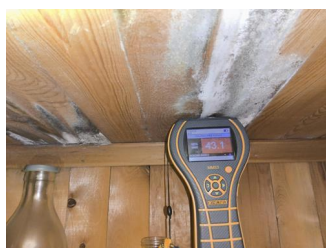
Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Det er utført fuktmåling i utlektet himling og veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder opp til 47,1 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, som vurderes til å være en pågående fuktskade. Tegn på mugg- og råtesopp inne i konstruksjonen, noe som vurderes å være et resultat av forhøyet fuktighet inne i konstruksjonen. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens/foreslått straktiltak er at det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke straktiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for .

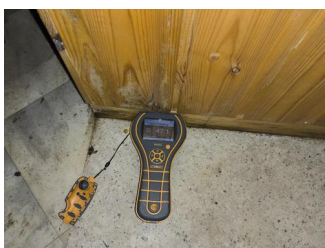
### Oppsummert

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes straktiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige straktiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for total renovering av kjeller.

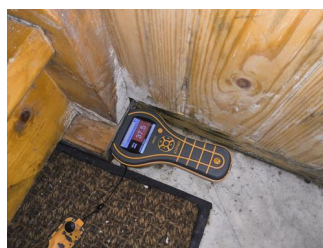
Sjablongmessig prisanslag Kr 300 000 - 600 000



Kontroll i lukkede konstruksjoner -  
Fuktmåling i himling i bod



Kontroll i lukkede konstruksjoner -  
Fuktmåling i vegg i gang



Kontroll i lukkede konstruksjoner -  
Fuktmåling ved trapp





Kontroll i lukkede konstruksjoner -  
Fuktmåling i yttervegg

## Loft - innredet

---

Loftsetasjen er innredet.  
Gulvflater belagt med parkett.  
Panel og tapet på veggflater.  
Profilerte innerdører.  
Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Ventilasjon - Statikk og bærekonstruksjon	
 TG 2	Overflate vegg	Veggflater bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Dørbladet på soverom mot balkong kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
	Konstruksjonsoppbygging	Deler av etasjens har skråtak som er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.

## Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft over deler av boligen.




Adkomst via takluke og stige.

Gulvet er stedvis kledd med plater.

Synlige taksperrer.

Panelbord i himling.

Lufteåpninger mellom taksperrer (nedre del av taket).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Inspeksjonsmulighet - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk
 TG 2	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l.) Misfarging observeres stedvis på taktro, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble likevel ikke målt høye fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fukttinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til 12,8 vektprosent, som er under grensen for kritisk fukttinnhold (på materialer plassert i et åpent rom ligger denne grensen rundt 20 vektprosent). Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken. Foreslått tiltak er at det iverksettes sanering (rengjøring og lignende tiltak) og videre overvåking, slik at lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å være nødvendig. Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler Det registreres uisolerte ventilasjonsrør. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for kondens på insiden av røret, noe som kan føre til fuktskader. Det er ikke observert tegn til at forholdet har ført til slike skader på befaringsdagen. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
 TGIU	Kontroll av diffusjonssperre Dampsperran mot underliggende etasje er ikke kontrollert, siden . Tilstand og utførelse er derfor ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at ytterligere undersøkelser kan gjennomføres ved mistanke om fuktproblemer eller lignende.




Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l.) - Fuktmåling

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

To skorsteiner fra byggeår og ukjent årstall.



Åpen peis i stor stue.

Peisovn i stue.

 TG 3	Skorsteiner inne i boligen Skorsteiner har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelser slik at forhold som kan påvirke brann sikkerheten kan oppdages tidlig. Det er kun en person med spesialkompetanse som kan vurdere eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelse av fagkyndig. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
	Ildsteder Ubrennbar plate under ildsted har ikke tilstrekkelig størrelse. Konsekvensen er at glør og gnister kan treffe brennbar materiale/gulvet når ildstedet brukes, noe som medfører risiko for brann sikkerheten. Foreslått strakstiltak og underliggende sjablongmessige prisanslag gjelder for etablering av ny ubrennbar plate på gulv. Sjablongmessig prisanslag: kr 2000 - 10 000

## Innvendige trapper




Innvendig trapp med konstruksjoner av tre.

 TG 3	Tilstand	<p>Trappen til loft bærer samlet sett preg av aldersrelatert slitasje og enkelte skader. Konsekvens/foreslått er lokale tiltak eller komplett utskiftning hvis dette vurderes som nødvendig.</p> <p>Trappen til kjeller bærer i sin helhet preg av høy slitasje, skader og fuktskader. Konsekvens/foreslått er komplett utskiftning. Forholdet bør sees i sammenheng med punkt "Rom under terreng" Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser av fagkyndig. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000</p>
 HMS	Rekkverk og håndløper	<p>Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappene har ikke håndløper på begge sider. Trappen til kjeller vurderes som smal, bratt og bærer ikke preg av fagmessig god utførelse.</p> <p>Trappen er ikke vurdert etter dagens krav til trapp, da den leder til hems/kaldt loft. For slike bruksområder aksepteres avvikende utforming uten krav om fullverdig trapp.</p>

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Støpt gulv mot grunn.  
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.


Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	1. etasje	
 TG 1	1. etasje	<p>På stue i tilbygg er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 13 mm og i stue i hoved del er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 9 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.</p>
 TG 2	Kjeller	<p>På gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20 mm og på bod er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 31 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.</p>
	Loftsetasje	<p>Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetmåling i gang, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at gangen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 19 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader.</p>

## Krypkjeller (innvendig inspeksjon)



Krypkjeller under deler av boligen (tilbygg).

Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere krypkjelleren (og tilhørende/omliggende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:  Krypkjelleren har ingen tilkomst, noe som ikke gir tilstrekkelig grunnlag for en fullstendig vurdering. Krypkjellere er en konstruksjonstype som erfaringsmessig har forhøyet risiko for fuktskader. Konsekvens er at begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om tilstanden, og det opplyses om risiko for skjulte skader. Foreslått tiltak er etablering av tilkomst så videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet.

## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.  
Ytterkledning av liggende trekledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Synlige skjevheter eller deformasjoner - Gnagersikring	
 TG 2	Overflatebehandling	Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling, med synlige malingsbobler og avflassing. Konsekvensen er at slitasje reduserer kledningens beskyttelse mot fukt, og bobler eller flassing kan tyde på oppfukning av selve treverket. Opplysningen bør ses i sammenheng med andre opplysninger som gis om kledningen. Det må påregnes forebyggende vedlikehold og eventuelle utbedringer eller utskiftning dersom videre undersøkelser viser behov.
	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Ytterkledningens materialer viser stedvise tegn til begynnende nedbrytning og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og behov for tiltak for å hindre videre nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Lufting av ytterkledning	Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørking, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.





Overflatebehandling - Slitt og skadet overflatebehandling

## Vinduer og ytterdører

---

Boligen har entrédør med glassfelter og sikkerhetslås.  
Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra ukjent årstall).  
Vinduer med karm/ramme av tre (fra 1985 og ukjent årstall).



