Porsanger kommune
Porsáŋggu gielda
Porsangin komuuni

Sektor kommunalteknikk og samfunnsutvikling

Robert Pukari Øvervold
Trosteveien 8
9700 Lakselv

Vår ref	Deres ref:	Saksbehandler	Dato
2014/2132-15/17/521		Ida Kristina Østerbøl 78460000 - 48504643 ida.osterbol@porsanger.kommune.no	11.05.2022

Ferdigattest - Tillatelse til tiltak nybygg på GBnr 17/521. Tiltakshaver Robert Øvervold

Vi viser til din/deres søknad om ferdigattest mottatt 05.05.2022.

Kommunens vedtak:
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 15.12.2014;28.04.2015.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Tiltaket, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen jfr. pbl. Kapittel 20.

Du kan klage på vedtaket.
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.@porsanger.kommune.no eller per post til Porsanger kommune, Postboks 400, Rådhuset, 9712 Lakselv. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Har du spørsmål?
Kontakt saksbehandler på telefon 78460000 eller på postmottak@porsanger.kommune.no.

Gebyr
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Beskrivelse	Antall	Beløp
Ferdigattest der det har gått mer enn 5 år siden opprinnelig byggetillatelse ble gitt	1	3100,00
Totalt gebyr å betale		**3100**,00

Faktura ettersendes.

Med hilsen
PORSANGER KOMMUNE

Ida Kristina Østerbøl
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Egenerklæring

Trosteveien 8, 9700 LAKSELV

07 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Trosteveien 8	Trosteveien 8	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

03.2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

03.2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 1969187

Informasjon om selger

Selger

Meidal, Christian Hammer

Selger

Meidal, Marlene Wick

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

Lekkasje der varmekabel går inn i vanntilførselsledningen til huset på teknisk rom.

Sprekk i mikrosement i Badstue.

Også hatt branntilløp i badstue da klær havnet oppå ovnen som stod på.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lásse Rør As utbedret lekkasje der varmekabel går inn i vanntilførselsledningen til huset. Mutter byttet, og røret er blendet av. Varmekabel ligger inni røret, klar til å kunne kobles opp.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lásse Rør As

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

usikker

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fra tidligere eier: Lekkasje der varmekabel går inn i vanntilførselsledningen til huset. Nevnte lekkasje førte til vannskade i gulvet/veggen mot kjøkkenet. Forsikringssak som ble utbedret av Lásse rør, Oleg Raudsepp AS og Gabriel elektro AS la nye varmekabler.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lásse Rør As

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2026

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lásse Rør As kontrollerte vann og avløpsrør, ingen feil på eiendommens sine rør, men blokkasje på kommunalt rør. 28.07.26

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lásse Rør As

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hammari As byttet kledning, fasadeplater og grunnmursplater på huset i 2024/2025, hevet rekkverk på takterrasse til godkjent høyde. Pusset ned pipe. Montert musebånd på huset. Monterte varmepumpe

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hammari As

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

OP Elektro monterte flere lyspunkt ute, byttet alle lys og utestikk til sort, byttet utelys i overbygg til ledstriper. La skjult strøm til varmepumpe.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

OP Elektro

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2023

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet masser ved bygging av garasje i 2023.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Porsanger Byggservice

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sikringer til varmekabler som var svidd grunnet feil aktuator montert.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Gabriel Elektro oppgraderte smarthus-systemet i huset, byttet Aktuatorer til Eaton Xcomfort, og satte opp systemet. Byttet sikringer til varmekabler som var svidd grunnet feil aktuator montert.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gabriel Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

OP Elektro monterte flere lyspunkt ute, byttet alle lys og utestikk til sort, byttet utelys i overbygg til ledstriper. La skjult strøm til varmepumpe.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

OP Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2023

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

OP elektro la strøm til garasje, varmekabler inni og utenfor garasjen, koblet smarthus-løsning, vifte og elbil-lader med egne kurser i inntaksskap.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

OP elektro

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Blokkasje på kommunalt rørsystem

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lásse Rør As kontrollerte vann og avløpsrør, ingen feil på eiendommens sine rør, men blokkasje på kommunalt rør.
28.07.26

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lásse Rør As

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nordisk ventilasjonsrens AS tok service og rensning av balansert ventilasjon

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nordisk ventilasjonsrens AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

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 sjenanse 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

Skriv opplysningene her:

Garasje bygget av Porsanger Byggservice 2023.

Jaccuzi på takterrassen har byttet en vannpumpe som sprakk i vinter 2026. Karet ble tømt for vann, og stod uten vann siden janaur 2026 til juni 2026. Pumpe er byttet, og jaccuzien og heater fungerer, men det er lekkasje på dyser med uttørket pakning i toppen, slik at jaccuzien holder ikke vann-nivået og synker gradvis til under heater-nivå.

Hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, to stekeover og oppvaskmaskin ble byttet i 2023

Hagestue bygget med egeninnsats 2025, oppført i samme materialer som huset.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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 45458184

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Christian Hammer Meidal	**2026-08-07**	**Marlene Wick Meidal**	**2026-08-07**

Identification

Christian Hammer Meidal

Identification

Marlene Wick Meidal

Signicat

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

Trosteveien 8

Nabolaget Lakselv sør - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Husdyreiere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Lakselv skole Linje 249, 250, 251, 252, FLEKS811	10 min 0.9 km
Lakselv lufthavn Banak	6 min

Skoler

Lakselv barneskole (1-7 kl.) 218 elever, 19 klasser	14 min 1.3 km
Lakselv ungdomsskole (8-10 kl.) 99 elever, 10 klasser	11 min 1.1 km
Lakselv videregående skole/Leavnnj... 150 elever	13 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Lakselv	11 min
IONITY GmbH IONITY Lakselv	12 min

«Sentrumsnært men samtidig veldig stille og rolig. Kort vei til naturen.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

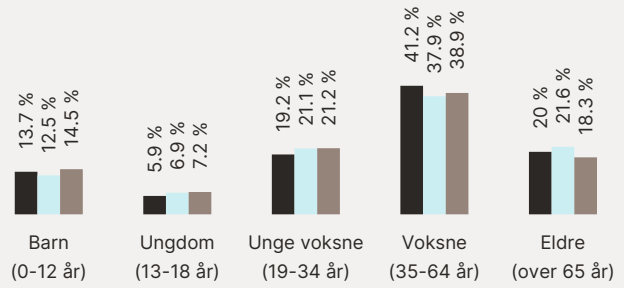
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lakselv sør	809	410
Lakselv	2 499	1 356
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lakselv barnehage (1-5 år) 20 barn	11 min 1 km
Ajanas barnehage (1-5 år) 9 barn	13 min 1.1 km
Fagertun barnehage (1-5 år) 28 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Lakselv Post i butikk	14 min 1.3 km
Rema 1000 Lakselv	14 min

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

Støynivået
Lite støynivå 89/100

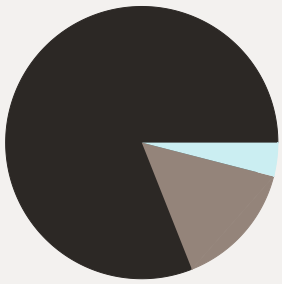
Gateparkering
Lett 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

