

Tilstandsrapport



Enebolig



Eidebakken 31, 9060 LYGSEIDET



LYNGEN kommune



gnr. 84, bnr. 33

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 02.06.2025

Rapportdato: 19.06.2025

Oppdragsnr.: 18902-1490

Referansenummer: CQ8625

Autorisert foretak: Rejos AS

Sertifisert Takstingeniør: Reidar Josefsen

Vår ref:



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.

Rejos Takst er en del av Rejosgruppen og tilbyr tjenester innen takst og boligkontroll i Troms og Finnmark. Våre kunder er privatpersoner, eiendomsmeglere, forsikringsselskap, advokater og bedrifter.

Reidar Josefsen er godkjent takstmann siden 1994 og medlem av Norges Takseringsforbund. Rejos AS er et av de ledende takstfirma i regionen og har vurdert tusenvis av eiendommer. Vi samarbeider med en rekke finans- og forsikringsinstitusjoner i tillegg til privat- og bedriftskunder.

Vi utfører:

- verditakst
- e-takst
- tilstandsrapport
- landbrukstakst
- skadetakst
- taksering etter naturskade
- lekkasjetest av bolig

Rapportansvarlig

Reidar Josefsen

Uavhengig Takstingeniør

reidar@rejos.no

900 68 850



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 fuktøk.

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 byggregler

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 • tilleggbygg 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 eksemplarframstilling 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.



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.



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.



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.



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.



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

Sentrumsnær enebolig fra 1953 med 2 garasjer og utebod (tidligere butikk) med høyt renoverings behov.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke av eternitt plater, stålplater og shingel.
Vindskier og vannbord har noe råte og er mye mosegrodd.
Nedløp og beslag av stål og noe eldre plast
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Plassbygde A-takstoler i tre fra byggeår
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, aluminiums vinduer med 2-lags glass og aluminiums vinduer med 3-lags glass.
Vinduer er fra 1970 og frem til 2008
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.
Balkonger i tre med dekke av trykkimpregnert.
Tretrapp til balkong

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag i loft og hovedetasje.
I kjeller er det gulv av betong.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn, åpen peis og sotluke/feiluke.
Det er ved fuktmåling direkte på gulv og veggflater/listverk oppdaget forhøyede fukt nivåer, vektprosent opptil 20%

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv tilbygg under stue.
Boligen har malt tretrapp til loft og kjeller.
Innvendig har boligen malte glatte dører og finerdører fra forskjellig årstall.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Dokumentasjon; ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ingen fall til sluk.
Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Badet er av eldre konstruksjoner og løsninger
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk avtrekksvifte i våtrommet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tillegg rom i gang til våtsone. Målt fuktnivå 0 %

Vaskerom
Dokumentasjon; ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 15 mm.
Oppvarming med stråleovn på vegg til varme.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har dusjvegger/hjørne, badekar og opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.
Det er naturlig ventilering.
Fuktmåling er utført i åpen konstruksjon fra tillegg toalett rom mot våtsone og med fukt søk protimeter under dusjbatteri.

Ingen avvik oppdaget.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Eier opplyser at den ene vasken med avløp og vann er koblet bort.

Kran til vask er byttet i 2025.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Kjølerom med kjøleagregat
Kjøleroms aggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Hovedstoppekran er skiftet 2025.
Det er avløpsrør av plast.
Eier opplyser om at det er utført arbeid med avløpstamme i mai 2025 i bunnledning grunnet feil og tilstopninger.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i alle oppholdsrom.
Varmepumpe
Varmtvannstank er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg fra byggeår, det er montert noen automatsikringer i skap.

Boligen har brannvarslere i hovedetasje, kjeller og loft og brannslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1953.
Bygningen har betonggrunnmur.
Noe skrånende terreng
Utvendige avløpsrør er av plast
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er gjort arbeid med avløpsledning i 2025 grunnet tilstopninger og feil. Deler av avløpstamme er reparert under kjellergulv. Kran på kjøkken er skiftet.
Arbeidet er utført av VVS 24 Tromsø.
Anlegget er delvis reparert, men mesteparten er fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	249 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	169 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

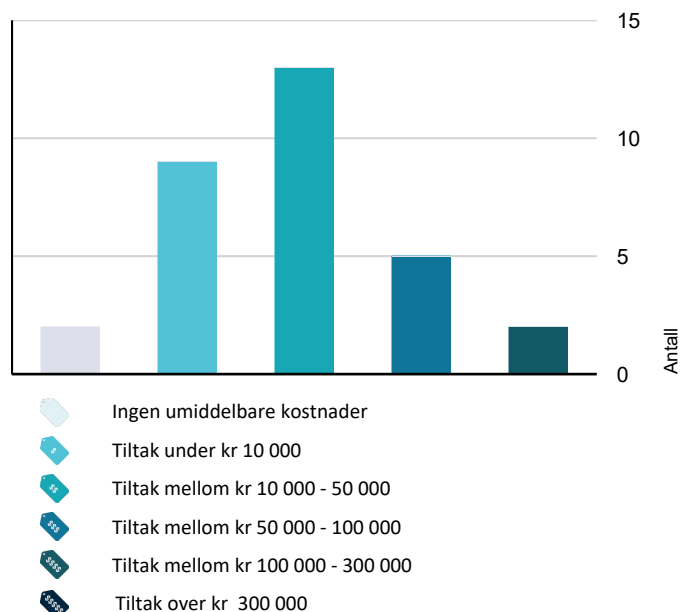
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1953