 TG 2	Vinduer og omramming	Vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
 TG 3	Ytterdører og omramming	<p>Det registreres følgende avvik på terrassedør: Døren har betydelig slitasje, og det er registrert skader/funksjonssvikt (knust glass). Konsekvens er at dørens levetid vurderes som passert. Foreslått tiltak er komplett utskiftning. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning av dør.</p> <p>Det registreres følgende avvik på balkongdør: Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.</p> <p>Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000</p>



Ytterdører og omramming - Knust glass

# Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.  
Utvendig belagt med takplater av metall fra .  
Pipe helkledd i metall.  
Renner og nedløp i plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon - Takrenner og utvendige nedløp - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner
 TG 2	<p>Tekking (med tilhørende beslag) Taktekingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.</p> <p>Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) Det foreligger lite informasjon om taket, og eksakt alder på undertaket er ikke kjent. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon i dette tilfellet betyr at bygningsdelen (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.</p> <p>Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende Vindskier viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått tiltak er forebyggende tiltak eller lokal reparasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.</p> <p>Snøfangere Snøfangerutstyr er ikke etablert. På grunn av oppføringstidspunktet vurderes det at kravet for snøfangerutstyr trolig ikke var gjeldende, men TG2 er valgt siden forholdet kan påvirke sikkerheten. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS 3600. Konsekvens/foreslått tiltak er ettermontering hvis dette viser seg å være mulig.</p> <p>Skorsteiner (over tak) Skorsteinen er åpen i toppen, noe som betyr at det ikke er etablert utvendig beskyttelse mot at regnvann kommer inn i pipeløpet. Konsekvens er at tilførsel av fuktighet inn i pipeløpet erfaringsmessig kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er etablering av pipehatt eller lignende løsninger.</p> <p>Skorsteinens overflater har synlige symptomer på slitasje og rust. Konsekvens er at dette kan medføre redusert tetthet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.</p>






Skorsteiner (over tak) - Rust i takhatt

## Balkonger

---


Utgang fra gang til balkong på 11 m<sup>2</sup>.  
Rekkverkshøyde er målt til 0,95 meter.  
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.  
Gulvoverflater er belagt med konstruksjon av glassfiber.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
 TG 2	Membraner og vanntett sjikt	Balkongen er vurdert å utgjøre tettesjikt mot underliggende areal. Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket er ikke utformet slik at det forhindrer klatring. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

## Terrasse / platting

---


Utgang fra stue til terrasse på 24 m<sup>2</sup>.  
Terrasse i betongkonstruksjoner.  
Rekkverk av tre.  
Gulvoverflater belagt med skiferstein.  
Terrassen har utebelysning.

 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Rekkverk har symptomer på slitasje/elde. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterede skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Konstruksjon og fundamenter	Det registreres tegn til skader og feil (skjevhet) på konstruksjonsoppbygningen til terrassen. Konsekvens er at forholdet kan påvirke både funksjon, kvalitet og levetid negativt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

## Utvendig trapp

---

Utvendig trapp i metall ved entre.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Utvendig trapp	
--	--	--

## Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong.  
Støpt plate på mark.  
Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

 TG 2 Grunnmur og fundament

Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis på grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjennning på bakenforliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren under tilbygg. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.



Grunnmur og fundament -  
Avskalling av murpus

## Drenering

Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.  
Tilnærmet flat tomt.

 TG 3 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Det vurderes at grunnmuren ikke er beskyttet med utvendig fuktsperre eller drenerør. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukning som igjen kan føre til fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Oppsummert



Drenerings funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått strakstiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Forholdet bør sees i sammenheng med punkt "Rom under terreng". Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for etablering av drenering og utvendig fuktsperre.

Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000

## Stikkledninger og tanker

---

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.  
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.

 TG 2	Utvendige vannledninger	Det er ikke kjent når boligens utvendige vannledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, alder og om det eventuelt er behov for tiltak.
	Utvendige avløpsledninger	Det er ikke kjent når boligens utvendige avløpsledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
 TG 3	Oljetank	Boligen har en oljetank, men det foreligger ingen dokumentasjon eller kontrollrapporter. Konsekvens er at tankens alder, funksjon, materiale og tilstand derfor er ukjent. Siden disse forholdene ikke er kjent, kan det heller ikke fastslås hvilke krav og saneringstiltak som gjelder for tanken. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av en person med spesialkompetanse for å kartlegge tilstanden og andre relevante forhold for tanken og det tilhørende systemet. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

# Andre byggverk - Stor redskapsbod

Frittstående redskapsbod.

Fasaden er kledd med stående trekledning.

Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).

Yttertak er utvendig teknet med asfaltapp.

Konstruksjonen er uisolert.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Fasadematerialer viser tydelige tegn til elde, og det er registrert enkelte tegn til råteskader. Konsekvens er at materialet er utsatt for en pågående nedbrytning. Foreslått straktiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.

Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Konsekvens kan være forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser tegn til slitasje, elde og enkelte mindre overflateskader. Det er derimot ikke registrert lekkasjer eller andre symptomer på funksjonssvikt, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Bygningsdelen viser tegn til skjevheter, noe som kan tyde på underdimensjoneringer eller underliggende feil som ikke lar seg observere. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

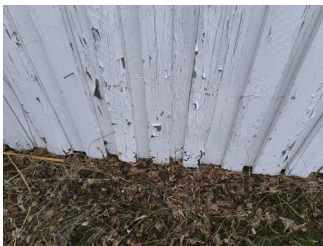
Innvendige flater viser tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader/konsekvenser av større betydning, men tiltak som vedlikehold og lokale utbedringer må forventes på sikt.

Vinduer og ytterdør viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Oppsummert

Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes straktiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige straktiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for total renovering av bygningen.

Sjablongmessig prisanslag Kr 50 000 - 150 000



Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Slitt overflatebehandling og råteskader



Yttertak og takkonstruksjon - Slitt og mosegrod taktekking

# Andre byggverk - Liten redskapsbod

Frittstående redskapsbod.  
Bygning i trekonstruksjoner.  
Fasaden er kledd med stående trekledning.  
Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).  
Yttertak er utvendig tekket med asfaltpapp.

## TG 3 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Fasadematerialer viser tydelige tegn til elde, og det er registrert enkelte tegn til råteskader. Konsekvens er at materialet er utsatt for en pågående nedbrytning. Foreslått straktiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.

Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) har høy alder, tydelige skader, og det er registrert funksjonssvikt. Konsekvens er at levetiden er passert, og bygningsdelen har nådd en alder og tilstand der utskifting må påregnes. Med tanke på tilstanden opplyses det også om muligheten for følgeskader i tilliggende konstruksjoner. Foreslått straktiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.

Bygningsdelen viser tegn til skjevheter, noe som kan tyde på underdimensjoneringer eller underliggende feil som ikke lar seg observere. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Innvendige flater viser tegn til elde og enkelte skader. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet hvis ikke utviklingen stoppes. Foreslått tiltak er lokal reparasjon eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Vinduene og ytterdør har en alder og tilstand tyder på at levetiden er passert. Det er registrert betydelig slitasje, skader og andre tegn på funksjonssvikt. Konsekvensen er at tilstanden vurderes til å være på et nivå hvor tiltak som utskifting er eneste løsning. Ved utskifting må det vurderes fortløpende om det finnes følgeskader som må tas hensyn til. Foreslått straktiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige.

## Oppsummert

Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes straktiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige straktiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for total renovering av bygningen.

Sjablongmessig prisanslag Kr 50 000 - 150 000



Yttertak og takkonstruksjon -  
Råteskader og skadet/manglende  
takteking



Vinduer, dører og porter - Defekt  
vindu

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

## Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

## Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

## Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Det foreligger ingen tilgjengelig informasjon om det elektriske anlegget. Konsekvens er at opplysninger som normalt ville blitt avklart gjennom spørsmål til eier, derfor er ukjent/ubesvart med den risiko dette innebærer.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart, og det foreligger ikke samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

## Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang i loftsetasje.

Anlegget er sikret med skrusikringer. Det finnes ikke et direkte krav om at man må skifte ut gamle skrusikringer i boliger, men likevel gjøres det oppmerksom på at det elektriske anlegget har høy alder. Konsekvens er at eldre anlegg ikke alltid er tilpasset dagens bruk, og den generelle anbefalingen er oppgradering av anlegget.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Det observeres enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet. Konsekvens er at løse eller hengende kabler kan være et tegn på ufagmessig arbeid med den risiko som det medfører for andre skjulte feil og mangler av lignende karakter. Forholdet må kartlegges og undersøkes videre av fagkyndige.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Det er observert utettheter rundt kabelføringer i sikringsskap. Et sikringsskap skal fungere som en brannsikring, og hindrer brann i å spre seg fra sikringsskapet til veggkonstruksjonen og andre deler av huset.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Ja, det observeres at flere gåene skrusikringer. Konsekvens vurderes å være underliggende feil i det elektriske anlegget.

## Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

## Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspålytende inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

## Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et branntekniske konsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Boligen mangler godkjent slukkeutstyr. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slukkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Det er ikke registrert røykvarslere i alle etasjer i boligen. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er kritisk å sørge for at flere røykvarslere monteres, slik at tilstrekkelig varsling ved brann blir ivarettatt.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med branntekniske. Med tanke på oppføringsstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Kjenner eier til om det er utført søknadspålytende arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

### Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet kontroll og kartlegging av branntekniske forhold som gjelder for boligen. Bare en slik tilleggsundersøkelse av fagpersoner med branntekniske spesialkompetanse kan gi en full oversikt over forholdene og avdekke om det er behov for tiltak.