Lakselv sentralidrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	7 min 0.6 km
Porsangerhallen - fotball kunstgr... Fotball	10 min 0.9 km
Solheim Trim & Fysioterapi	11 min

Boligmasse

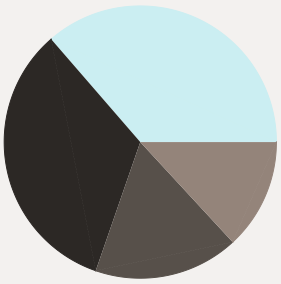


- 81% enebolig
- 4% rekkehus
- 15% annet

Varer/Tjenester

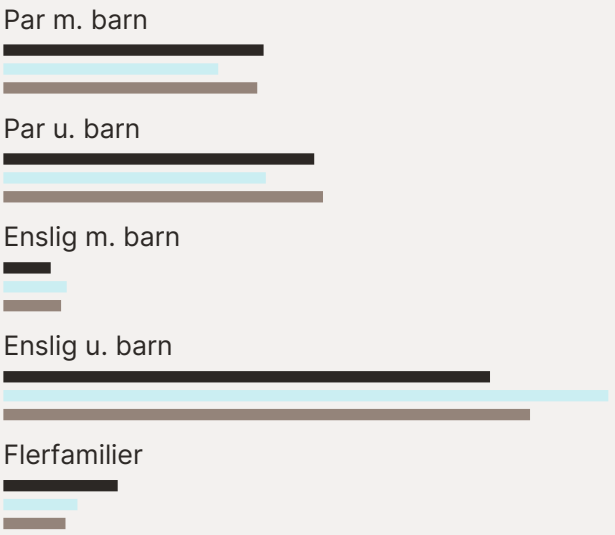
Apotek 1 Lakselv	12 min
Lakselv Vinmonopol	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

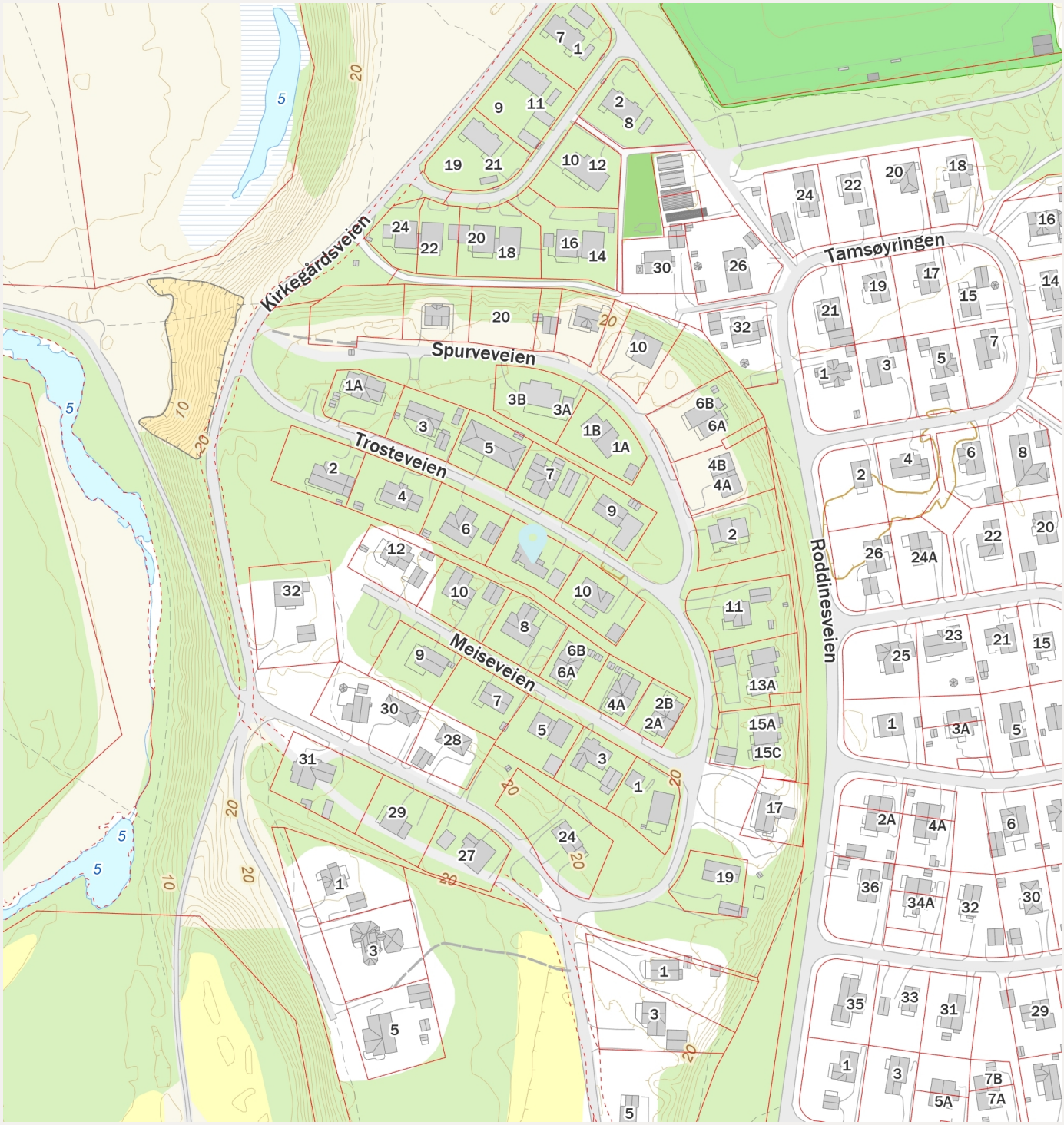


Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN
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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1034
Etablert dato	15.09.2014	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	17/521
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	17/521
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	01.11.2007 14.03.2011	2008/79 M64/07	Tinglyst 18.09.2014	17/193 (-1034), 17/521 (1034) 17/520
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	01.11.2007 12.05.2011	2008/79	Tinglyst 19.05.2011	17/193 (-1003), 17/522 (1003,1) 17/521

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7772202.67	422137		Ja	1034	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MEIDAL CHRISTIAN HAMMER F100991*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Trosteveien 8 9700 LAKSELV	Bosatt (B)
MEIDAL MARLENE WICK F131095*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Trosteveien 8 9700 LAKSELV	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Trosteveien 8

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9700 LAKSELV	Kirkesogn	11070501 Porsanger
Grunnkrets	203 Gjestgiveribrinken	Tettsted	8611 Lakselv
Valgkrets	2 Midtre Porsanger		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	300519559		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	11.05.2022
2	301395664		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Fritatt for søknadsplikt (FS)	16.06.2024

1: Bygning 300519559: Enebolig (111), Ferdigattest 11.05.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	133
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	133
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	223
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.12.2014	23.09.2015	
Igangsettingstillatelse	15.12.2014	23.09.2015	
Tatt i bruk	01.01.2020	21.10.2020	
Ferdigattest	11.05.2022	03.06.2022	2014/2132

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Trosteveien 8	H0101	17/521	133	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	133	0	133	0	0	0

