# Tilstandsrapport

Enebolig
Bergkroken 40, 9713 RUSSENES
PORSANGER kommune
gnr. 5, bnr. 151

## Markedsverdi

**1 100 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 108 m²**



**Befaringsdato:** 28.04.2025 **Rapportdato:** 07.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21721-1059 **Referansenummer:** TW2124

**Autorisert foretak:** Byggmester Tom R. Hansen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Robert N. Hansen

Byggmester
Tom R. Hansen AS
post@bmthas.no - TAKSTMANN - Tlf. 905 33 751

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

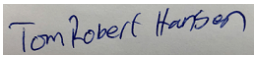
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

# Byggmester Tom R. Hansen as



**Rapportansvarlig**



Tom Robert N. Hansen

Uavhengig Takstingeniør

Post@bmthas.no

905 33 751

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Hovedsakelig er all teknisk installasjon og bygningsmessig standard, og er fra byggeår.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.
Lekasje og råte i tak konstruksjon.
Vegger må renoveres inn og utvendig. Bjelkelag med synling vann, mugg og råte. Midlertidige støtter i bjelkalaget pga utvasking av grunn, under sålen.
Bolig som trenger mye vedlikehold og renovering.

**Enebolig - Byggeår: 1976**

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Shingel som primærtekking, opplyses at den er fra 2005.
Renner og nedløp i plast fra bygge år. Mot nord vest er det renner og nedløp i metall fra 2022.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende kledning i røstene og under vinduer.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre isolert med 10 cm minneralull fra bygge år.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
15 kvm terrasse mot øst med fantastisk utsikt over Porsanger fjorden og noe platter som er snødekt.
Ved ytter dør er det en enkel ett-trinns trapp.
Ved terrasse er det trapp oppå platten som er snødekt.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel, malte plater, koreapanel og strie. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Men det ble målt fukt i bjelklaget under bad og vaskerom

Bad
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Opplyses om at det er lagt memeran på gulv, og fliser. Våtromsplater på vegg fra 2022
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med laminerte hvite fronter og med nedfelt servant og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalett rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Belegg på gulv og malte plater på vegg. Himling med malte plater.
Toalett rom er utstyrt med toalett og servant med blandebatteri fra bygge år.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Åpent el-anlegg fra bygge år med skru sikringer i sikringskap.
Brannvarslere og brann slange

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Må undersøkes nærmere.
Dreneringen er fra 1976.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Boligen ligger (Iht til kart fra NVE) i område som er fare-risikoområde for leire, jordras og flom. Tomten er skrående med ukjent fall fra grunnmuren pga snø
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er privat brønn.
Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er fra 1976.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 131 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 108 m² |
| Totalpris | 1 100 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 2 550 000 |

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger på befaringsdagen

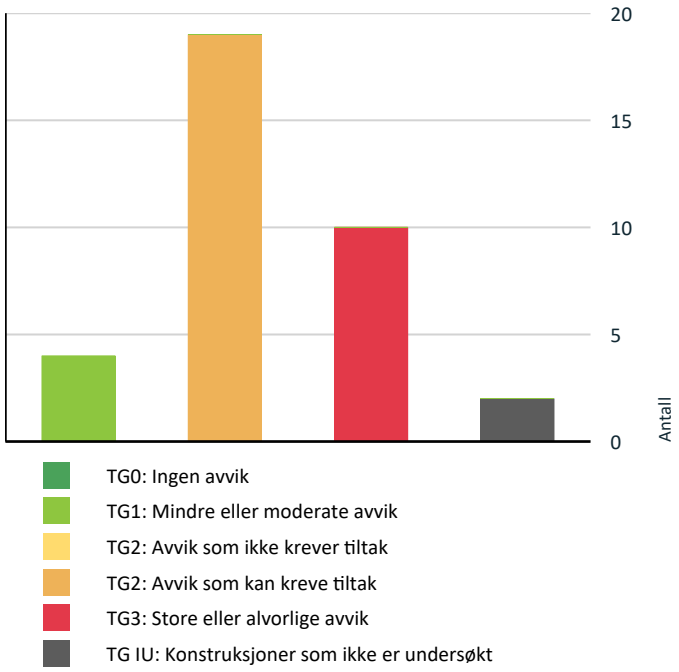
**Bod**

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger evetuelt bygge søkt. Anbefaler og sjekke opp med kommunen.

# Sammendrag av boligens tilstand

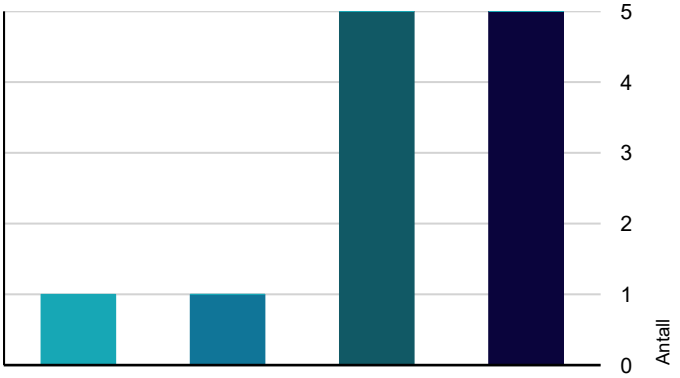
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Adkomst til utvendig tak. Innbo og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Mye snø på tomten.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Lekasje i tak konstruksjonen ved gjennomføringer.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

**Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
Det er påvist omfattende skade i fasade.
Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Registreringer: Lav høyde fra terrenget til kledningen og på vist råte skadet kledning i nedkant. Det er ikke sikret mot skade dyr under kledningen.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

I himlingen er det skeivheter i tak konstrukjsoner på opp til 35-45 mm målt med laser.
Det er lekasje i gjennomføringer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

**Utvendig > Vinduer** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

4 stk vinder fra 2017-2022 to og tre lags vinduer med eldre blekk utvendig og belisting utvendig. Anbefaler utvendig vedlikehold
4 stk koblete vinduer som er kondenseringskader (soverom og bod vinduer)
3 stk stu vinduer fra 1975
Kjøkken vindu og stue vindue med ukjent alder. Anbefaler utvendig vedlikehold

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

---

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Store skevheter i gulv konstruksjonen, ca 35 mm målt med laser

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

---

**Innvendig > Krypkjeller** Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Krypekjeller uten dampsperre på grunn.
Høye fuktingheter i konstrukesjonen. Mugg på stubbloft platene. Under soverom mot øst er det målt høy fuktighet i bunnsvill. Mugg og høy fuktighet i treverket.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

---

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Åpent el-anlegg fra bygge år med skru sikringer i sikringskap.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

---

**Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** Gå til side

Brannvarlere og brann slange

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

---

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det opplyses at det er registrert utvasking av masser under boligen. Dette bør undersøkes nærmere.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

---

**Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

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

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Anbefaler nærmere vurderinger når konstruksjonen tines fram. Utvendig vedlikehold, utskifting og renoveringer må påregnes.

---

**Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side

Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner og nedløp i plast må byttes. Alle gjennomføringer over tak må byttes.

---

**Utvendig > Dører** Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist rustskader i metalldeler i og rundt dører.

Inngangsdør og terrasse dør er fra bygge år og anbefales og byttes ut, samt tetting og lister/beslag.

---

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

# Sammendrag av boligens tilstand

Platter som ligger under snøen må vurderes nermere når snøen forsvinner.
Terrasse med utgang fra stue. Noe vær-slitt og skjevheter i konstruksjon. Manglede drager og langt mellom opplagring punkt.

**Innvendig > Overflater** Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Boligen bærer preg på elde og slitasje. Opplyses av eier om bytte av noe gulv og malte vegger.

**Innvendig > Radon** Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

Ildfast stein har sprekker.

Det er ikke opplyst om avvik fra feier.

**Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Finerer fra bygge år med høy slitasje grad, hull og riper og skjeivhenter

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Mye konsdensering på vann installsjonen (hovedstoppekranen). Registrert rust og det drypper på gulvet. Etter fuktsøk på gulv ble det registrert forhøyede fuktverdier i gulvkonstruksjonen.
Etter registrering i krypekjeller, påvises det høye fukt verdier i konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Levetiden på varmepumpe er ca 15 år.

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

**Tomteforhold > Septiktank** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Anbefaler nærmer kontroll av rørlegger. Septiktank var nedsnødd

**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Generell slitasje på innredningen, i servanskap er det svelling på skråg

**Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er påvist skader på innredning.
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Registreringer: Det er ikke dokumetasjon på produkt og utførsel, manglede fugning mellom sokkelist og plate kant.

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Vann samler seg under dusj kabinett etter fungsjonstesten. Det er ikke registrert synlig membran under klemringen.

**Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Manglede membran under klemring. det er ikke fuget iht monteringsanvisning i gjennomføring til servant. Slukløsningen må undersøkes nærmere.

**Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1976

**Anvendelse**
Anvendes som bolighus

**Standard**
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 3 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Shingel som primærtekking av ukjent alder

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Eier

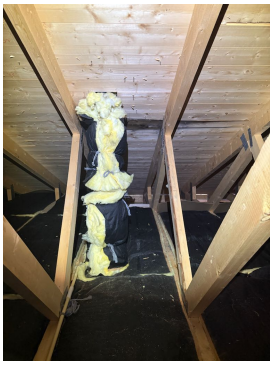
**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
• Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Lekasje i tak konstruksjonen ved gjennomføringer.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Etter innvendig befaring på kaldloft er det registrert lekasje i primærtekkingen på øversiden av kjøkken og fuktmerker/råte i konstruksjonen /taktro.
Primærtekkingen er ukjent alder og tenker den må byttes. Anbefales og gjøre nærmere inspeksjon når adkomsten er tilftedstillende og taket er snøfritt.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**





Anbefaler og ta en inspeksjon av primærtekkingen og gjennomføringer, her er det lekasje i taket. Det må utføres strakstiltak før det er vannskade



Råte i taktroen

### TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast er fra bygge år. Mot nord vest er det renner og nedløp i metall fra 2022.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

# Tilstandsrapport

Renner og nedløp i plast må byttes. Alle gjennomføringer over tak må byttes.