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

## Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har kun bodd i boligen en begrenset periode og kjenner ikke til om radonmåling er utført på et tidligere tidspunkt. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

## Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:  
Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:  
Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

## Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

## Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

## Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

## Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

## Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

## Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

## Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....  
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 97677897

# Egenerklæring

Meieriveien 15, 9700 LAKSELV

16 Apr 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Meieriveien 15	Meieriveien 15	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene  Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

---

Selger

Hallås, Ida Kristine Schanche



## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fuktskade

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Har rent vann fra et rør.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Har hatt lekkasje

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Er usikker på hva dette betyr men tror det er en oljekamin

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv omfanget

Det er i forbindelse med fuktskade

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

- Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

- Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.



## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerpakke

---

### Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 53372306**

# Egenerklærings skjema

Name

Ida K Schanche Hallås

Date

2026-04-16

Identification



Ida K Schanche Hallås



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Ida K Schanche Hallås

16/04-2026  
13:56:13

BankID OIDC  
High

# Meieriveien 15

Nabolaget Lakselv sentrum sør - vurdert av 13 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Porsanger Vertshus	6 min
Totalt 6 ulike linjer	
	0.5 km
Lakselv lufthavn Banak	4 min

## Skoler

Lakselv barneskole (1-7 kl.)	6 min
218 elever, 19 klasser	
	0.5 km
Lakselv ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
99 elever, 10 klasser	
	0.4 km
Lakselv videregående skole/Leavnn...	3 min
150 elever	
	0.3 km

## Ladepunkt for el-bil

Finnmarkseiendommen (FEFO) ho...	6 min
Ishavsveien - Lakselv	7 min



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 85/100

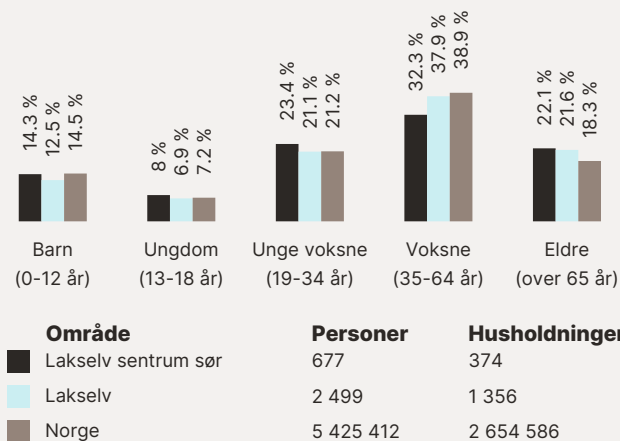


Kvalitet på skolene  
Bra 73/100



Naboskapet  
Høflige 64/100

## Aldersfordeling





## Barnehager


Lakselv barnehage (0-5 år)	11 min
19 barn	
	1 km
Ajanas barnehage (1-5 år)	14 min
8 barn	
	1.3 km
Fagertun barnehage (1-5 år)	19 min
27 barn	
	1.7 km


## Dagligvare


Coop Extra Lakselv	9 min
Post i butikk	
	0.8 km
Spar Lakselv	10 min
PostNord	
	0.9 km

## Primære transportmidler







-  1. Gående
-  2. Egen bil

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 93/100

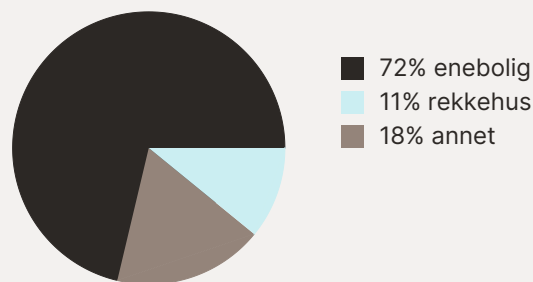
 Gateparkering  
Lett 88/100

 Trygghet der barna ferdes  
Trygge 82/100





## Sport

-  Porsangerhallen - fotball kunstgre... 5 min   
Fotball 0.5 km
-  Lakselv sentralidrettsanlegg 6 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.5 km
-  Solheim Trim & Fysioterapi 4 min 

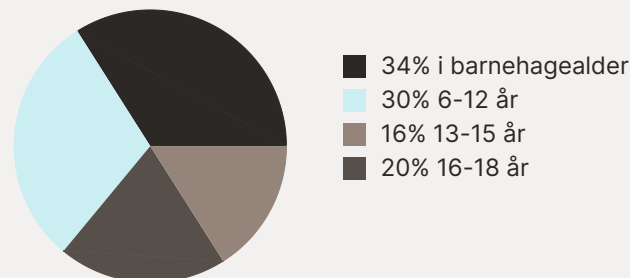
## Boligmasse



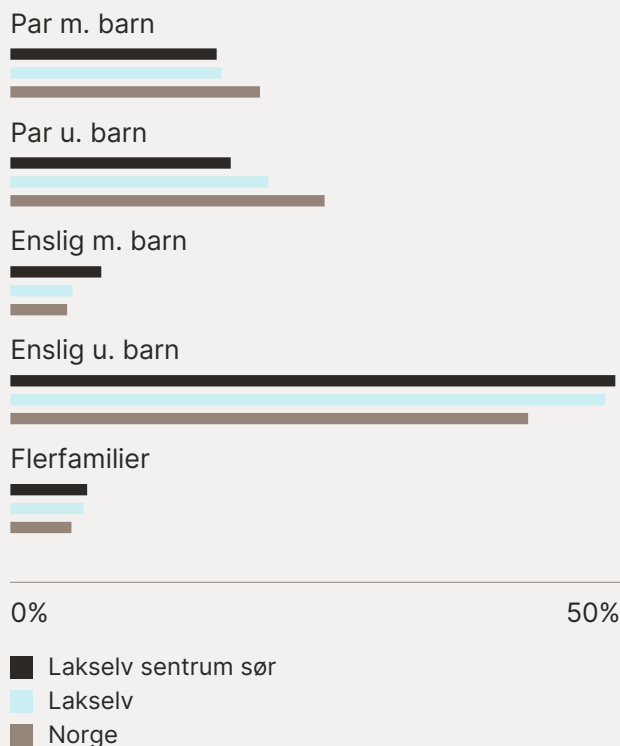
## Varer/Tjenester

-  Apotek 1 Lakselv 13 min 
-  Lakselv Vinmonopol 11 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