2: Bygning 301395664: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Fritatt for søknadsplikt 16.06.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	47
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	47
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	47
Vannforsyning		BTA Totalt	47
Avløp		Bebygd areal	47
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

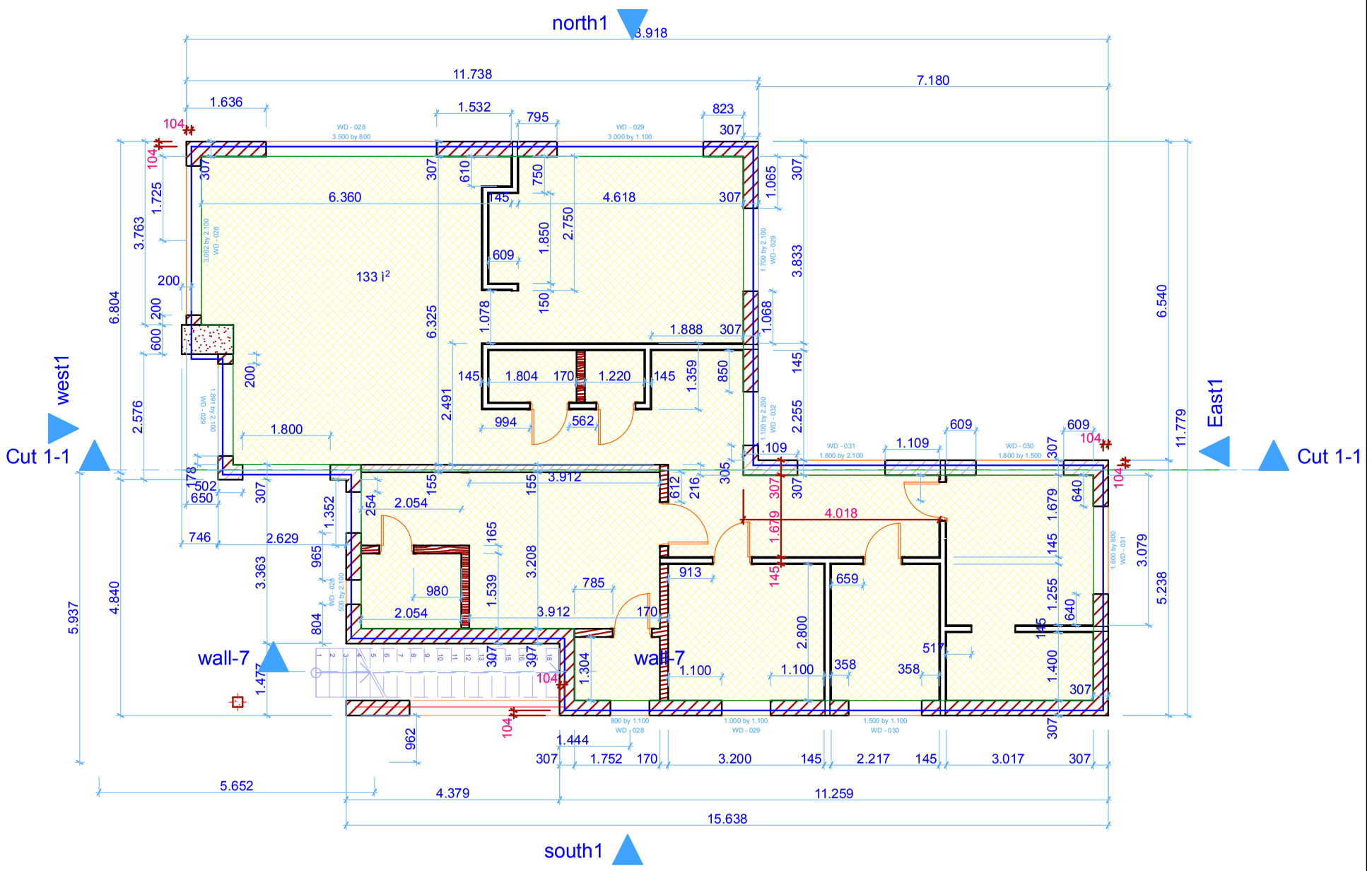
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Fritatt for søknadsplikt	16.06.2024	02.10.2024	2024/2017

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Trosteveien 8	-	17/521	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	47	47	0	47	47



Drw name	*Ground floor plan*		
Project name	*Robert*		
OÜ Ovirstuga		*Drawn*	*Date*
		M.Holjavko	*16.03.2015*

SINTEF

SINTEF Certification

Nr. 20130

Utstedt: 17.02.2012
Revidert: 14.11.2013
Gyldig til: 01.04.2017
Side: 1 av 4

Teknisk Godkjenning

SINTEF Byggforsk bekrefter at

TECEprofil innbyggingssisterne

tilfredsstiller krav til produktdokumentasjon gitt i Plan- og Bygningsloven og tilhørende Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10) med egenskaper, bruksområder og betingelser for bruk som angitt i dette dokumentet

1. Innehaver av godkjenningen

Probata AS
Kveldroveien 19
1407 Vinterbro
Tlf: 03654
www.probata.no

2. Produsent

TECE GmbH
Hollefeldstr. 57
48282 Emsdetten
Germany

3. Produktbeskrivelse

TECEprofil består av monteringsramme for vegghengt klosett med sisterne for skjult montering, se figur 1. Sisterna har to spylemengder. Vannet fra sisterna skal sørge for rentspyling av klosettskålen, samt at fekalier og papir går ut av vannlåsen og ut i avløpsanlegget. Vegghengt klosett er ikke en del av systemet. Tabell 1 angir komponentene som inngår i systemet.

Tabell 1
Komponenter som inngår i TECEprofil innbyggingssisterne

Komponent	Material	Prøvemetode
Rammeverk	S235JRG2	SS 820200
Sisterne	PP	DIN 19542
Innløpsventil	PP/PS	DIN 19542
Utløpsventil	PS	DIN 19542
Avstegingsventil	CuZN36PB2As	NS-EN 13828
Gjennomføring for varerør	PP	NT VVS 129
Avløpsrør og deler	PP	SS 820200
Frontpanel	ABS	SS 820200
Bolter for innfesting	GD-ZnAL4Cu1	SS 820200
SafetyBag	PVC	Se pkt. 9
Støydempingsplate med dreneringsspalte	PE	-

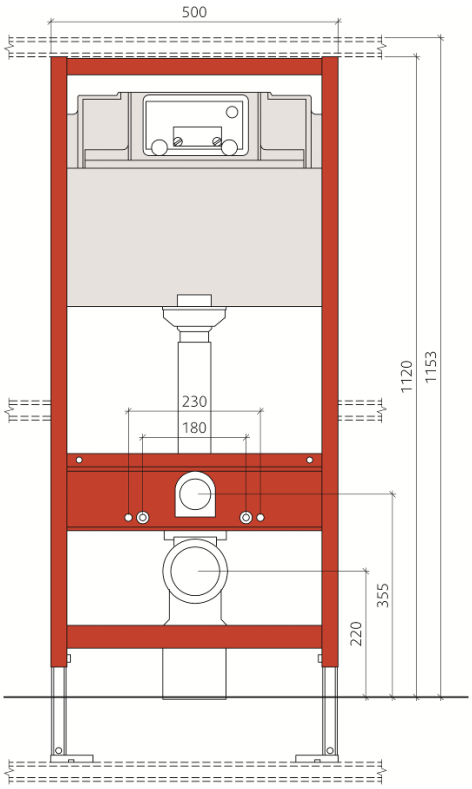


Fig. 1
TECEprofil innbyggingssisterne

4. Bruksområder

TECEprofil innbyggingssisterne kan benyttes i bad og toalettrom der man ønsker skjult klosettsisterne. Når TECEprofil innbyggingssisterne monteres som beskrevet i kapittel 7, vil systemet tilfredsstille krav til service/utskifting av sisterna, synliggjøring av eventuelt lekkasjevann, automatisk avstenging av vanntilførselen ved lekkasje og vanntett tilslutning mellom SafetyBag og påstrykningsmembran.