**Konsekvens/tiltak**
- Påviste skader må utbedres.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Tiltak: Bytting av renner og nedløp i plast, forlenge utkast bort fra grunnmuren.
Tak inspeksjon på gjennomføringer og det anbefales og bytte alle gjennomføringer



Eldre beslag fra bygge år



Renner og nedløp fra 2022 opplyser leietaker



## TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning og liggende kledning i røstene og under vinduer.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Registreringer: Lav høyde fra terrenget til kledningen og på vist råte skadet kledning  i nedkant. Det er ikke sikret mot skade dyr under kledningen.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tiltak: Øken avstanden fra terrenget ved terreng justering. Bytte ut råteskadet kledning og sikre konstruksjonen mot skade dyr. Eventuelt bytte ut all utvendig kledninge og etter isolere for og få ett bedre isolert bolig.

**Kostnadsestimat:  Over 300 000**



Ikke sikret mot skade dyr og kledningen ligger nært terrenget, råte skadet utvendig kledning



Etter stikk taking ble det registrert råteskadet utvendig kledning

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre isolert med 10 cm minneralull fra bygge år.

**Vurdering av avvik:**
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
• Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

I himlingen er det skeivheter i tak konstrukjsoner på opp til 35-45 mm målt med laser.
Det er lekasje i gjennomføringer.

**Konsekvens/tiltak**
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• De påviste skader må utbedres.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det er registrert skeivheter i tak konstruksjonen og råte skadet i gjennomføringer.
Tiltak: Anbefaler nærmere undersøkelser på skeivheter og bytte ut primærtekkingen og gjennomføringer.
Fjerne avfall og bord/platter som er montert oppå undergurt som kan lage kodensering/mugg skader. Etter isolere kaldloft.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Fukt og råte i taktroen.



Pipe gjennomføringe. ikke noe for for tekkinge kun pipe beslafet, anbefaler og tekke tilfredstillende.



10 cm minneralull

## TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass,malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

4 stk vinder fra 2017-2022 to og tre lags vinduer med eldre blekk utvendig og belisting utvendig. Anbefaler utvendig vedlikehold
4 stk koblete vinduer som er kondenseringskader (soverom og bod vinduer)
3 stk stu vinduer fra 1975
Kjøkken vindu og stue vindue med ukjent alder. Anbefaler utvendig vedlikehold

**Konsekvens/tiltak**
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Det må foretas lokal utbedring.
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Tiltak: Anbefaler og bytte alle vinduer som er defekt og eldre årstall

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



Utvendig vedlikehold må påregnes.

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist rustskader i metalldeler i og rundt dører.

Inngangsdør og terrasse dør er fra bygge år og anbefales og byttes ut, samt tetting og lister/beslag.

**Konsekvens/tiltak**
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
• Andre tiltak:
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tiltak: Bytte ytterdør og terrasse dør inkludert beslag og lister.







## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

15 kvm terrasse mot øst med fantastisk utsikt over Porsanger fjorden og noe platter som er dekket av snø.

**Vurdering av avvik:**
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Platter som ligger under snøen må vurderes nermere når snøen forsvinner.
Terrasse med utgang fra stue. Noe vær-slitt og skjevheter i konstruksjon. Manglede drager og langt mellom opplagring punkt.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler og gjøre nærmere vurderinger når konstruksjonen og plattene er tint fram. Men det er registrert maling avflakking og skevheter i konstruksjonen. Tg2 et satt pga manglede vedlikehold.



# Tilstandsrapport



Langt mellom opplagrings punktene. har anbefaler jeg og montere dragere på søyler

## TG IU Utvendige trapper

Ved ytterdør er det en enkel ett-trinns trapp.
Ved terrasse er det trapp oppå platten som er snødekt.

**Vurdering av avvik:**

• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Anbefaler nærmere vurderinger når konstruksjonen tines fram.
Utvendig vedlikehold, utskifting og renoveringer må påregnes.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Utvendig vedlikehold, renoveringer og utskifting av kontruksjone må på regnes.





# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel, malte plater, koreapanel og strie. Innvendige tak har malte plater.

**Vurdering av avvik:**

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Boligen bærer preg på elde og slitasje. Opplyses av eier om bytte av noe gulv og malte vegger.

**Konsekvens/tiltak**

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Tiltak: Anbefaler innvendig renovering og avretting av gulv konstruksjon.



Eldre gulv med registrert knirki gulvene



Tapet på bod er deffekt, mye sprekker og revner.



Gulv lagt ca 2022 opplyser leietaker

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Store skevheter i gulv konstruksjonen, ca 35 mm målt med laser

**Konsekvens/tiltak**

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Ved avretting av bjelkelaget må det undersøkes nærmere dimmensjonering av gulvet. Det er mye middlertidige søtter under bjelkelag, som er satt rett på terrenget. Her må det støypes fundament og montere inn dragere.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Føye fuktverdier



Fuktmerker



Middlertidig støtter som er svakt fundamnetert




Luftfuktighet. Registrert: Luftfuktigheten er mettet

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

**Vurdering av avvik:**

• Ildfast stein har sprekker.

Det er ikke opplyst om avvik fra feier.

**Konsekvens/tiltak**

• Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Anbefaler inspeksjon av feier. Det opplyses om at det har vært utvasking av masser under pipe fundamnet.

# Tilstandsrapport









Pipe funfundamnet og middlertidig støtter. Anbefaler nermere undersøkelser av fundamnetet og middlertidig støtting

## TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Krypekjeller uten dampsperre på grunn.
Høye fuktingheter i konstrukesjonen. Mugg på stubbloft platene. Under soverom mot øst er det målt høy fuktighet i bunnsvill. Mugg og høy fuktighet i treverket.

**Konsekvens/tiltak**

• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Skadet treverk må skiftes.
• Bedre ventilering må etableres.
• Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.

Krypekjelleren er serdels dørlig tilstand på: Høyfuktighet, synling vann i bjelkalget. ikke dimmensjonert korrekt. For langt avstand fra opplagrings punkt til opplagrings punkt. det er montert mye middlertidig støtter. her må det monteres permanente drager på betong søyle punkt. Flere ventiler i grunnmuren. dampsperre på grunn.

Tiltak: Legge dampsperre på grunn og åpne opp ventiler slik at luft sirkulasjon blir tilfredstillende. Krypekjeller er en risiko konstruksjon som må gjøres vidre undersøkelse pga høy fuktighet/vann i bjelkelag. Redrenere utvendig.
Middlertidig støtting: Det er mye middlertidig støtting fra grunn til bjelkelaget. Her anbefales det og støype nye søylepunkter i betong. montere permanente drager iht bjelkelagstabell på dimmensjoneringen av bjelkalget. Da får men stivheten i bjelkalget og rettet opp gulv konstruksjoen.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Målinger på drager 18% alt over 17% er fare for mugg og råte i konstruksjonen. Middlertidig støtter er ikke tilfredstillende. skjivheter og høy fuktighet i søylene og mot grunn.

# Tilstandsrapport



Ved yttervegg mot øst. mugg og råte og synlig vann



Mye heng i stubbloft platene. Det må legges dampsperre på grunn og åpne opp ventiler slik at luft sirkulasjon blir tilfredstillende. Langt mellom opplagring punkter på middlertidig søyler



Mugg:Det mangler bord som holder opp stubbloft platene. Anbefaler og montere stubbloft bord

### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Finerer fra bygge år med høy slitasje grad, hull og riper og skjeivhenter

**Konsekvens/tiltak**
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Anbefaler og justere dører, overflate behandling.







## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Høye fukt verdier i bjelkelag, under vaskerom.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

# Tilstandsrapport



Vaskerom



Fuktmerker i avløps innstallsjonen under bad og vaskerom. Anbefaler total renovering inkludert vann og avløps installsjonen.



Vaskerom og bad

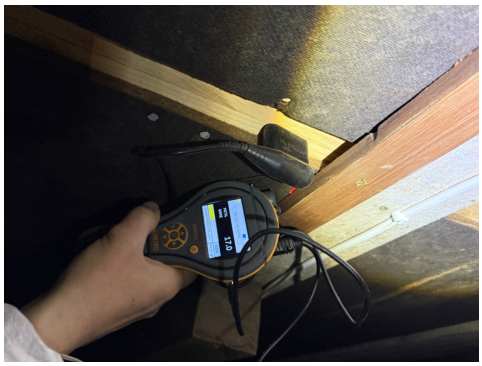


Fuktmerker

## ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble målt fukt i bjelklag, under bad og vaskerom.





## ETASJE > BAD

### Generell

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Oppdragsgiver informerer om at det er lagt memeran på gulv og fliser.
Våtromsplater på vegg fra 2022

**Årstall:** 1976 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er opplyst om renovering av overflater på badet.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: Det opplyses om at det er byttet overflater på våtrom i 2022.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Registreringer: Det er ikke dokumetasjon på produkt og utførsel, manglede fugning mellom sokkelist og plate kant.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas lokal utbedring.

Opplyses om at det er montert dusj kabinett slik at det ikke er så stor vann påkjenning på våtromsplatene. Manglende funging i overkanter, sokkeliflis, sokkelist og platekant.
Tiltak: Fuge iht monterings anvisning



Manglede funger i våtsonen. Overgang sokkelflis og skokkelist er ufaglært utførsel



Glippe mellom sokkelflis og sokkelist. det er uksjent hvordan membran arbeidet er utført. anbefaler nærmere undersøkelse



Manglede skokkelflis eventuelt lister

ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyses at overflater er oppgradert i 2022

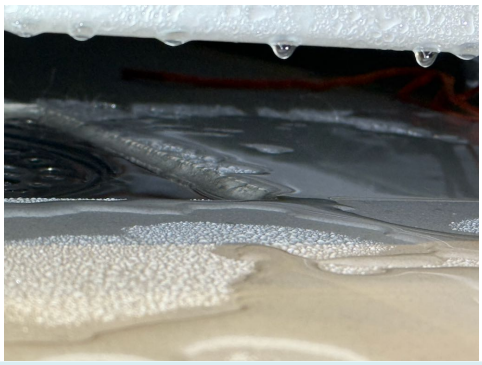
**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Vann samler seg under dusj kabinett etter fungsjonstesten. Det er ikke registrert synlig membran under klemringen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det er montert dusj kabinett slik av vann renner ned i sluken.
Det er noe trapping på fuger. Membran og slukløsningen må undersøkes nærmere.





ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Manglede membran under klemring. det er ikke fuget iht monteringsanvisning i gjennomføring til servant. Slukløsningen må undersøkes nærmere.

**Konsekvens/tiltak**
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tiltak: Anbefaler nærmere under søkelser på gjennomføringer og klemring til sluk. det var fuktmerker i krypekjeller under bad. det kan være gamle vannmerker med det var høye målinger på fukt.

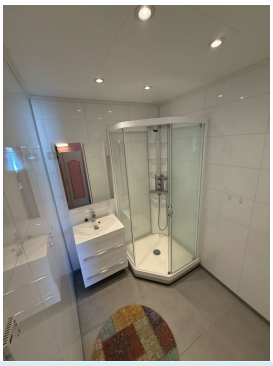


Gjennomføringer til bad. Fuktmerker og utette gjennomflringer gjennom stubbloft plater

ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med laminerte hvite fronter og nedfelt servant, og dusjkabinett.



ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.





ETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Toalett rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.






# Tilstandsrapport



Det er målt med pigger i bjelkalaget fra krypekjeller forhøyet fukt verdier. Tiltak må utføres

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

**TG 2 Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Generell slitasje på innredningen, i servanskap er det svelling på skråg

**Konsekvens/tiltak**

• De påviste skader må utbedres.

Svellinger og gjennerell slitasje på innredningen.



Svelling i skråg



Svelling i skråg



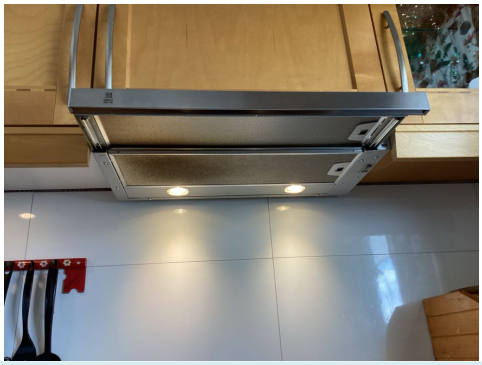




### ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## SPESIALROM

# Tilstandsrapport

## ETASJE > TOALETTROM

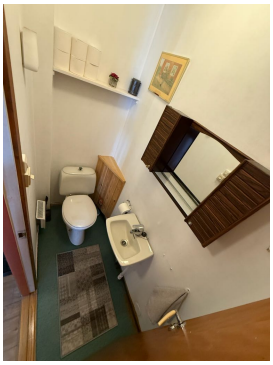
### TG 2 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv og malte plater på vegg. Himling med malte plater. Toalett rom er utstyrt med toalett og servant med blandebatteri fra bygge år.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler og renovere våtrom samt montere automatisk vannstopper.
Registreringer



Eldre toalett og eldre servant med nyere blandebatteri. Noe svellinger på vegg, knirk i gulvet og belegg fra bygge år.
Anbefaler renoveringer og oppgraderinger av toalett rom



Registrert fukt i gjennomføringet til vanninstallsjonene gjennom gulvet.



Mye kondensering på toalett rommet. Det er montert en liten bøtte under hovedstoppekranen. Hær kan det værte store råte skadet. anbafaler nærmere undersøkelser

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Mye konsdensering på vann installsjonen (hovedstoppekranen). Registrert rust og det drypper på gulvet. Etter fuktsøk på gulv ble det registrert forhøyede fuktverdier i gulvkonstruksjonen.
Etter registrering i krypekjeller, påvises det høye fukt verdier i konstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

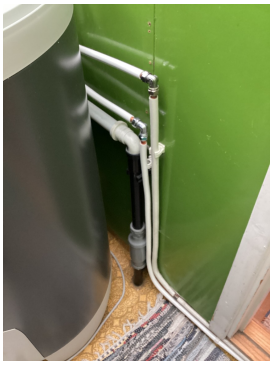
Anbefaler kontroll av rørlegger på hele vann innstallsjonen.
Estimert kostnade for kontroll og rapport.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



I vann installsjonen gjennom gulv er det forhøyet fuktverdier

# Tilstandsrapport





Vann installsjonen er ikke fagmessig gjort. Anbefaler kontrolll av rørlegger

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anbefaler kontroll av rørlegger på vann og avløps installsjonen.



Mye konsdensering på avløps rør.



Gjennomføring fra vaskerom til krypekjeller

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Levetiden på varmepumpe er ca 15 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.




Varmepumpe som er produsert i 2010

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 3 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Åpent el-anlegg fra bygge år med skru sikringer i sikringskap.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1976**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Nei**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Ja**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Ja**

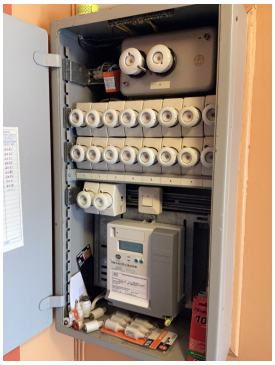
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Nei**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Opplyses om at det var vannlekasje inn i sikringskapet. Her må det en utvidet el-kontroll på hele el-anlegget**

**Generell kommentar**

Anbefaler en utvidet el-kontroll før omsettning av boligen

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Åpne ledningen med fare for strøstøt




Leietake opplyser at det var lekasje gjennom taket, vann rent ned rørene og rett inn i sikringskapet

## TG 3 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

# Tilstandsrapport

Brannvarlere og brann slange

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Ja**

3. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei Mangler brannslukkerapperat**

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





Brann slange. denne bør sekkes nærmere



## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Må undersøkes nærmere.




Bergkroken ligger i område for kvikkleire. Her bør det taes grunnundersøkelser for vidre tiltak.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1976.

**Vurdering av avvik:**
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Anbefaler og re-drenere rundt boligen. Med det samme så bør det foretaes terreng justering for og etablere fall fra boligen, og tilstrekkelig høyde fra terrenget til panelkant.



Svært lav høyde fra terreng til panel kanten. Registrert høye fuktverdier i krypekjeller

## TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

**Vurdering av avvik:**
- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

# Tilstandsrapport

Det opplyses at det er registrert utvasking av masser under boligen. Dette bør undersøkes nærmere.

**Konsekvens/tiltak**
- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Tiltak: Undersøkes nærmere

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



utvansking av masser under boligen. det er montert middlertidige støttet under boligen. Her må det utføres tiltak.

## TG IU Terrengforhold

Boligen ligger (Iht til kart fra NVE) i et område som er fare- risikoområde for leire, jordras og flom. Tomten er skrående med ukjent fall fra grunnmuren pga snø.

**Vurdering av avvik:**
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er privat brønn.

**Vurdering av avvik:**
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**
- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Foreta kontroll av brønnvann.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Utvendig vann og avløp må sjekkes av en rørlegger ved rør inspeksjon. Estimert pris på ca 100 000- 300 000 kr inkludert rapport over tilstand.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er fra 1976.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Anbefaler nærmer kontroll av rørlegger. Septiktank var nedsnødd

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Tiltak: Anbefaler nærmer kontroll av rørlegger.
Septiktank var nedsnødd

# Bygninger på eiendommen

## Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**
2024

**Kommentar**
Eier opplyser at utbod er bygget i 2024

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Enkel uisolert utebod bygge år 2024
Enkelt fundamnetre på bjelkalag av 2x8 kant bjelke og 2x4 bjelkalg
Vegger i 10 cm tre konstruksjoner med utvendig liggende kledning.
Salttak konstruksjon

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

## 108 m²/108 m²

*Enebolig:* Stue, Kjøkken, 2 Gang, Toalettrom, Vindfang, Vaskerom, 3 Bod, 3 Soverom, Bad

*Andre bygg:* Bod
*Bruksareal andre bygg:* 23 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

## Kr 1 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

## Kr 2 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi** | **1 100 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **1 100 000** |

**Markedsvurdering**
Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Vestre Porsangerveien 5030 ,9713 RUSSENES<br>101 m² 1950 4 sov | 31-10-2021 | 2 000 000 | **1 750 000** | | 1 750 000 | **17 327** |
| 2 | Maratonbakken 7 ,9713 RUSSENES<br>105 m² 1982 3 sov | 26-07-2020 | 1 495 000 | **1 300 000** | | 1 300 000 | **12 381** |
| 3 | Vestre Porsangerveien 3765 ,9710 INDRE BILLEFJORD<br>114 m² 1970 5 sov | 26-05-2024 | 1 550 000 | **1 400 000** | | 1 400 000 | **12 281** |
| 4 | Vestre Porsangerveien 4011 ,9710 INDRE BILLEFJORD<br>101 m² 1950 2 sov | 22-08-2024 | 1 500 000 | **1 000 000** | | 1 000 000 | **9 901** |

**Om sammenlignbare salg**
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikring | Kr. | | 9 687 |
| Kommunale avgifter (eiendomsskatt, slamgebyr) | Kr. | | 6 540 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **16 000** |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 4 550 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 2 420 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig** | Kr. | | **2 150 000** |

### Bod

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 180 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 20 000 |
| **Sum teknisk verdi - Bod** | Kr. | | **160 000** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **2 310 000** |

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | | 250 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | | **250 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | | **2 550 000** |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

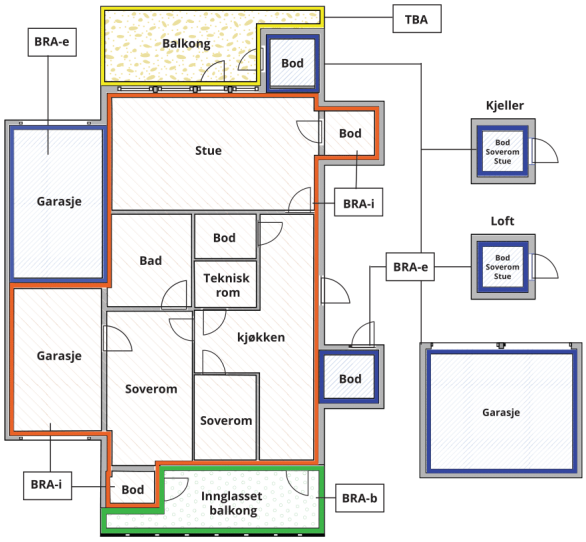
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.




Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 108 | | | 108 | 15 |
| **SUM** | **108** | | | | **15** |
| **SUM BRA** | **108** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Stue, Kjøkken, Gang, Toalettrom, Vindfang, Vaskerom, Bod, Bod 2, Bod 3, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Gang 2 | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det foreligger ingen tegninger på befaringsdagen

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Leietaker har utført håndverkarbeid.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Bod

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 23 | | 23 | |
| **SUM** | | **23** | | | |
| **SUM BRA** | **23** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Bod | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det foreligger ingen tegninger evetuelt bygge søkt. Anbefaler og sjekke opp med kommunen.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 96 | 12 |
| **Bod** | 0 | 23 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 28.4.2025 | Tom Robert N. Hansen | Takstingeniør |
| | Ingvild Knutsen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5622 PORSANGER | 5 | 151 | | 0 | 1432.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Bergkroken 40

**Hjemmelshaver**
Wilhelmsen Tordis Helene

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger på Kistrand  op øverside av veien med flott utsikt over Porsanger fjorden med ca 54 km fra Lakselv sentrum. 119 km fra Alta by

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det foreligger ingen avtaler om vegadkomsten.

**Tilknytning vann**

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med grus i innkjøringen og noe plen og beplanting

**Tinglyste/andre forhold**

Ingen andre tinglyste forhold er opplyst.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År | Type |
|---|---|---|
| 220 000 | 1998 | Annet |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringskjema | 02.05.2025 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 07.05.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. 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 tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TW2124

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [X] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

| Gnr. | Bnr. | Seksjonsnr. | Andelsnr. | Aksjenr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 151 | | | | |

Adresse: BERGTROKEN 40

Postnr.: 9713

Byggeår: 1975

Når kjøpte du boligen:

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [ ] Ja [X] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

FREMTIND, FRITIDSHUS

Type villa/husforsikring [X] Standard [ ] Utvidet

Polise-/avtale: 21327850

Er det dødsbo? [X] Ja [ ] Nei

Avdødes navn: TORDIS HELENE WILHELMSEN

Hjemmelshaver:

SELGER 1 FULLMEKTIG FOR ARVINGER

| | | | |
|---|---|---|---|
| Etternavn | KNUTSEN | Fornavn | INGUILD |
| Ny adresse | ASPEKANTEN 9 | E-post | |
| | | Tel. priv. | |
| Postnr. | 9517 Sted ALTA | Mobil | 976 43 124 |

SELGER 2

| | | | |
|---|---|---|---|
| Etternavn | | Fornavn | |
| Ny adresse | | E-post | |
| | | Tel. priv. | |
| Postnr. | Sted | Mobil | |

**BAD/VASKEROM:**

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

DØDSBO, KJENNER IKKE DETALJER. BAD PUSSET OPP 2021.

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

[ ] Nei [ ] Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

[ ] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

**VANN/AVLØP/RØR:**

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: PRIVAT BRØNN OG SEPTIK

**TAK/TAKRENNER/NEDLØP:**

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

**MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:**

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: DØDSBO - GJORT NOE RETTING I PERIODEN 2020 - 2022

**TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:**

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

**KJELLER/UNDERETASJE:**

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

KJENNER IKKE TIL.

**ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:**

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

[X] Nei [ ] Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv: VET IKKE, DØDSBO

**LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:**

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

[ ] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

[ ] Nei [ ] Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

[ ] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

**SKADEDYR/SOPP/MUGG:**

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

**ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:**

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats
[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

[ ] Nei [ ] Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
[X] Ja, både av faglært og egeninnsats
[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

**PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:**

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

**ANDRE RELEVANTE FORHOLD**

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

[ ] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

[ ] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

[ ] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

[ ] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

[ ] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

## TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1 .....

Sign. selger 2 .....

# Egenerklæring

**Bergkroken 40, 9713 RUSSENES**

**06 Jul 2025**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Bergkroken 40 | Bergkroken 40 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Er boligen en del av et sameie eller borettslag?**

☐ Ja ☒ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Dødsbo

**Har du selv bodd i boligen?**

☐ Ja ☒ Nei

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Dnb Forsikring AS-15

## Informasjon om selger

**Selger**

Knutsen, Ingvild Margrethe

**Selger**

Wilhelmsen, Ole

**Selger**

Wilhelmsen, Tommy

**Selger**

Evjen, Elisabeth Wilhelmsen

## 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

**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

**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

**Spesifiser hvilken type**

Egen brønn og septik

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**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

**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

**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

## 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 95072396**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Wilhelmsen, Ole Stian** | **2025-07-06** |

Identification

bankID Wilhelmsen, Ole Stian

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Wilhelmsen, Tommy** | **2025-07-06** |

Identification

bankID Wilhelmsen, Tommy

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Knutsen, Ingvild Margrethe** | **2025-07-06** |

Identification

bankID Knutsen, Ingvild Margrethe

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Evjen, Elisabeth Wilhelmsen** | **2025-07-06** |

Identification

bankID Evjen, Elisabeth Wilhelmsen

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

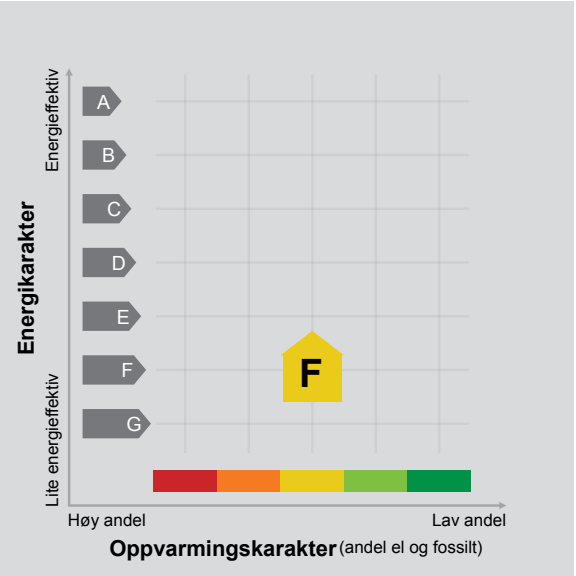
---

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Wilhelmsen, Ole Stian | 06/07-2025 | BANKID |
| Wilhelmsen, Tommy | 22:10:34 | BANKID |
| Knutsen, Ingvild Margrethe | 06/07-2025 | BANKID |
| Evjen, Elisabeth Wilhelmsen | 22:17:06 | BANKID |
| | 06/07-2025 | |
| | 21:59:39 | |
| | 06/07-2025 | |
| | 22:05:56 | |

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Bergkroken 40 |
| Postnummer | 9713 |
| Sted | RUSSENES |
| Kommunenavn | Porsanger |
| Gårdsnummer | 5 |
| Bruksnummer | 151 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 11705634 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-145205 |
| Dato | 10.07.2025 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Bruk varmtvann fornuftig**
**- Følg med på energibruken i boligen**
**- Fyr riktig med ved**
**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 1975 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 131 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 4: 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 5: 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.Kjøl - 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 14: Montering tetningslister

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

### Tiltak 15: 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 utendørs

### Tiltak 16: 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.

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

### Tiltak 21: 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.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

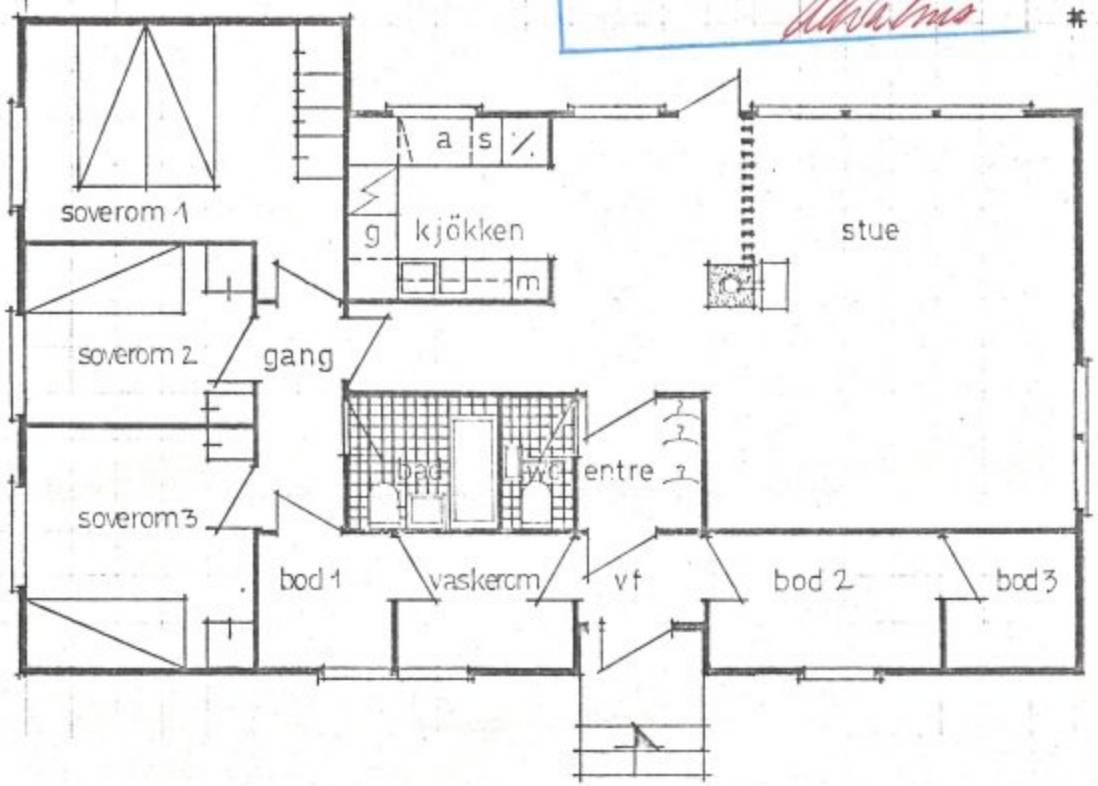
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