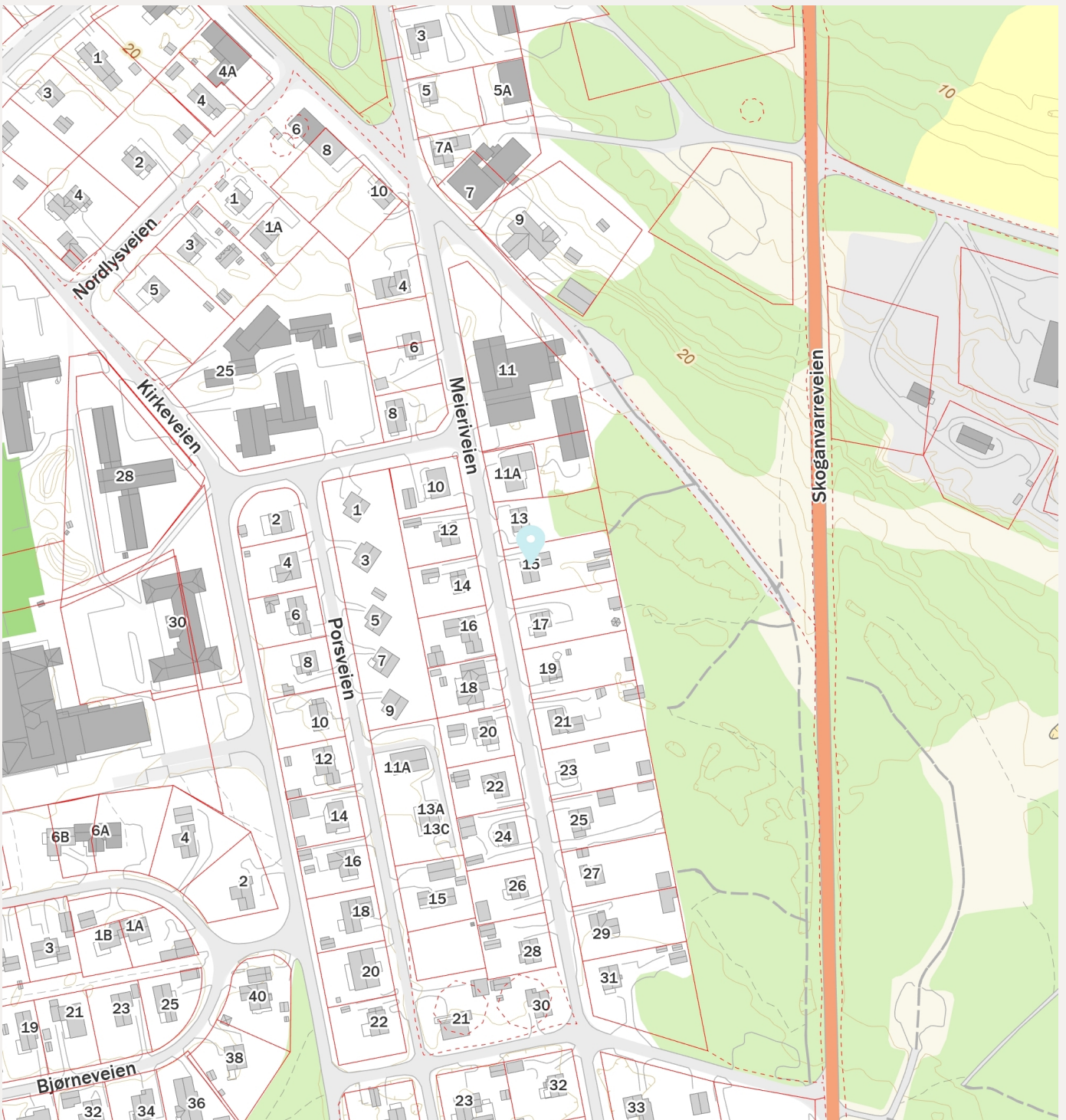
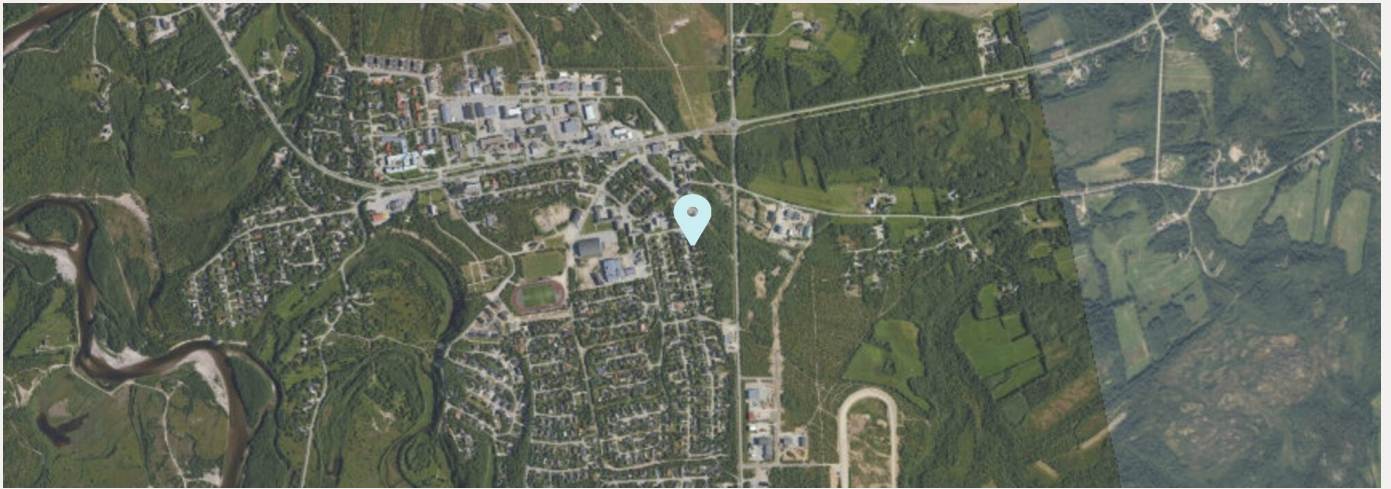