Hovedkontor:
SINTEF Byggforsk
Postboks 124 Blindern – 0314 Oslo
Telefon 22 96 55 55 – Telefaks 22 69 94 38

Firmapost: byggforsk@sintef.no
www.sintef.no/byggforsk

Trondheim:
SINTEF Byggforsk
7465 Trondheim
Telefon 73 59 30 00/33 90 – Telefaks 73 59 33 50/80

© Copyright SINTEF Byggforsk

5. Egenskaper

Bæreevne

Det er dokumentert at monteringsrammen inkludert vegghengt klosett tåler en last på 400 kg.

Utskiftbarhet og vedlikehold

Det er adkomst via frontluken til utskifting og vedlikehold av innløpsventil og utløpsventil. Det er i tillegg plassert en avstengingsventil på vanntilførselen inne i sisterna som kan betjenes via frontluken.

Vanntetthet

Vanntett tilslutning mellom SafetyBag og påstrykningsmembran er testet og dokumentert i henhold til ETAG 022 "*Guideline for European Technical Approval of Watertight Covering Kits for Wet Room Floors and Walls*", Annex F, med tilfredsstillende resultat.

Vanntetthet mellom gjennomføring for varerør og SafetyBag er dokumentert gjennom prøving i henhold til NT VVS 129 "*Pipe in tube systems*", pkt. 6.4.7.

Overløp fra sisterna

Utløpsventilen i sisterna har overløp. Eventuelt lekkasjevann innenfra synliggjøres i klosettskåla via overløpet.

Lydegenskaper

Støyen fra sisterna vil blant annet avhenge av valgt veggkonstruksjon, oppbygging av installasjonsvegg, utforming av drensåpning, innfesting av sisterna og avløpsrør. Anbefalte grenseverdier er gitt i NS 8175. Når lydnivåene er tilsvarende eller lavere enn grenseverdiene i standarden, er lydkravene i Teknisk forskrift oppfylt.

Tabell 2
Egenskaper for TECEprofil innbyggingssisterne

Egenskap	Verdi
Stor spylemengde	Min. 4,5 l Maks. 9 l
Redusert spylemengde	Min. 2,2 l Maks. 3 l
Overløp - sikkerhetsmargin	20 mm
Avstand mellom bolter for innfesting klosett	c/c 180 mm ± 1 mm c/c 230 mm ± 1 mm
Høydejustering bolter for innfesting klosett	Min. 320 mm Maks 520 mm
Avstand mellom innløp og utløp for klosettskål	135 ± 3 mm
Dimensjon tilkopling avstegningsventil	WG ½" rørgjenger
Kondenssikring	Sisterna er utvendig isolert mot kondens med ekspandert polystyren
Tilkopling avløp	Ø 110 mm
Sideveis justering av rammeverk pga. fall på golv	20 mm/m
Bæreevne	≥ 4000 N

6. Miljømessige forhold

Helse – og miljøfarlige kjemikalier

Renolit PVC inneholder følgende prioriterte miljøgift: 30 % av Diisononyl phthalate (DINP), CAS 68515-48-0. Øvrige komponenter inneholder ingen prioriterte miljøgifter, eller andre relevante stoffer i en mengde som vurderes som helse- og miljøfarlige. Prioriterte miljøgifter omfatter CMR, PBT og vPvB stoffer.

Inneklimapåvirkning

Produktet er bedømt ikke å avgi partikler, gasser eller stråling som gir negativ påvirkning på inneklimaet, eller som har helsemessig betydning.

Påvirkning på jord og grunnvann

Utlekkingen fra produktet er bedømt til ikke å påvirke jord og grunnvann negativt.

Miljødeklarasjon

Det er ikke utarbeidet egen miljødeklarasjon i henhold til ISO 21930 for TECEprofil monteringsramme for sisterne og klosett.

Avfallshåndtering/gjenbruksmuligheter

Sluttproduktet skal sorteres som restavfall ved avhending. Produktet leveres godkjent avfallsmottak der det kan materialgjenvinnes og energigjenvinnes.

7. Betingelser for bruk

Prosjektering

Ved prosjektering skal det tas hensyn til at sisterna monteres slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort og slik at sisterna kan skiftes ut.

I våtrom skal TECEprofil innbyggingssisterne installeres slik at lekkasjevann ikke fører til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner. Figur 2 viser en prinsippskisse av hvordan TECEprofil innbyggingssisterne uten SafetyBag skal installeres i våtrom. Figur 3 viser en prinsippskisse av hvordan TECEprofil innbyggingssisterne med SafetyBag skal installeres i våtrom.

I andre rom enn våtrom, som f. eks. toalettrom uten sluk og vanntett golv, skal eventuell lekkasje fra sisterna føre til automatisk avstenging av vanntilførselen. Figur 4 viser en prinsippskisse av hvordan TECEprofil innbyggingssisterne med SafetyBag skal installeres i andre rom enn våtrom.

SafetyBag

SafetyBag er en plastikkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuell lekkasjevann fra sisterna gjennom dreneringsåpningen i støydempingsplate med dreneringsspalte til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i andre rom enn våtrom.