1377

420

**Godkjennes**
for lånsøknad til Husbanken, med forbehold for den videre teknisk-økonomiske behandling i banken.
Det vises til brev av / 19
J.nr.
Husbankens distriktsarkitekt
for
Nord-Troms og Vest-Finnm k
Hammerfest 17/4 19 75

| | | |
|---|---|---|
| stue | : | 33,2 |
| kjökken | : | 6,4 |
| soverom 1 | : | 12,6 |
| soverom 2 | : | 6,8 |
| soverom 3 | : | 9,0 |
| bad | : | 3,2 |
| wc | : | 1,5 |
| gang | : | 3,3 |
| bod 1 | : | 3,1 |
| vaskerom | : | 3,9 |
| vf | : | 1,8 |
| bod 2 | : | 5,1 |
| bod 3 | : | 2,9 |
| entré | : | 2,8 |




717

837

Brutto areal: 108,0. Leieareal: 84,1 Ref.areal: 89,8

GODKJENT 250875
PORSANGER BYGNINGSRÅD

KORR. 29/11-74

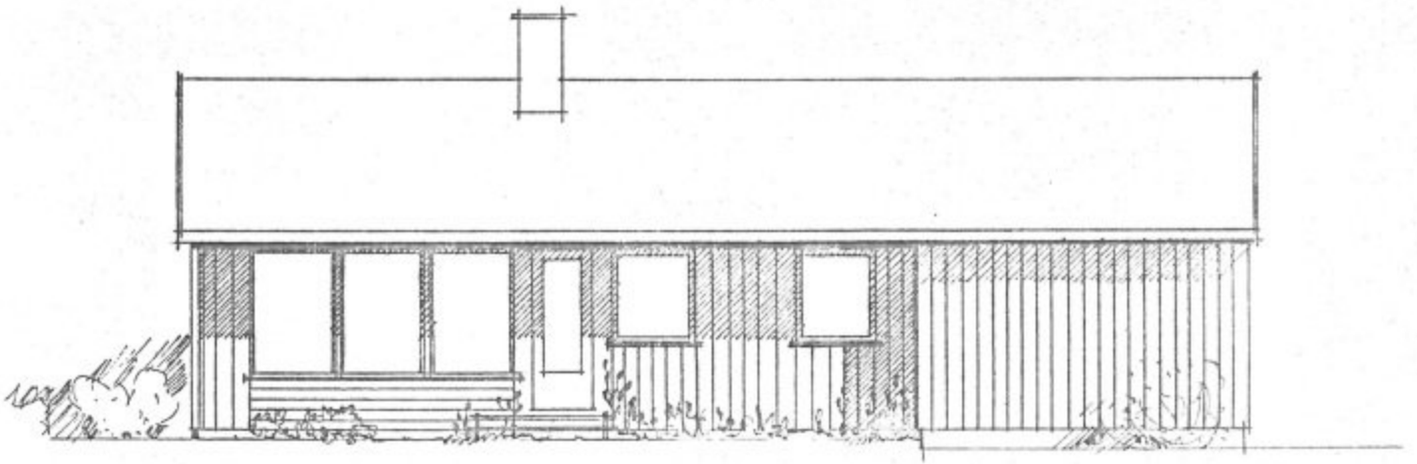
1Å1:100 DATUM 8/4-74

TRÖSTERUD's ARKITEKTKONTOR
KNUT E. TRÖSTERUD NIL

Sigmund Wilhelmsen
Kistrand

HALVAN HUS

T-18



FASADE

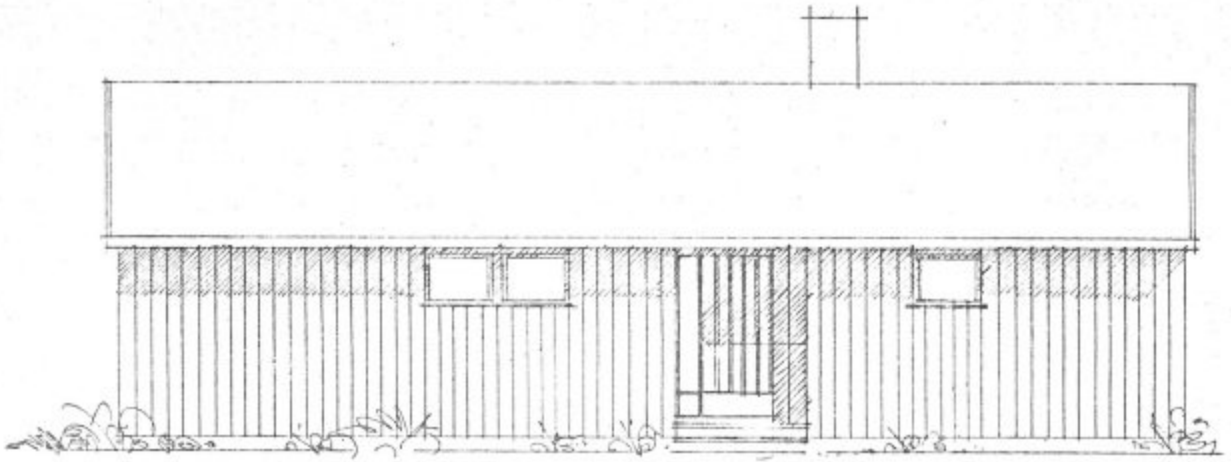
KORR. 29/11-74

MÅL 1/100 DATUM 8/1-74

TROSTERUD's ARKITEKTKONTOR
KNUT E. TROSTERUD NIL
Boks 1033, Tel. 20891 - 7001 Trondheim

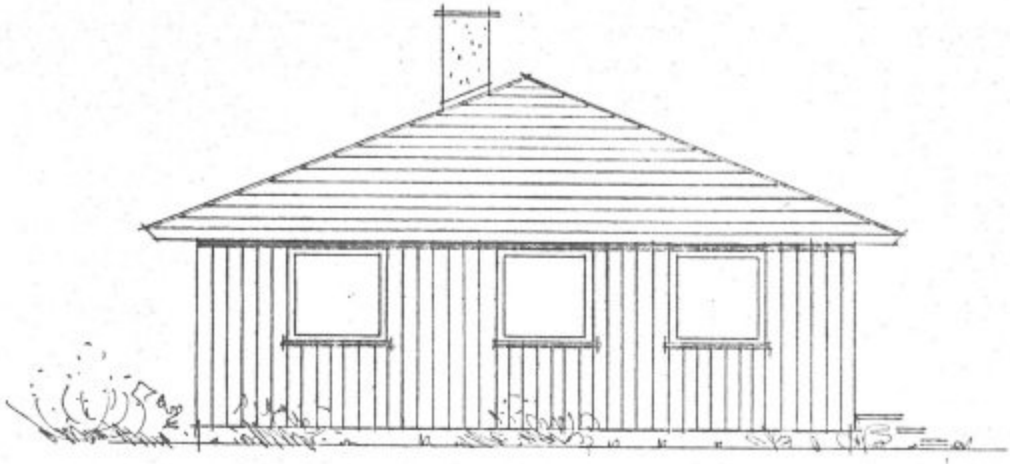
HAUAN HUS

E-18



FASADE

MÅL 1/100 DATUM 8/1 -74



FASADE

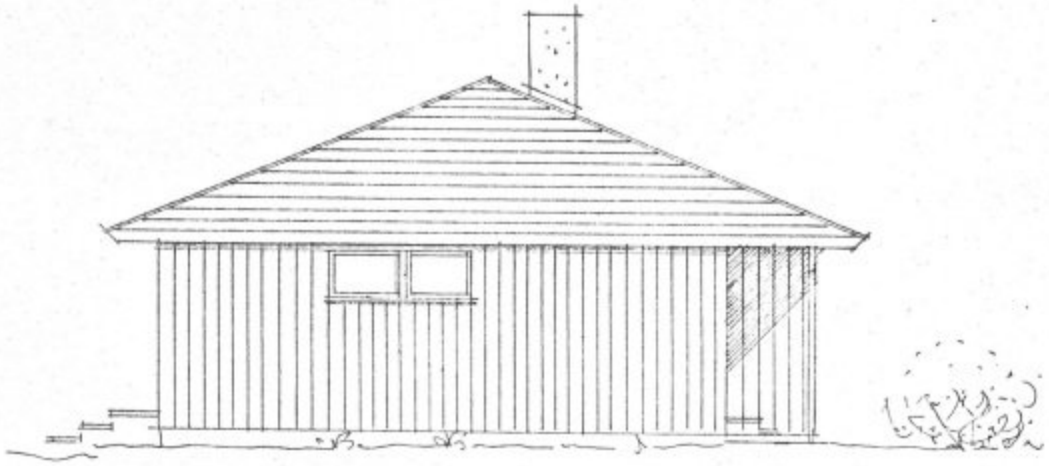
KORR. 29/11-74

MÅL 1/100 DATUM 8/1-74

TROSTERUD's ARKITEKTKONTOR
KNUT E. TROSTERUD NIL
Boks 1033, Tel. 20 891 - 7001 Trondheim