## Familiesammensetning

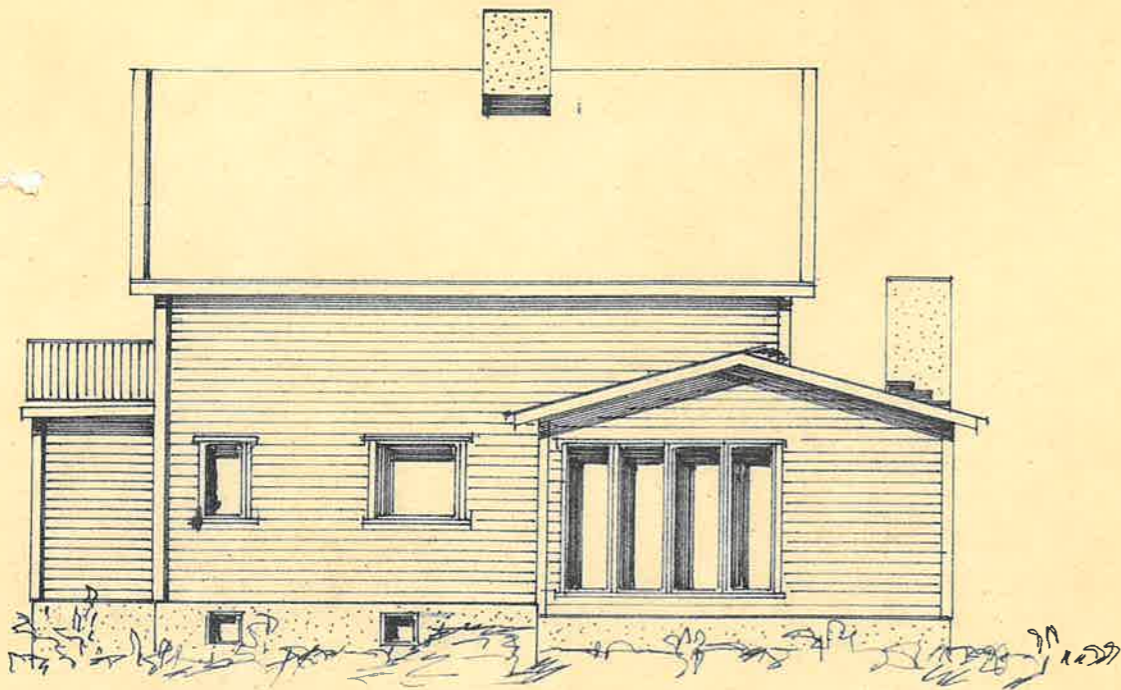


## Sivilstand

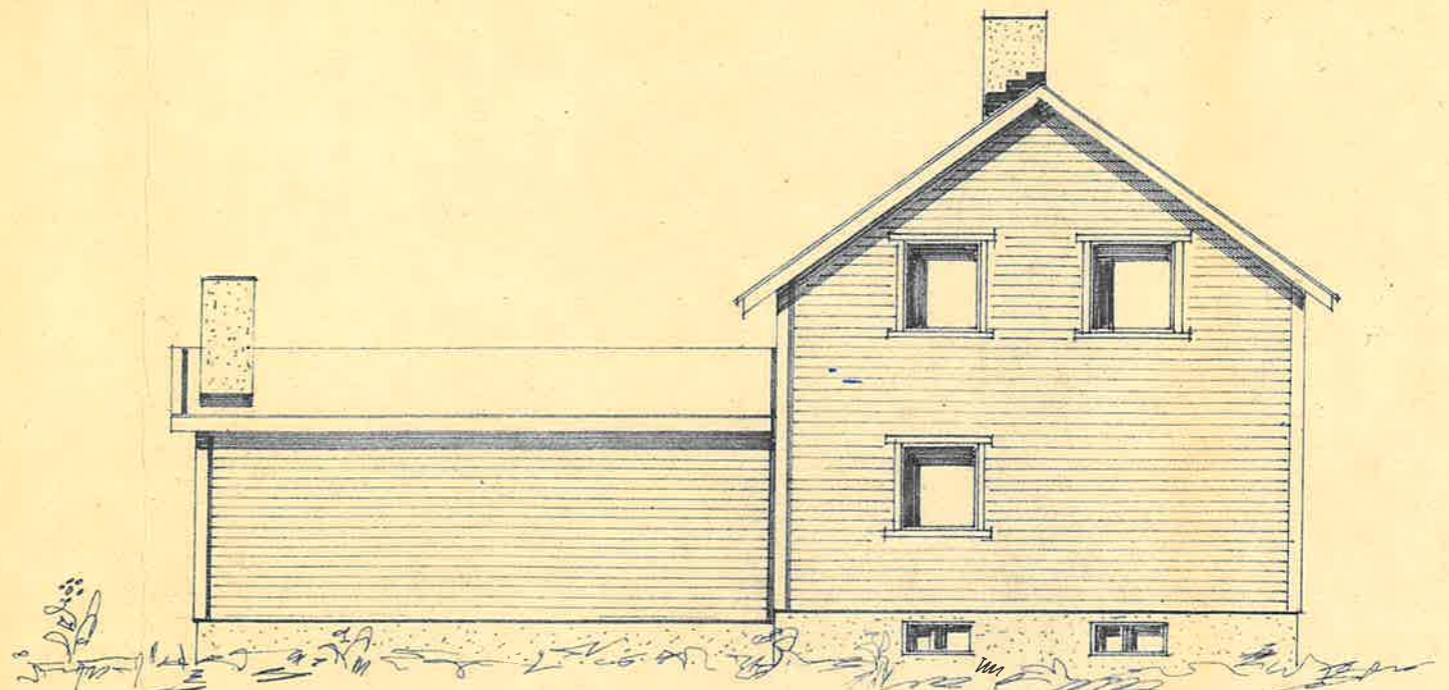
		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



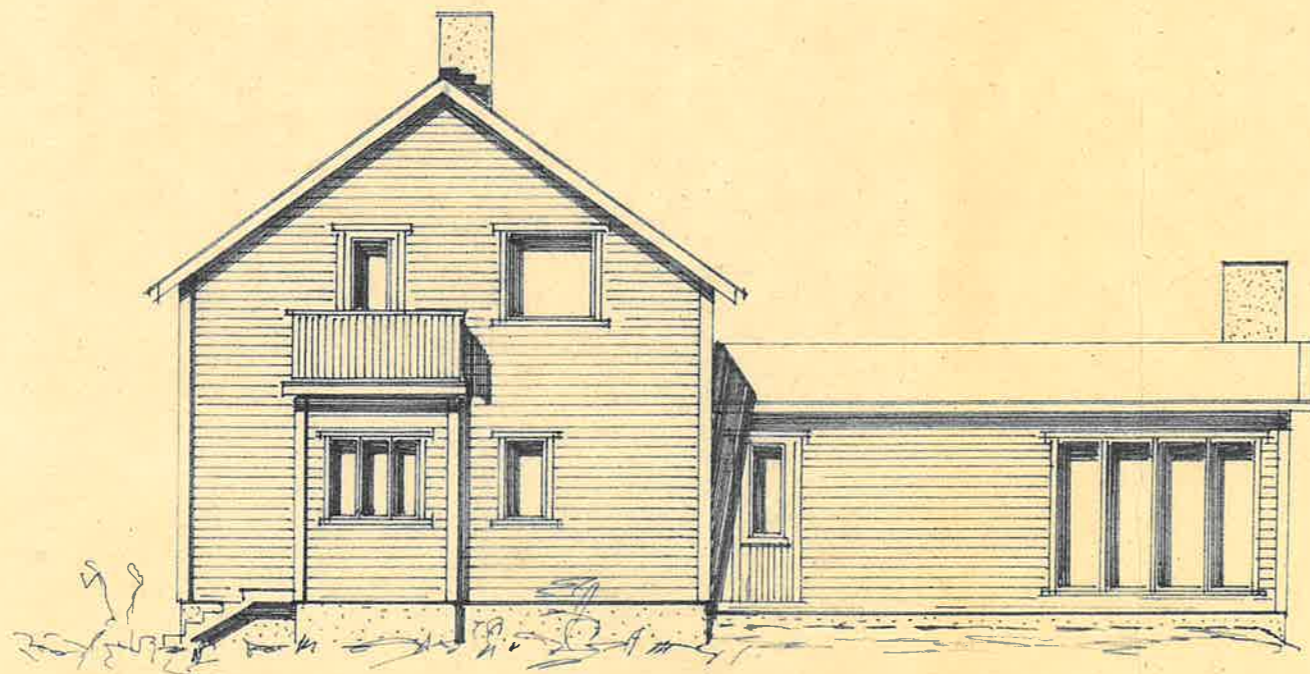
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



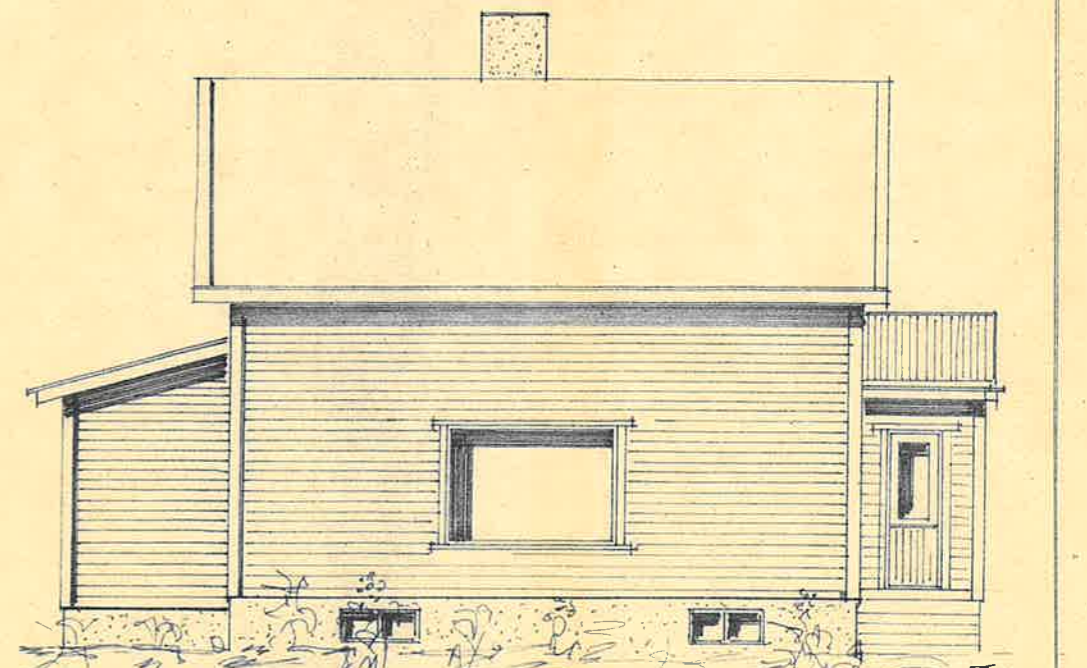
FASADE ØST.



FASADE NORD.