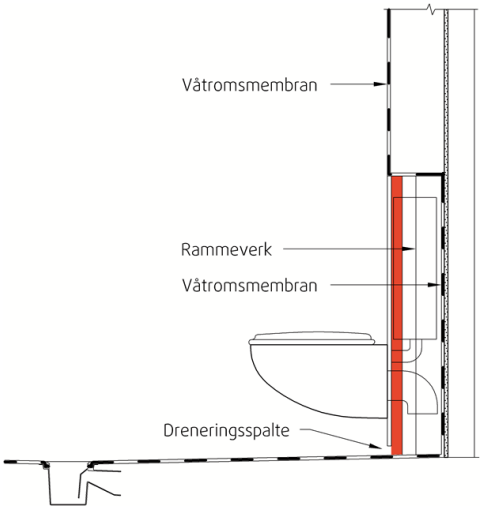


Fig. 2
Prinsippskisse – Installering i våtrom uten SafetyBag

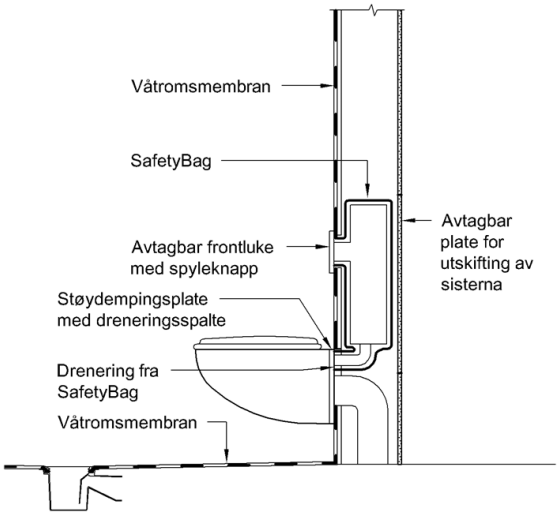


Fig. 3
Prinsippskisse – Installering i våtrom med SafetyBag

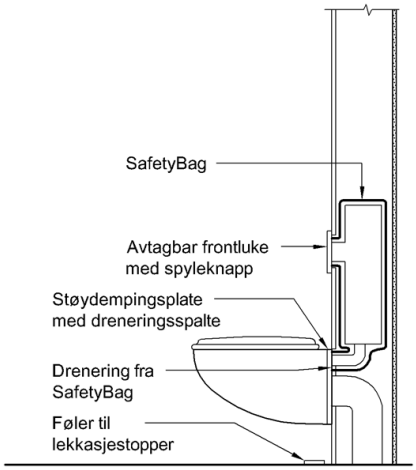


Fig. 4
Prinsippskisse – Installering i andre rom enn våtrom med SafetyBag.

Utskifting av sisterna

SafetyBag kan benyttes i våtrom med påstrykningsmembran som tettesjikt foran sisterna, dersom det er enkel tilgang til utskifting av sisterna fra tilstøtende rom via en avtagbar plate, se figur 3. Er det kun tilgang til utskifting av sisterna fra våtromssiden, skal tettesjiktet alltid ligge bak sisterna som vist i figur 2.

Montasje

Produsentens monteringsanvisning skal følges.

Innfesting

Monteringsrammen skal kun festes i bakvegg, sidevegg eller stenderverk, selv om rammen har mulighet for innfesting i golv. Golvets tettesjikt skal ikke punkteres. Innfestingspunktene i vegg som punkterer tettesjiktet skal ha vanntett utførelse.

Drenering fra SafetyBag

For å oppnå drenering fra SafetyBag må det alltid benyttes støydempingsplate med dreneringsspalte. Dreneringsspalten i platen må ikke blokkeres med fuge eller tilsvarende i forbindelse med montering av den vegghengte klosettskålen.

Påstrykningsmembran

Påstrykningsmembraner som benyttes til å oppnå en vanntett forbindelse mellom vegg i våtsone og SafetyBag må ha en SINTEF Teknisk Godkjenning eller tilsvarende dokumentasjon.

Tilkopling av klosettskåla

Klosettskåla som benyttes sammen med TECEprofil innbyggingssisterne skal ha tilkoplingsmål iht. NS-EN 38.

Spyleegenskaper for klosett

Vegghengt klosett som skal benyttes sammen med TECEprofil innbyggingssisterne skal ha SINTEF Produktsertifikat iht. NS-EN 997 eller NT VVS 120.

Vanntilførsel til sisterna

Vanntilførselen til sisterna skal føres via egen gjennomføring for varerør som følger med innbyggingsisterna. Gjennomføring for varerør kan kun benyttes sammen med 25 mm utvendig diameter.

Rør-i-rør-system

Rør-i-rør-systemet som benyttes som vanntilførsel til sisterna må ha en SINTEF Teknisk Godkjenning eller tilsvarende dokumentasjon.

Rørgjennomføringer i brannskiller

Rør som føres gjennom brannklassifisert bygningsdel, må ikke svekke konstruksjonens brannmotstand. Der avløpsrør eller vanntilførselsrør føres gjennom branncellebegrensende eller seksjonerende konstruksjoner, skal det benyttes en dokumentert løsning som f. eks. i Byggdetaljer 520.342 Gjennomføringer i brannskiller.

8. Produksjonskontroll

TECEprofil innbyggingssisterne er underlagt overvåkende produksjonskontroll gjennom kontrakt mellom SINTEF Byggforsk og Probata AS om Teknisk Godkjenning.

9. Grunnlag for godkjenningen

Godkjenningen er basert på en systemvurdering, dokumentasjon av delkomponenters egenskaper, og egenskaper som er verifisert i følgende rapporter:

- SINTEF Byggforsk. Test report no. 3B040909 Testing of installation module for wall-hung WC pan, type TECEprofil – WC 1120 mm. Test method SS 820200 av 22.2.2011.
- SINTEF Byggforsk. Test report no. 3B040912 Testing of ball valve and bushing for outer protection pipe belonging to TECEprofil. Test methods NS-EN 13828 and NT VVS 129 av 4.4.2011.
- LGA QualiTest GmbH. Test report no. 7391275-01 Type test of a flushing cistern according to DIN 19542 av 27.4.2009.
- LGA QualiTest GmbH. Test report no. 7391275-02 Type test of a flushing cistern according to DIN 19542 av 27.4.2009.
- SINTEF Byggforsk. Test report no. 3B040928 Testing of SafetyBag belonging to TECEprofil – WC 1120 mm av 16.12.2011.
- SINTEF Byggforsk. Test report no. 3B040940 Water tightness test of SafetyBag in accordance with ETAG 022, Annex F av 8.8.2012.

10. Merking

Ved beskrivelse og markedsføring av TECEprofil innbyggingssisterne som omfattes av denne Tekniske godkjenning, se pkt. 3, kan merket til SINTEF Teknisk Godkjenning TG 20130 benyttes. Enkeltkomponentene i systemet merkes med produsentnavn eller logo. Det kan også merkes med godkjenningsmerket for Teknisk Godkjenning; TG 20130.



Godkjenningsmerke

11. Ansvar

Innehaver/produsent har det selvstendige produktansvar i henhold til gjeldende rett. Bruksbetinget krav kan ikke fremmes overfor SINTEF Byggforsk utover det som er nevnt i NS 8402.