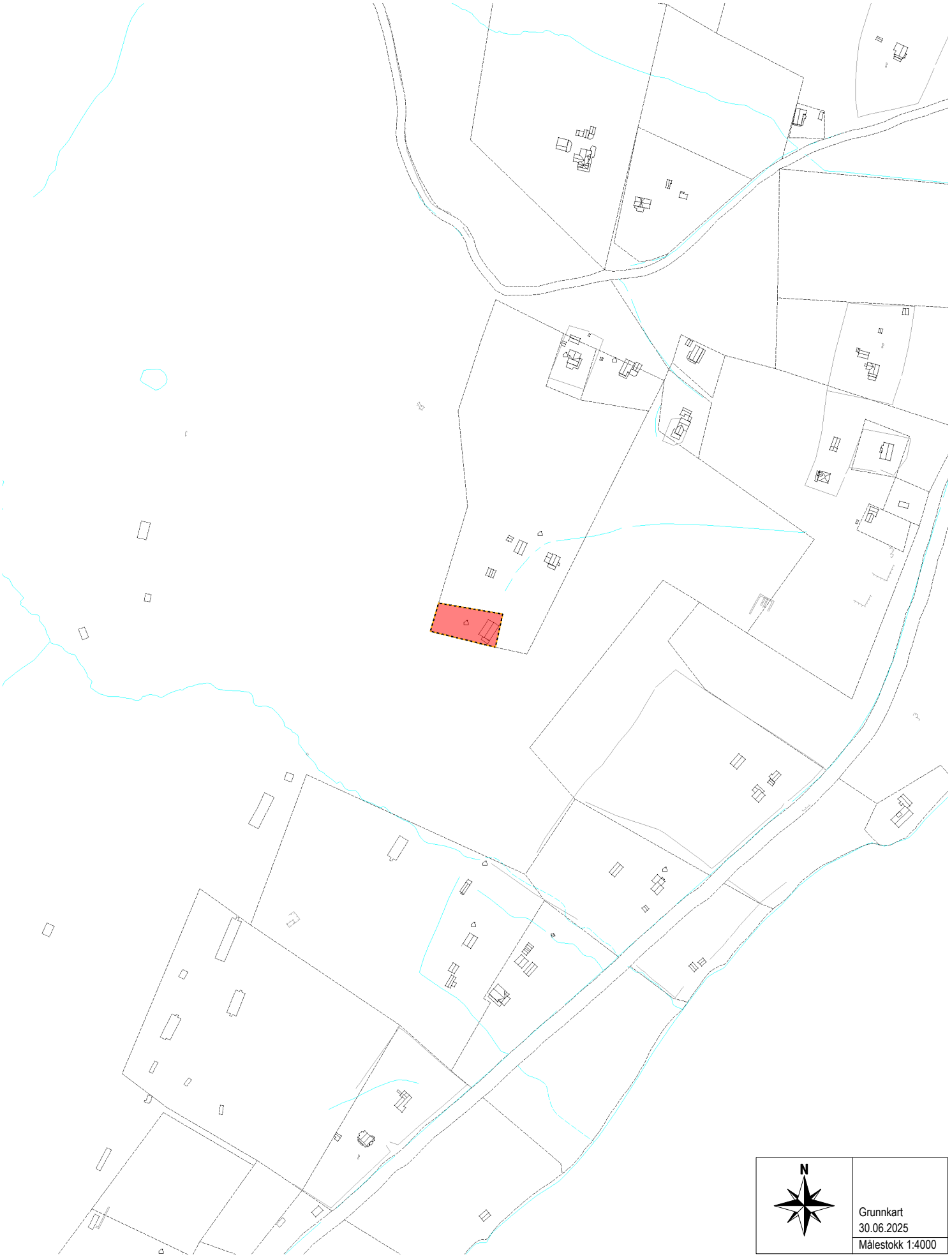
HAUAN HUS

E-18



FASADE

MÅL 1/100 DATUM 8/1 -74


N
Grunnkart
30.06.2025
Målestokk 1:4000

# Samlet rapport for matrikkelenhet



**For matrikkelenhet:**

| | |
|---|---|
| Kommune: | 5622 - PORSANGER |
| Gårdsnummer: | 5 |
| Bruksnummer: | 151 |

| | |
|---|---|
| Utskriftsdato/klokkeslett: | 30.06.2025 kl. 08:55 |
| Produsert av: | Kurt Utsi - 5436 |

## Matrikkelenhet

| | |
|---|---|
| Matrikkelenhetstype: | Grunneiendom |
| Bruksnavn: | M1584 ROSENBORG |
| Etableringsdato: | 11.11.1974 |
| Skyld: | 0 |
| Er tinglyst: | Ja |
| Har festegrunner: | Nei |
| Er seksjonert: | Nei |

### Arealrapport

| Tekst | Areal | Kommentar |
|---|---|---|
| Beregna areal for 5 / 151 | 1 432,2 m2 | |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | Død | 061053 | WILHELMSEN TORDIS HELENE | | | 1 / 1 |

## Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 35)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Teig | Ja | 7816258 | 432900 | | 1 432,2 m2 | |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2024 | Tinglyst | 01.01.2024 | smatmynd | 01.01.2024 |
| Omnummerering | | Omnummerert til: 5622 - 5/151<br>Omnummerert fra: 5436 - 5/151 | | | |
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2020 | Tinglyst | 01.01.2020 | smatmynd | 01.01.2020 |
| Omnummerering | | Omnummerert til: 5436 - 5/151<br>Omnummerert fra: 2020 - 5/151 | | | |

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status | Tinglysing<br>Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur Dato |
|---|---|---|---|---|
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 11.11.1974 | | | |
| Kart- og delingsforretning | | | | |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Avgiver | 2020 - 5/94 | −1 300 |
| Mottaker | 2020 - 5/151 | 1 300 |

## Adresser

| Adressetype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. Nord | Øst | Kretser | Atkomstpunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Vegadresse | Bergkroken | 10125 | 40<br>EUREF89 UTM Sone 35<br>7816254 | 432908 | Grunnkrets 0304 Veidnes-Kistrand<br>Stemmekrets: 3 Vestre Porsanger<br>Kirkesokn: 11070501 Porsanger<br>Postnr.område: 9713 RUSSENES<br>Tettsted: | Nei |

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 11 705 634
**Løpenr:**
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35
Nord: 7816254 Øst: 432908
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Olje/parafin/fl.brensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 1 | Datoer | |
| Bruksareal bolig: | 104 | Ant. etasjer: | 1 | Rammetillatelse: | |
| Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | Privat innlagt | Igangsettingstillatelse: | |
| Bruksareal totalt: | 104 | Avløp: | Privat kloakk | Tatt i bruk: | 15.03.1976 |
| Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | |
| Bruttoareal annet: | 0 | | | Ferdigattest: | |
| Bruttoareal totalt: | 0 | | | | |
| Alternativt areal: | 0 | | | | |
| Alternativt areal 2: | 0 | | | | |

### Etasjer

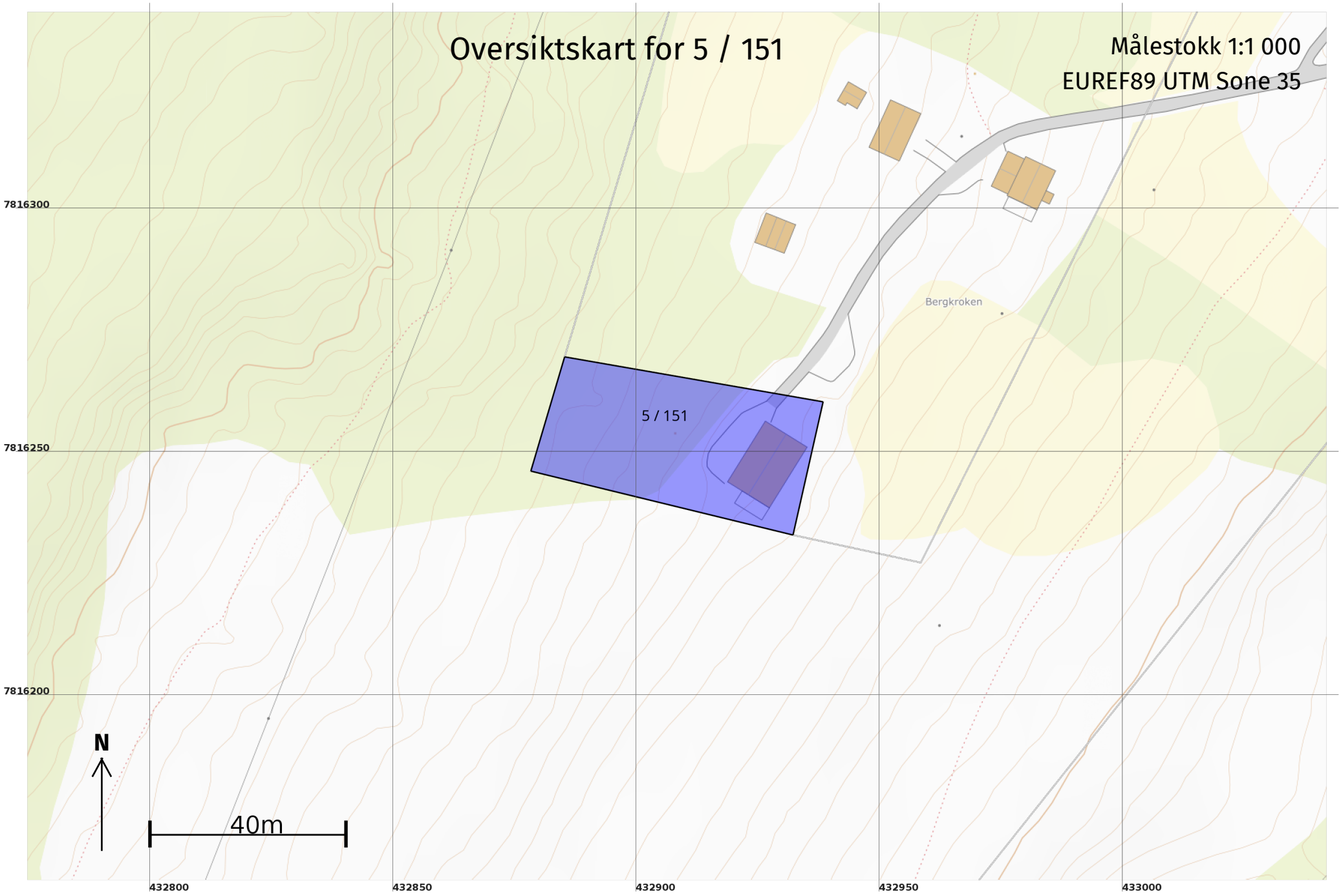
| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 104 | 0 | 104 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10125 Bergkroken 40 | H0101 | Bolig | 104 | 4 | Kjøkken | 1 | 2 | 5/151 |