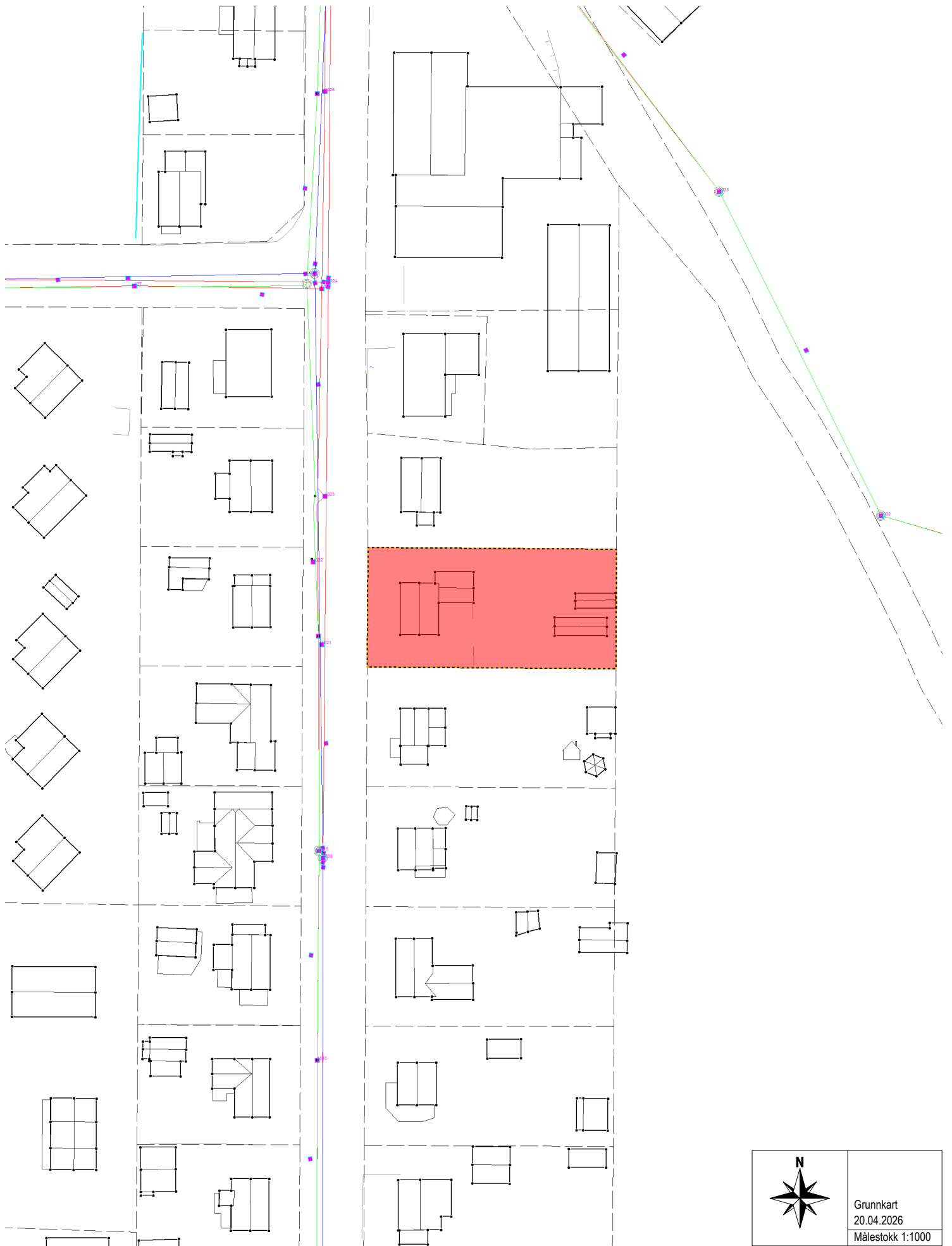
FASADE SYD.



FASADE VEST.

FASADER MÅL 1:100

LAKSELV 1. MARS 1972. *Ed. Brønolf*





**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5622 - PORSANGER  
Gårdsnummer: 17  
Bruksnummer: 61

Utskriftsdato/klokkeslett: 20.04.2026 kl. 09:52

Produsert av: Kurt Utsi - 5436

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: F2950 T TGL. TOMT NR. 44  
Etableringsdato: 16.03.1955  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 17 / 61	1 299,8 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		989480731	FINNMARKSEIENDOMMEN		Postboks 133 9811 VADSØ	1 / 1
Fester		060857	ØSTGÅRD WENCHE SCHANCHE		TAMSØYRINGEN 22 9700 LAKSELV	1 / 1

### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Fester registrert hos Skatteetaten		060857	ØSTGÅRD WENCHE SCHANCHE		TAMSØYRINGEN 22 9700 LAKSELV	

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 35)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7772507	422892		1 299,8 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring		
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
		Omnummerert til:	5622 - 17/61		
		Omnummerert fra:	5436 - 17/61		
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	5436 - 17/61		
		Omnummerert fra:	2020 - 17/61		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	16.03.1955				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	2020 - 17/1	-1 300	
		Mottaker	2020 - 17/61	1 300	

## Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Meieriveien	8050	15		Grunnkrets: 0201 Lakselv sentrum Stemmekrets: 2 Midtre Porsanger Kirkesokn: 11070501 Porsanger Postnr.område: 9700 LAKSELV Tettsted: 8611 Lakselv	Nei
			EUREF89 UTM Sone 35 7772510	422878		

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 14 579 877  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35  
 Nord: 7772510 Øst: 422878  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Enebolig  
 Næringsgruppe: Bolig  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder: Elektrisitet  
 Biobrensel  
 Oppvarming: Elektrisk  
 Annen oppvarming

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1  
 Bruksareal bolig: 202 Ant. etasjer: 3  
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off.  
 Bruksareal totalt: 202 vannverk  
 Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Offentlig  
 Bruttoareal annet: 0 kloakk  
 Bruttoareal totalt: 0 Har heis: Nei

**Datoer**  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk: 15.10.1958  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	91	0	91	0	0	0
K01	0	57	0	57	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
8050 Meieriveien 15	H0101	Bolig	202	5	Kjøkken	1	1	17/61

#### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ØSTGÅRD TRYGVE H		

**Bygningsnr:** 192 801 559  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35  
 Nord: 7772504 Øst: 422910  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0  
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1  
 Bruksareal annet: 24 Vannforsyning:  
 Bruksareal totalt: 24 Avløp:  
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
 Bruttoareal annet:  
 Bruttoareal totalt: 0

**Datoer**  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk: 01.01.1957  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

#### Etasjer

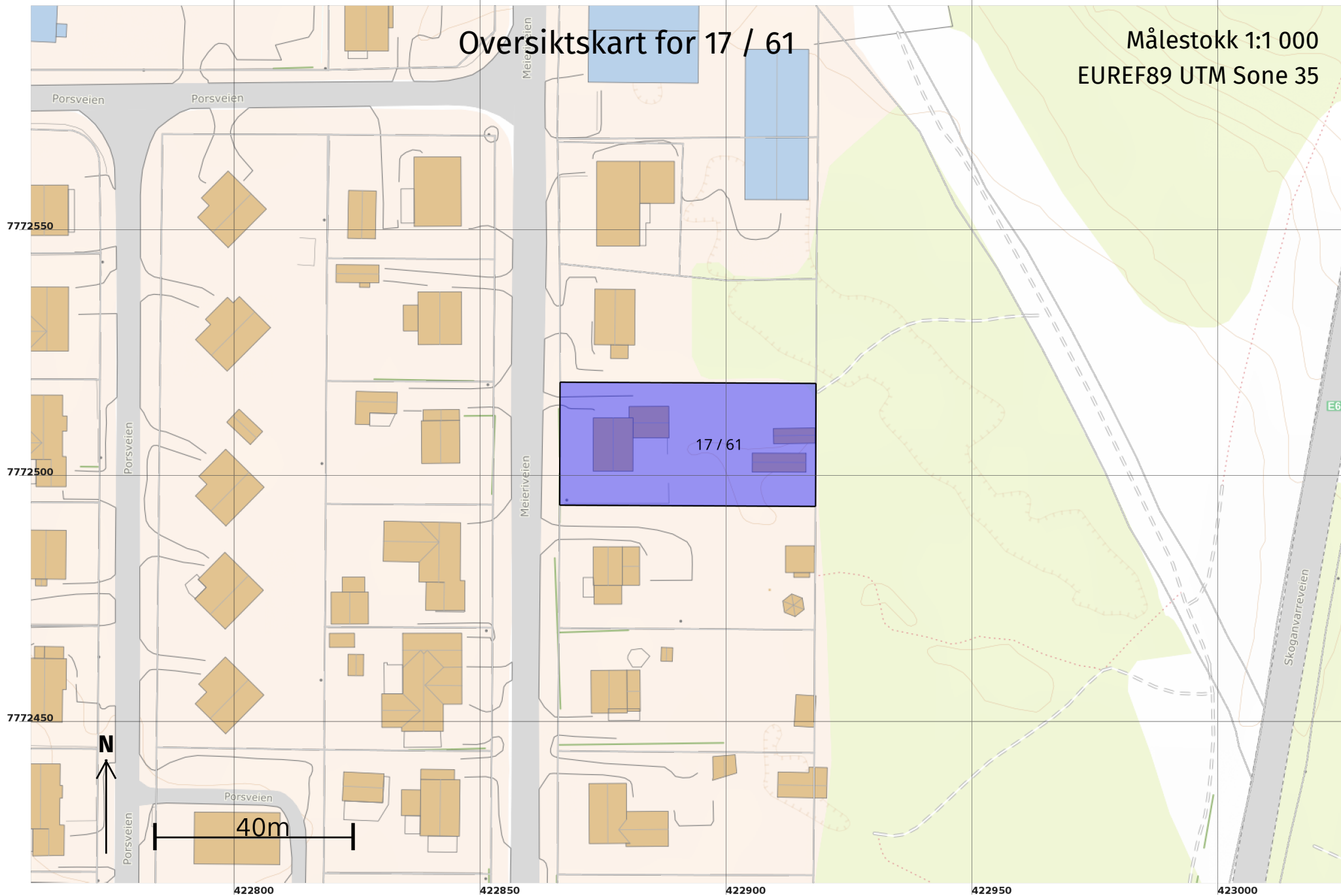
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	24	24	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	17/61
<b>Bygningsnr:</b>	192 801 567	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35	Bruksareal annet:	10	Vannforsyning:		lgangsettingstillatelse:		
	Nord: 7772509 Øst: 422911	Bruksareal totalt:	10	Avløp:		Tatt i bruk:		01.01.1957
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:								
Oppvarming:								
<b>Etasjer</b>								
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	
H01	0	0	10	10	0	0	0	
<b>Bruksenheter</b>								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	17/61