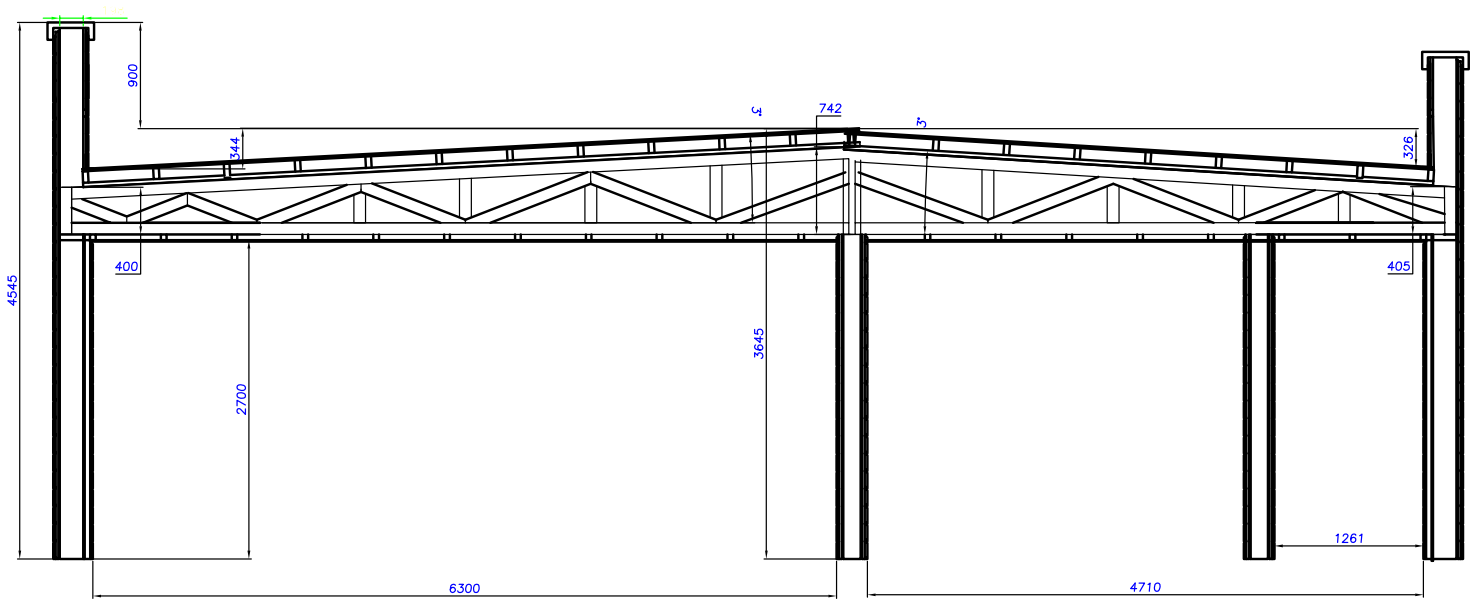
12. Saksbehandling

Prosjektleder for godkjenningen er Bjørn-Roar Krog, SINTEF Byggforsk, avd. Energi og arkitektur, Oslo.

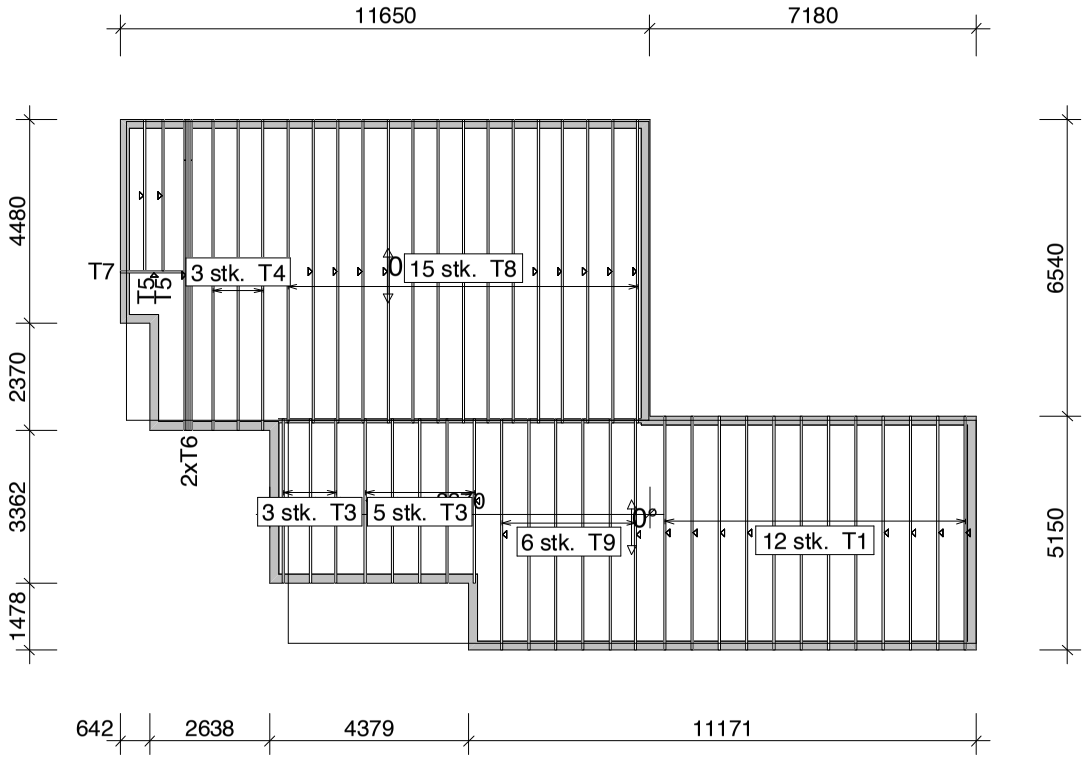
for SINTEF Byggforsk

Hans Boye Skogtad
Godkjenningsleder

A-A (1:20)



Разраб. M.Holjavko	Пров.	Дата утв. Дата		Дата 25.11.2014	Масса Н/Д
Oleg Rausepp OU			CUT A-A	Редакция	Лист 1 / 1



TRUSTEK
FERMITEHAS

TEGNET KONSTR.AV	GODK.	ARBEIDSNR.	SKALA 1:150
		01015TT_Oleg_Raudsepp	
		10.03.2015	KODE TYPE POS.

TEGNINGSNUMMER | REV.

Sjekk gyldighet på rapport

Tegning. Geon

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Trosteveien 8

9700 LAKSELV

5622/17/521/0/0/0

Rapportdato

02.08.2026

TG 0	10
TG 1	17
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 29.08.2026 av:

Ole Hammari
Sivilingeniør Ole Hammari AS
Rafsbotnveien 100
9538 ALTA
+91142666
ole@olehammari.no

Tegning. Geon

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

TROSTEVEIEN 8 - 5622/17/521/0/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

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

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

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.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TROSTEVEIEN 8 - 5622/17/521/0/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

TROSTEVEIEN 8 - 5622/17/521/0/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Trosteveien 8 , 9700, LAKSELV

Matrikkel: 5622/17/521/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2020

Tomt: 1 034 m^2

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Christian Meidal, Marlene Meidal

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur og gulv på grunn. Stående kledning av trepanel. Flatt tak med svakt fall. Takterrasse utført som flatt tak. Vinduer fra byggeår med 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i meget god stand og uten noen avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Byttet kledning, fasadeplater og grunnmursplater på huset i 2024/2025, hevet rekkverk på takterrasse til godkjent høyde. Pusset ned pipe. Montert musebånd på huset. Monterte varmepumpe Monterte flere lyspunkt ute, byttet alle lys og utestikk til sort, byttet utelys i overbygg til ledstriper. La skjult strøm til varmepumpe. Oppgraderte smarthus-systemet i huset, byttet Aktuatorer til Eaton Xcomfort, og satte opp systemet. Byttet sikringer til varmekabler som var svidd grunnet feil aktuator montert. Garasje bygget i 2023, la strøm til garasje, varmekabler inni og utenfor garasjen, koblet smarthus-løsning, vifte og elbil-lader med egne kurser i inntaksskap. Bygd sommerstue i 2025.