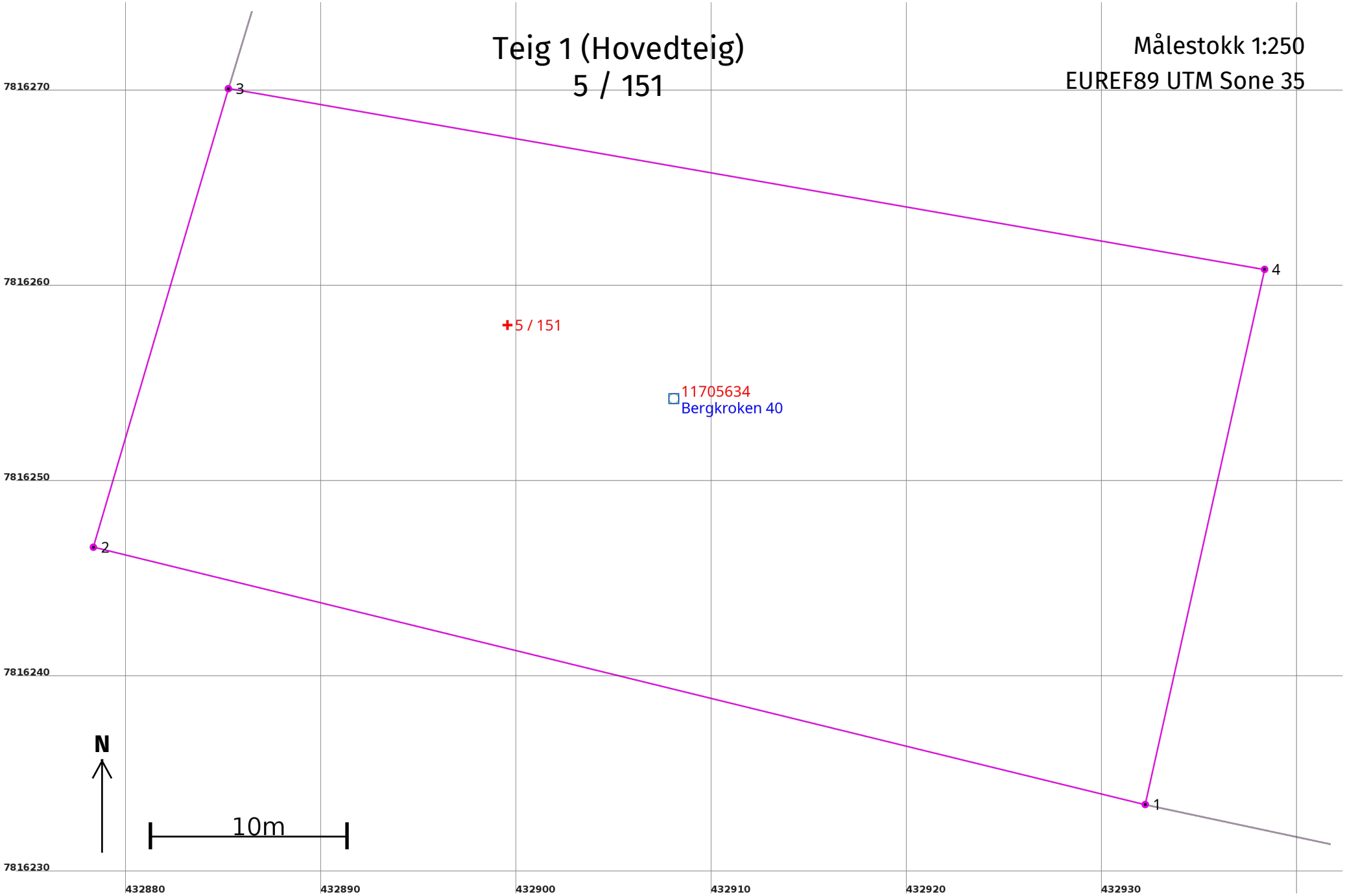
## Kontaktpersoner

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | | WILHELMSEN TORDIS | | |


Oversiktskart for 5 / 151
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 35
Bergkroken
5 / 151
7816300
7816250
7816200
N
40m
432800
432850
432900
432950
433000

# Teig 1 (Hovedteig)
5 / 151

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 35



## Areal og koordinater

**Areal:** 1 432,2 Arealmerknad:

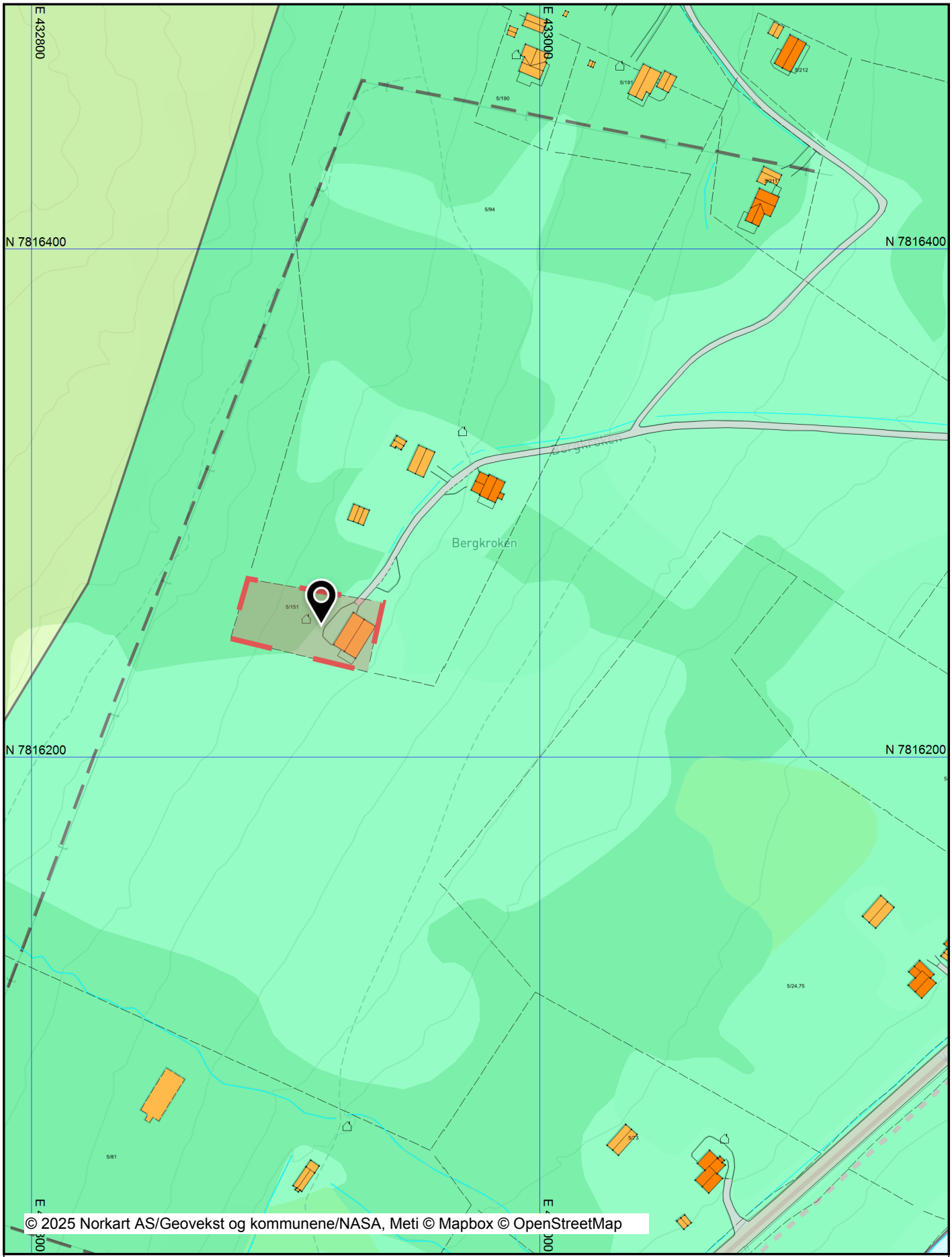
**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 35 **Nord:** 7816258 **Øst:** 432900

**Grensepunkt / Grenselinje** **Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 7816233,63 | 432932,21 | 55,44 | Geometrisk hjelpepunkt | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200 | |
| 2 | 7816246,80 | 432878,36 | 24,47 | Ukjent | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200 | |
| 3 | 7816270,27 | 432885,27 | 53,85 | Geometrisk hjelpepunkt | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200 | |
| 4 | 7816261,02 | 432938,32 | 28,06 | Ukjent | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200 | |