# Oversiktskart for 17 / 61

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 35



# Teig 1 (Hovedteig) 17 / 61

Målestokk 1:250  
EUREF89 UTM Sone 35



## Areal og koordinater

Areal: 1 299,8

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35

Nord: 7772507

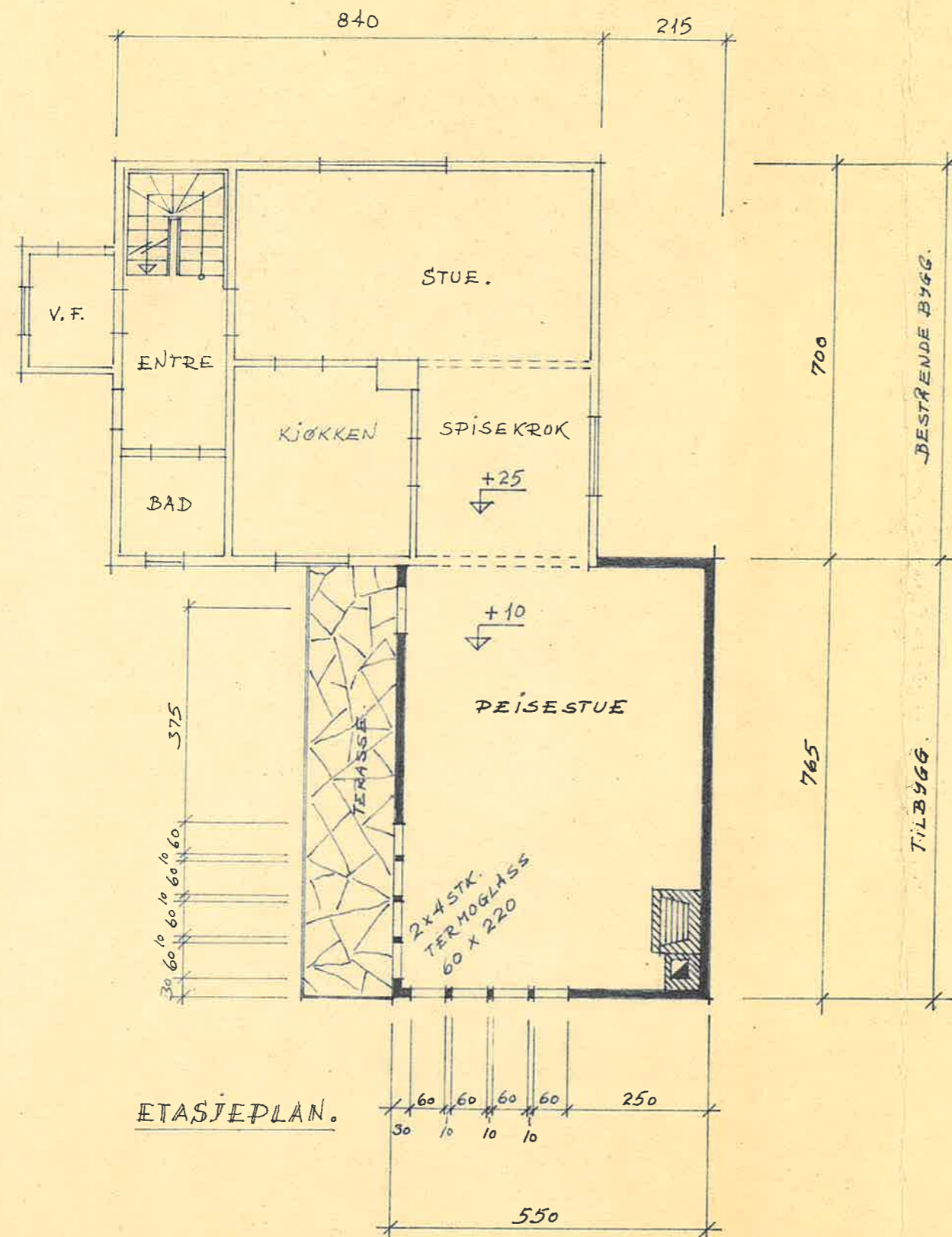
Øst: 422892

### Grensepunkt / Grenselinje

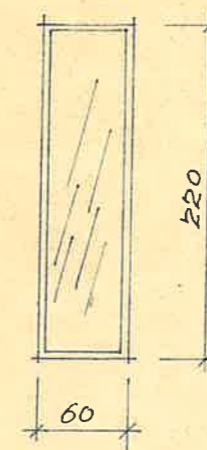
### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7772494,85	422866,12	25,00	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	36	
2	7772519,85	422866,27	51,98	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	7772519,56	422918,25	25,00	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	7772494,56	422918,12	52,00	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	36	

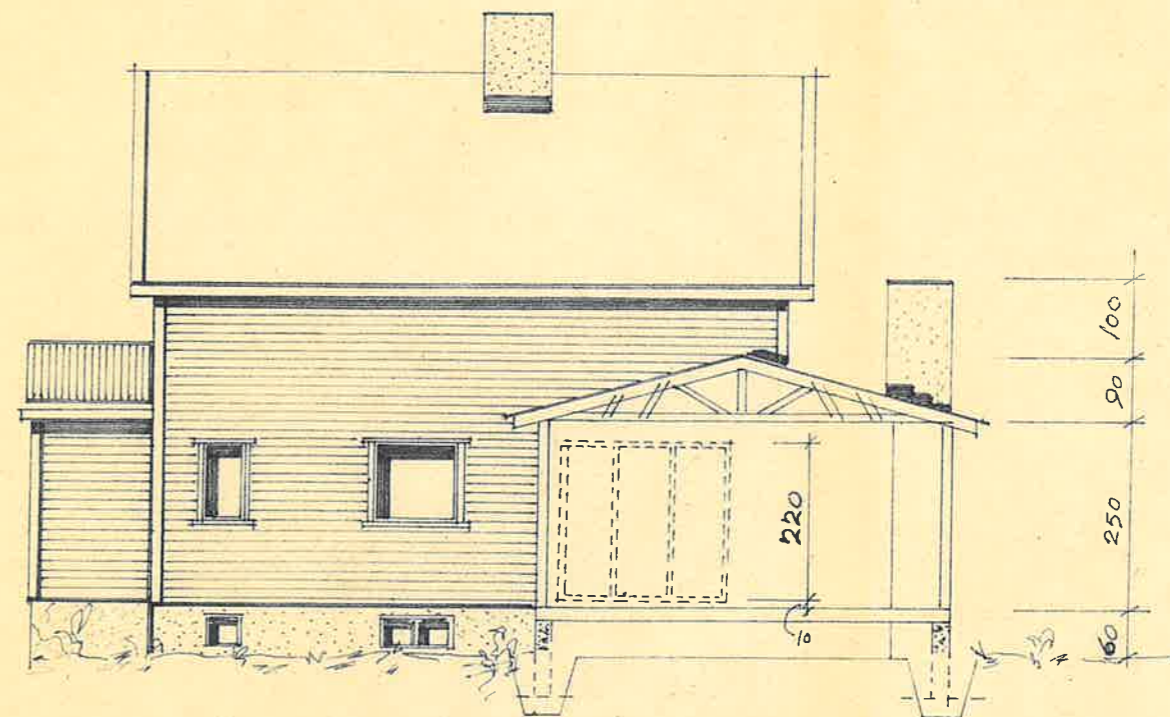
Godkjent 25.04.1972.  
Lakselv bygningsråd.