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

TROSTEVEIEN 8 - 5622/17/521/0/0/0

Enebolig			
BRA-i 133 m^2	**BRA-e** 47 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 130 m^2
Beskrivelse av BRA-i Kjøkken, stue, 3 soverom, bad, vaskerom, badstu, toalett, teknisk rom, gang	**Beskrivelse av BRA-e** Garasje og sommerstue	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Takterrasse

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 180 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Det er av hensyn til standardens strenge krav til dokumentasjon ved oppussing av bolig. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Med prosjekteringsdokumenter/bilder har de utførende erklært/dokumentert korrekt utførelse. Det ble fremlagt bilder av utførelse. Samsvarserklæring fra elektriker ble fremlagt.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
28.07.26

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger. Ingen avvik/ endringer er funnet:

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 11.05.2022.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Ja

Kommentar:
Det bemerkes at enkelte vinduer i rom for varig opphold ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv.

3 Grunnmur / fundamenter TG 0

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Blokker, Støpt plate på mark

Er det synlige sprekker/riss, skader/skjevheter eller tegn til jordrykk?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren fremstår uten noen tegn til avvik.
Støpt plate på mark. Ingen skader eller avvik avdekket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

TROSTEVEIEN 8 - 5622/17/521/0/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Er dreneringen eldre enn 30 år og har usikker framtidig funksjon?
Nei

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Ingen avvik avdekket ved visuell inspeksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Bilde



Takvann ledes bort fra boligen.

TROSTEVEIEN 8 - 5622/17/521/0/0/0

5 Radonsikring

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger. Boligen er sikret med radonsperre og utlufting av grunnen.

Er boligen i et utsatt område for Radon?
Ja

Kommentar:
Se nettsidene til NGU, https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/ . Boligen ligger i rød-sone, høy aktsomhetsgrad.

HMS vurdering:

— det er utført tiltak mot radon i boligen, det er radonsperre og tiltak for utlufting av radon fra grunnen er foretatt.

— boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart, klassifisert som høy.

TROSTEVEIEN 8 - 5622/17/521/0/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Yttervegger med ny kledning og beslag i 2024/25.

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Kommentar:
Svill og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert.
Yttervegger er ikke kontrollert med krysslaser eller vater for evt retningsavvik.

Ingen vesentlige tegn til svekkelser i bærende konstruksjon ble avdekket.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Kommentar:
Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert.

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert. Montert nytt i 2024/25.

TROSTEVEIEN 8 - 5622/17/521/0/0/0

Bilde



Ny veggkledning i 2024/25.

7 Vinduer / dører

TG 0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra byggeår.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer og dører er kontrollert og ingen avvik funnet. Fremstår med liten slitasje.
Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert takterrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Kommentar:
Ingen tegn til vesentlig svikt ble avdekket.

Er det etablert rekkverk?
Ja

Kommentar:
Rekkverk av tett vegg.

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Kommentar:
Takterrasse er tekket med folie med oppforet platting i kompositt-materiale.

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Kommentar:
Takkonstruksjon under terrasse plattingen er med takfall.

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.
Takterasse som er tekket med membran og med terrassebord i kompositt materiale. Rekkverk som helvegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

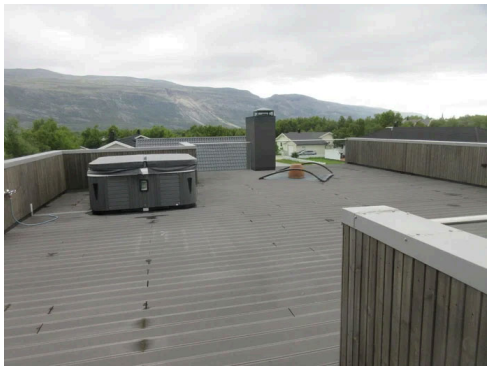
HMS vurdering
Takterrassen tilfredsstiller gjeldende lover og regler for slike konstruksjoner. Ingen avvik registrert.

TROSTEVEIEN 8 - 5622/17/521/0/0/0

Bilde



Takterrasse



Takterrasse

9 Takkonstruksjon TG 1

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Flatt tak

Inspisert fra:
På taket, Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Kommentar:
Ingen tegn til svikt i bærende konstruksjon ble avdekket.

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon (som saltak), som er ca 5 år. Ingen skader eller avvik avdekket.
Taket er bygg av gitterdragere i tre hvor det er takfall på overgurten.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
På selve taket

Taktekking:
Takmembran

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Er undertak over 13 år?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er under terrasse dekket så lot seg ikke kontrollere. Tekkingen er vurdert å være i god stand.

TROSTEVEIEN 8 - 5622/17/521/0/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Nedløp er ført ned mot bakken med utkast. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Bilde



Taknedløp.



Nedløp med utkast

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 1

Kommentar:
Som TG 0, men eldre enn 5 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og microsement på vegg, malt slett himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Det ble bemerket noen mindre farge nyanser etter kroker på vegg, uten vesentlig karakter.

Bilde



Vegg med microsement.



Fliser i dusjnisje.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

TROSTEVEIEN 8 - 5622/17/521/0/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til membran i sluket.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg

Er det innebygget sisterne?
Ja

Kommentar:
Det er innebygget sisterne i vegg.

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?
Ja

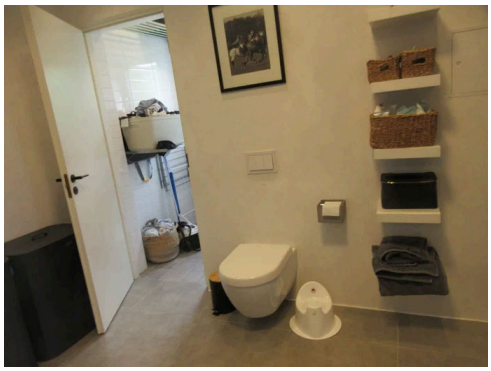
Kommentar:
Utløpsventilen i sisterna har overløp. Eventuelt lekkasjevann innenfra synliggjøres i klosettskåla via overløpet.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Bilde



WC på bad.



HV på innredning, stort speil.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot yttervegg. Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?
Nei

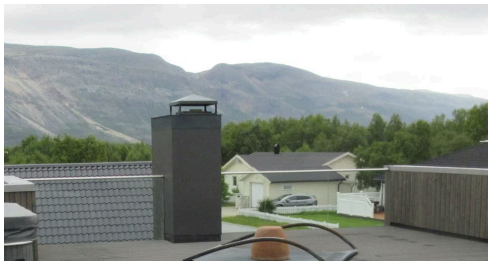
Kommentar:
Peisovn.
Det er etablert ubrennbar plate foran peis.

Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrekkelig? (min 300mm)
Ja

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet.
Ildsted ble ikke funksjonstestet.

Bilde



Pipe over tak. m/beslag.



Peis

HMS vurdering
Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet forefinnes ikke. Bolig bygd i 2021, ferdigattest i 2022.