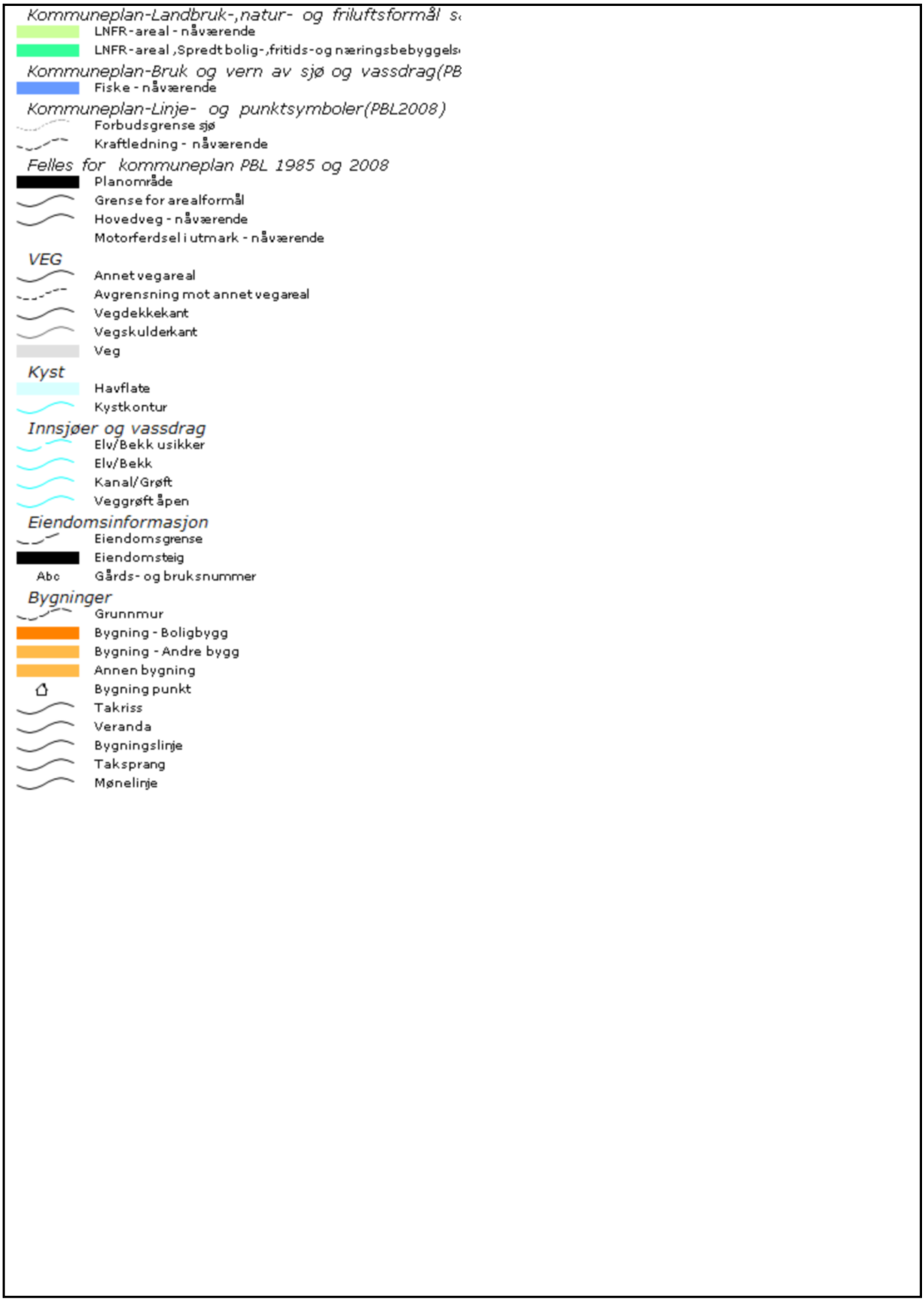
**5-151**

Dato: 30.06.2025 Målestokk: 1:2000 Koordinatsystem: UTM 35N




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



# Bergkroken 40

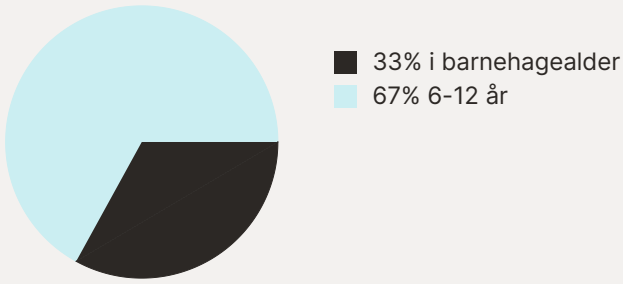
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Storjorda<br>Linje 130, 140, 252 | 5 min<br>0.4 km |
| Lakselv lufthavn Banak | 44 min |
| Alta lufthavn | 1 t 28 min |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Billefjord Sjøsamiske oppvekstsent...<br>37 elever, 4 klasser | 15 min<br>18.4 km |
| Lakselv videregående skole/Leavn...<br>150 elever | 43 min<br>53.2 km |

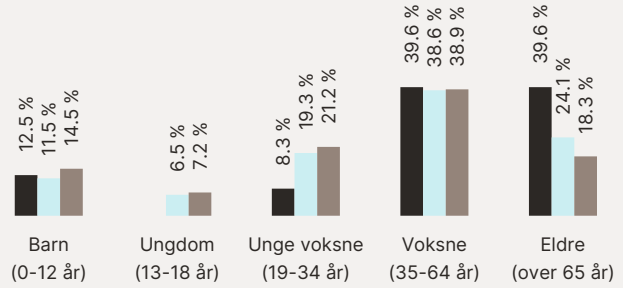
## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 33% | 33% |
| Ikke gift | 44% | 54% |
| Separert | 19% | 9% |
| Enke/Enkemann | 5% | 4% |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Veidnes-kistr... | 42 | 47 |
| Kommune: Porsanger | 3 904 | 2 451 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Billefjord barnehage (1-5 år)<br>8 barn | 14 min<br>18.4 km |

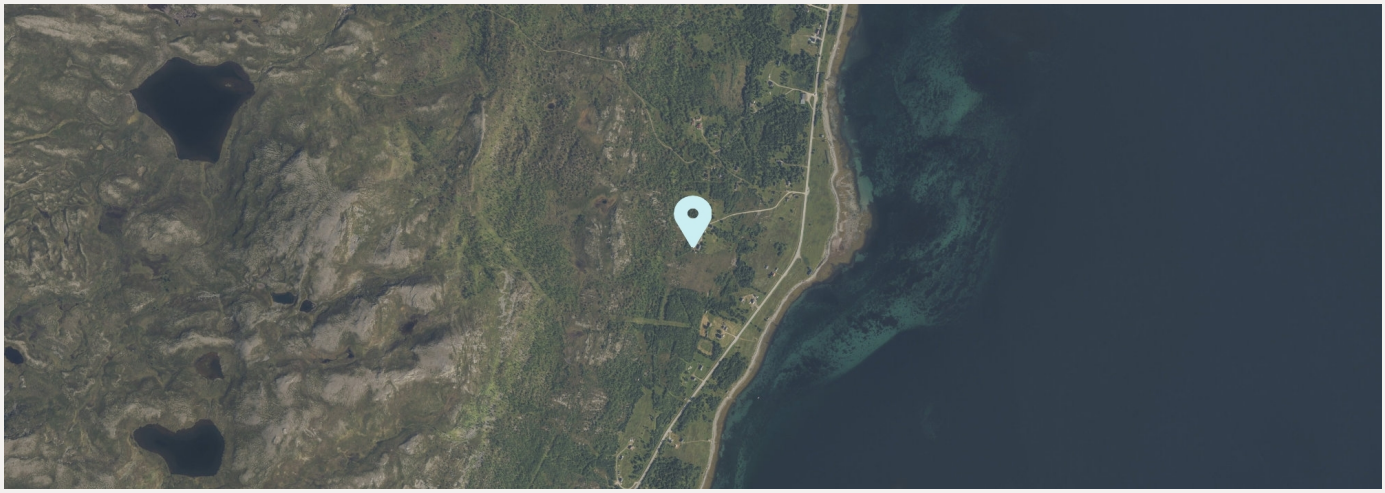
## Dagligvare

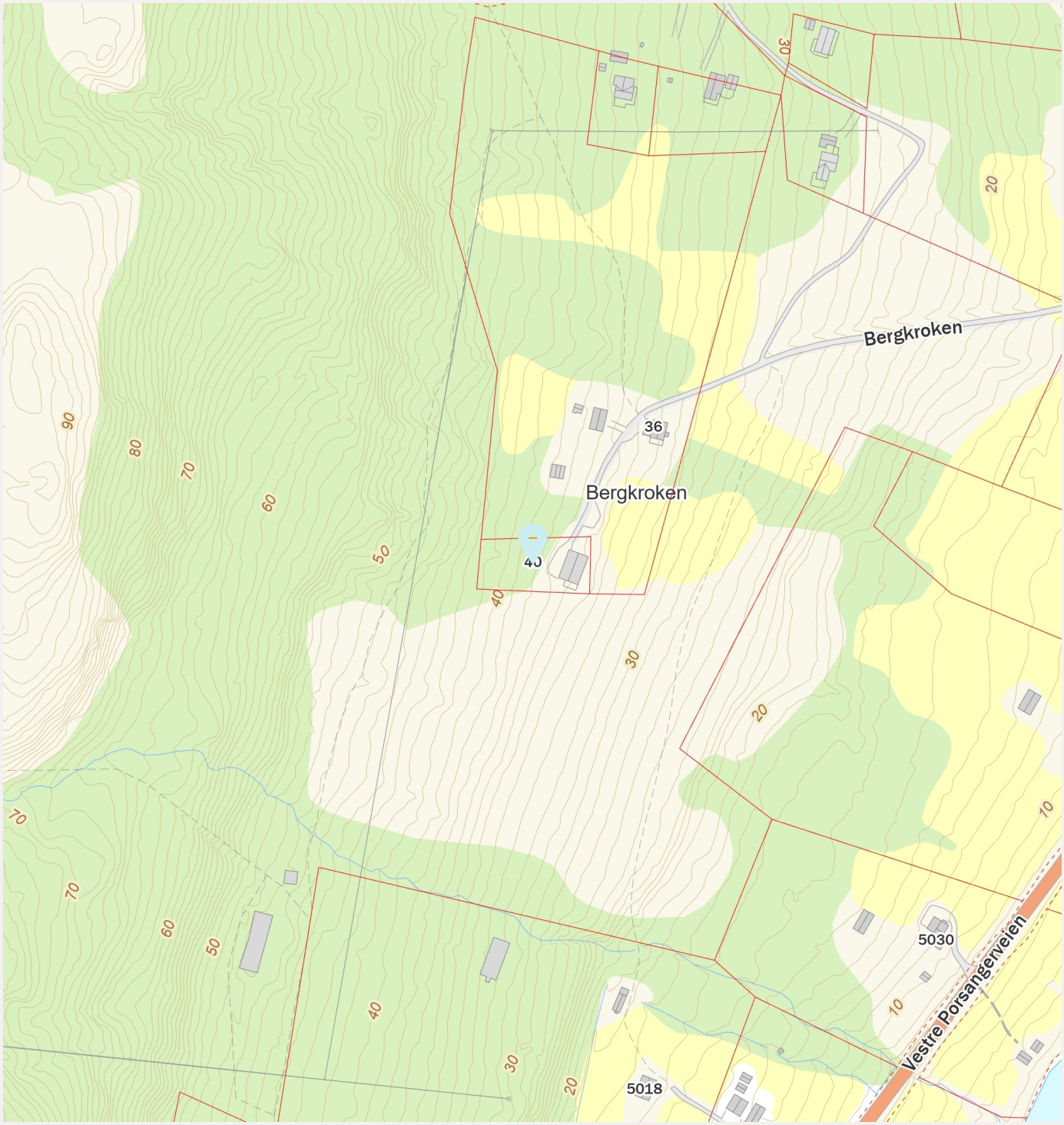
| | |
|---|---|
| Matkroken Russenes<br>Post i butikk, PostNord | 9 min<br>11 km |
| Coop Marked Billefjord | 15 min |

## Sport

| | |
|---|---|
| Russenes skole- gymnastikksal<br>Aktivitetshall | 10 min<br>11.4 km |
| Olderfjord stadion<br>Fotball, friidrett | 10 min<br>11.4 km |

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 2025






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 2025