ETASJEPLAN.



VINDUER.  
8 STK. FURU UTFRESET  
FOR ISOLERGLASS.



SNITT.

OM- OG PÅBYGGING AV BOLIG  
HERR TRYGVE ÖSTGÅRD  
LAKSELV

PLAN MÅL 1:100

SNITT MÅL 1:100

LAKSELV 1. MARS 1972

Edo. Bråvold

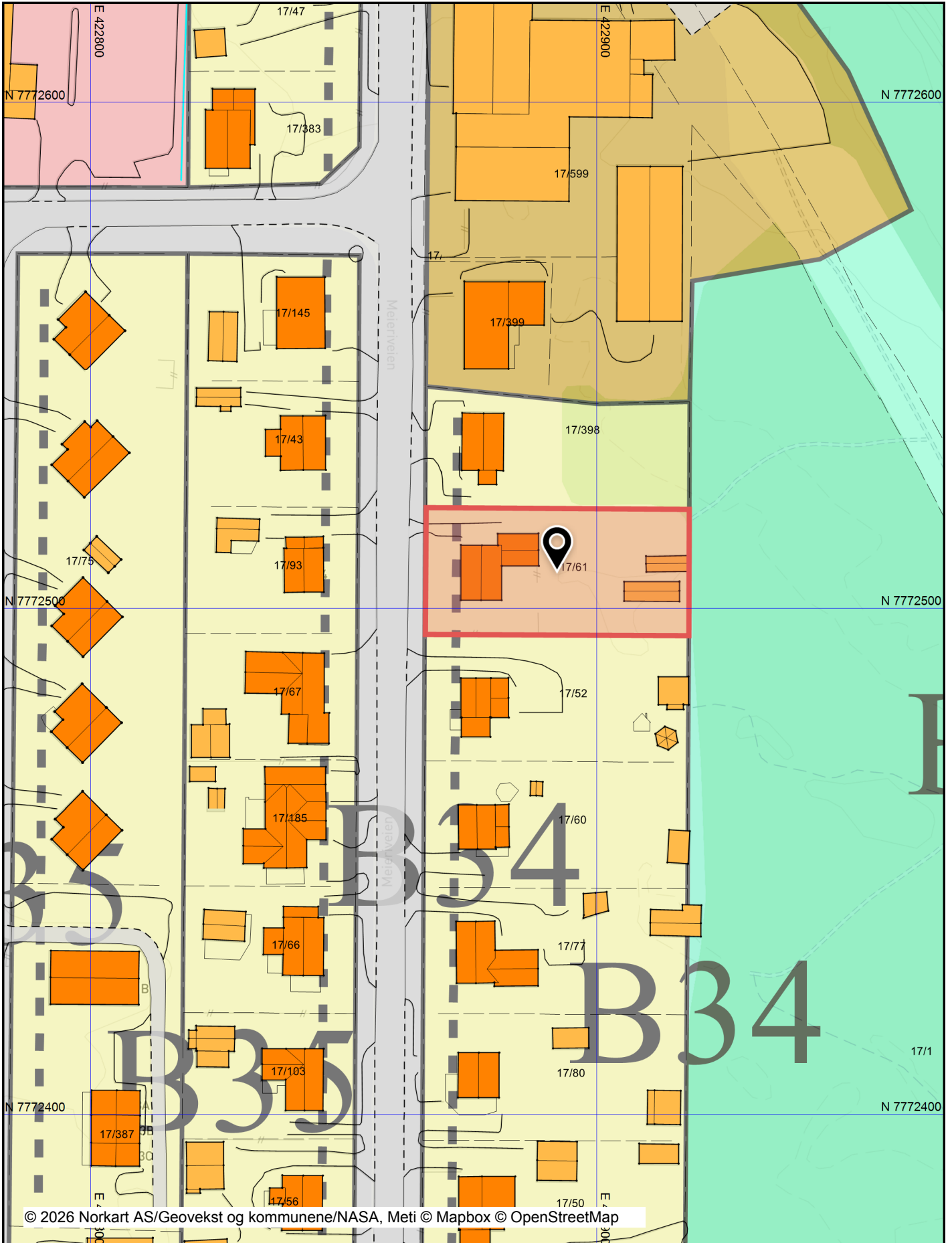


# Siuasjonskart 17/61

Dato: 20.04.2026

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 35N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Tegnforklaring


### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985)

 Kjøreveg

### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.le)

 Klimaveronsone

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning

 Formålsgrænse

 Byggegrense

### Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

 Boligbebyggelse - eksisterende

 Sentrumsformål - eksisterende

 Tjenesteyting - eksisterende

 Næringsbebyggelse - nytt

### Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra:


 Veg - eksisterende

### Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)


 Blågrønnstruktur - eksisterende

 Friområde - nytt


### Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s.

 LNFR-areal - eksisterende


### Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)


 Byggegrense

### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål


 Gang-/sykkelveg - eksisterende

 Motorferdsel i utmark - eksisterende

Abc Påskrift områdenavn


### VEG


 Annet vegareal

 Avgrensning mot annet vegareal


 Vegdekkekant

 Kjørebane kant


 Vegskulderkant

 Veg

### Innsjøer og vassdrag

 Kanal/Grøft


### Eiendomsinformasjon


 Eiendomsgrense

 Eiendomsteig

Abc Gårds- og bruksnummer

### Bygninger

 Bygningsdelelinje

 Taksprang Bunn

 Bygning - Boligbygg

 Bygning - Andre bygg


 Annen bygning

 Bygning punkt

 Takriss

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje



# Porsanger Kommune

Adresse Postboks 400, 9712

Telefon

Utskriftsdato: 17.04.2026

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Porsanger Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5622 **Gårdsnr.:** 17 **Bruksnr.:** 61

**Adresse:** Meieriveien 15, 9700 LAKSELV

**Referanse:** 89260074

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		5018,60
Avløp		4667,53
Renovasjon		9271
Branntilsyn, feiing		2158
Eiendomsskatt		3679

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslers.



Adresse

**Meieriveien 15, 9700 LAKSELV**

Dato for energimerking

**08.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-292784**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**14579877**

Gårdsnummer

**17**

Bruksnummer

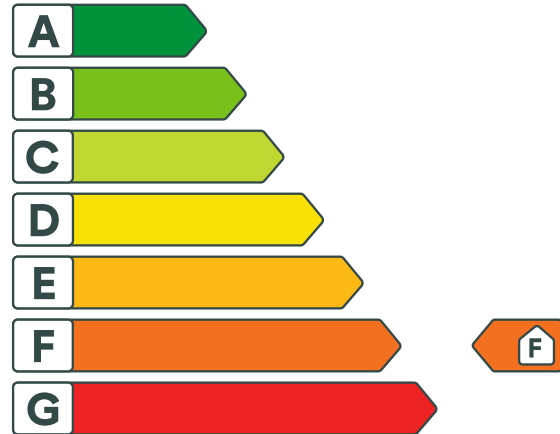
**61**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1958**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**209,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**140,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Mekanisk avtrekk**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**366,58 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**599,97 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**83 996 kWh**



## Meieriveien 15, 9700 LAKSELV



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Meieriveien 15, 9700 LAKSELV



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

##### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

##### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

##### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

## Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

## Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

## Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 15: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Tiltak på elektriske anlegg

## Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 23: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnstans (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnstans og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>