TROSTEVEIEN 8 - 5622/17/521/0/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Kommentar:
Det ble foretatt nivellering av denne for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik.
Det ble ikke målt avvik utover akseptable toleranser.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
Ingen avvik eller skader avdekket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

TROSTEVEIEN 8 - 5622/17/521/0/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje
Trappen er 6 år med normal slitasje. Lite slitasje på overflate i trapp, det er håndløpere på begge siden av trappa.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Ingen avvik eller skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Bilde



Trapp til takterrasse.

HMS vurdering:
Ingen avvik.

TROSTEVEIEN 8 - 5622/17/521/0/0/0

16 Badstu

TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Badstu er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar sitebenker og badstuovn. Sluk i gulv. Fliser på gulv og microsement og finerplater på vegg, riss i veggoverflaten er registrert.

Bilde



Badstu.



Riss i overflaten.

17 Øvrige rom

TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Øvrige rom som stue, gang og soverom, toalett og vaskerom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje.

TROSTEVEIEN 8 - 5622/17/521/0/0/0

18 Kjøkken

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate. Hvitevarer er integrert i innredningen. Hvitevarer fra 2023.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Fryser, 2 stekeovner, Vinskap, Ventilator, Kaffemaskin

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

TG 1

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i god stand med liten bruksslitasje.
Hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, to stekeover og oppvaskmaskin ble byttet i 2023. Ble ikke funksjonstestet. Front på kant av oppvaskmaskin er oppskrapet på kanten.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Avtrekk i bakkant stekesone. Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.

TROSTEVEIEN 8 - 5622/17/521/0/0/0

Bilde



19 Ventilasjon TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Plassering av luftaggregat:

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Boligen er forskriftsmessig ventilert. Ingen avvik avdekket på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Ventilasjonsanlegget har hatt service og justering i 2025.

Bilde



Ventilasjonsagregat i teknisk rom.

TROSTEVEIEN 8 - 5622/17/521/0/0/0

20 Innvendige vann og avløpsrør

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Utbedret lekkasje der varmekabel går inn i vanntilførselsledningen til huset. Mutter byttet, og røret er blendet av. Varmekabel ligger inni røret, klar til å kunne kobles opp.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Nei

Kommentar:
Ikke kontrollert på to tappesteder samtidig.

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekranen er lokalisert på teknisk rom.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Nei

Kommentar:
Stengekran er ikke testet.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Kommentar:
Synlige vannrør. Ingen tegn til skade på vannrør.

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 1

Kommentar:
Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje. Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt for innbygget sisterne. Vannskap har vanskelig tilgang.

TROSTEVEIEN 8 - 5622/17/521/0/0/0

Bilder



Teknisk rom med VVB, brannslange og vannskap.



Vanskelig adkost til vannskap.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 1

Kommentar:
Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.

Hva slags oppvarming har boligen:
vedovn, varmepumpe, elektrisk

Kommentar:
Peisovn i stua, varmepumpe luft til luft i stua, varmekabler og el-folie i gulv.

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Totalvurdering oppvarming:

Kommentar:
Delvis ny installasjon (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.

Bilder:



Peisovn i stua og varmepumpe på vegg.

TROSTEVEIEN 8 - 5622/17/521/0/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring, Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Kommentar:
Samsvarserklæringer og sluttkontroller fra elektroarbeider utført i 2023 og 2024, dokumentasjon i Boligmappa.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det monterte flere lyspunkt ute, byttet alle lys og utestikk til sort, byttet utelys i overbygg til ledstriper. La skjult strøm til varmepumpe.
Oppgraderte smarthus-systemet i huset, byttet Aktuatorer til Eaton Xcomfort, og satte opp systemet. Byttet sikringer til varmekabler som var svidd grunnet feil aktuator montert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Samsvarserklæringer ligger i Boligmappa.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Ja

Kommentar:
Branntilløp i badstua, håndduk datt ned på ovnen.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

TROSTEVEIEN 8 - 5622/17/521/0/0/0

Øvrig info:
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilde



Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

HMS vurdering
Ingen avvik registrert.

23 Slokke- og brannvarselanlegg

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det etablert slukkeanlegg/ slukkeutstyr i boligen?
Det er etablert manuelle brannslukkeutstsyr som håndslukkere og brannslange.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Det er etablert røykvarslere i himling.

HMS vurdering
Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.

Bilde



24 Innvendige overflater

Overflater gulv

Laminat. Laminater har noen åpne skjøter og oppstuving i noen skjøter.

Bilde

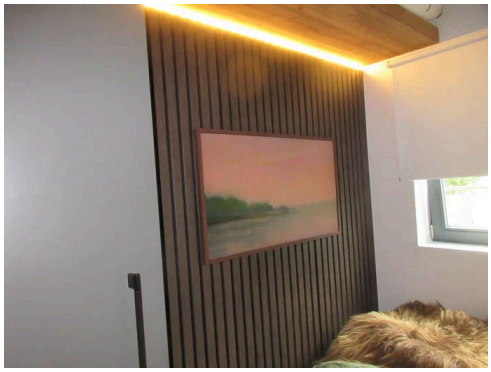


Laminat, noen glipper i skjøtene.

Overflater vegg / himling

Vegger og himlinger med malte flater. Noen vegger med spilevegger.

Bilde



Spilevegger

Årsak/konsekvens

TROSTEVEIEN 8 - 5622/17/521/0/0/0

25 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Kommentar:
Det er ikke opplyst at det har vært tilfelle av skadedyr i boligen
Det er ikke registrert tegn eller spor av skadedyr på befaringen

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Ingen tiltak nødvendig.

26 Verdisetting

Teknisk verdi
Kr 7 780 000

Teknisk verdiberegning
Tekniskverdiberegning:
Bolig : 133 m2 a 44 000 kr/m2 : Kr 5 850 000,-
Fratrekk for slitasje og elde, : - Kr 50 000,
Garasje : 47 m2 a 20000 kr/m2 : Kr 940 000,-
Fratrekk for slitasje og elde, 5%: - Kr 20 000,
Sommerstue : 16 m2 a 1000 kr/m2 : Kr 160 000,-

Byggekostnad etter fradrag: Kr 6 880 000,-

Tomteverdi: Opparbeidet Kr 900 000,

Teknisk verdi inkl, tomt Kr 7 780 000.

27 Garasje

TG 0

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Garasje er bygd i 2023. Fundamentering består av betonggulv på grunn med varmekabler. Vegger i bindingsverk er isolert med 15 cm mineralull og kledd med plater. Takkonstruksjon er flat og isolert med 25 cm mineralull. Garasjen er utstyrt med stor elektrisk heveport og elektrisk anlegg tilpasset boligens smarthus-løsning. El-billader er montert. Det er ikke registrert avvik eller skader.

Bilde



Garasje front mot gata.



Garasje bakside.

28 Sommerstue

TG 0

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Sommerstueer bygd i 2025. Uisolert, vegger i bindingsverk, takkonstruksjon er flat. 2 vegger med heve/skyvedører. Innvendig kledd med trepanel. Det er ikke registrert avvik eller skader.

Bilde



Fasade mot boligen



Fasade med heve/skyvedør.

TROSTEVEIEN 8 - 5622/17/521/0/0/0