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2008 Tilbygg

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke av eternitt plater, stålplater og shingel.
Vindskier og vannbord har noe råde og er mye mosegrodd.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på alle flater, hovedtaket som er av eternitt er veldig mosegrodd, Det er innvendig oppdaget tegn til lekkasjer rundt pipe, i ett soverom (taktekke shingel)

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.

Alle takflater bør skiftes med undertak. Vindskier må skiftes. Lekasjer rundt pipe og i soverom viser at taktekker er gamle og feilkonstruert. Flater må skiftes for å forhindre lekkasje og råde.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av stål og noe eldre plast

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Eldre takrenner som er fra tidligere år må skiftes og det må gjennomføres system for bortledning av vann fra nedløp for å forhindre at vann trenger inn i kjeller og konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Noe takrenner må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

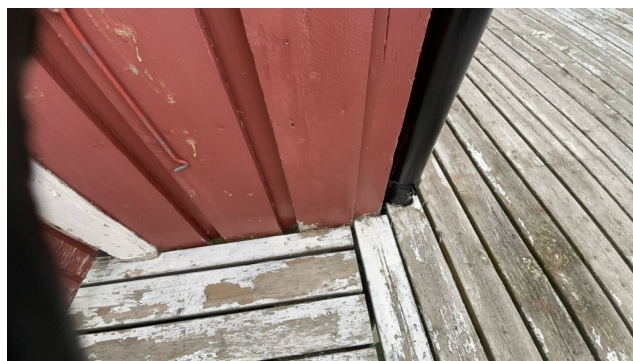
Kledning er noe værslitt og oppsprukket . Kledning går helt ned til terreng noen steder.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kledning som er værslitt må males eller skiftes, der kledning går helt ned til bakken må det gjøres tiltak for at kledning ikke skal ta til seg fuktighet og råtne.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygge A-takstoler i tre fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råde, sopp og skadedyr.

Kryploft er ikke ventilert og det ble oppdaget fukt - 10 % vektluftighet i treverk.

Ved fuktmåling i taktro målt fra bod nederst på taket er det målt vektluftighet på 19% .

Tiltaket må ses i sammenheng med at taktekker og undertak er fra byggeår.

Det er ikke oppdaget råde men forhøyede fukt nivåer, dette underbygger at tak tekkene må skiftes for å forhindre fukt og råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, aluminiums vinduer med 2-lags glass og aluminiums vinduer med 3-lags glass. Vinduer i hovedetasje og loft er fra 1970 og frem til 2008. Vinduer i kjeller er fra byggeår.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er oppdaget kondens mellom glass på ett vindu i ett soverom.

Vinduer er oppsprukket i maling.

Ett vindu i kjeller mangler beslags løsning.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

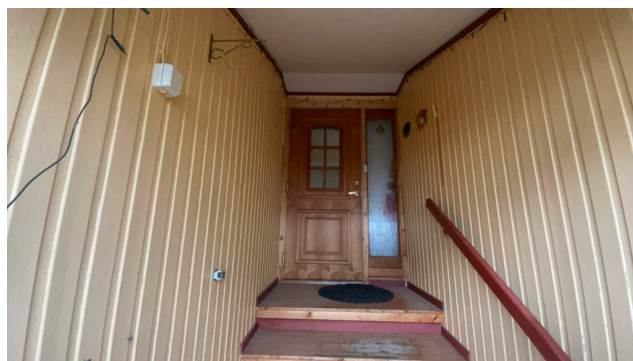
En stor del av vinduene er gamle og tetter dårlig, vinduer er og punkterte og slitte grunnet alder.

Vinduer som er slitte må skiftes på sikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Balkongdør og kjellerdør har oppsprukket og slitt treverk. Disse må byttes.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Dører som har fukt/ råteskader må byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger i tre med dekke av trykkimpregnert.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Treverk i balkonger og rekkverk har en del råte og feil i oppbygning og sikring.

Balkonger bør rives og bygges opp på nytt.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Balkonger bør rives og bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp til balkong

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Treverk i trapp har råte og feil i høyde på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Trapp til balkong bør rives og bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

På ett soverom i hovedetasje er det oppdaget fuktskader i himling, på gulv og vegger.

Fuktskadene må ses i sammenheng med at taktekke er gammelt og må byttes.

På loft er det rundt pipe oppdaget noe fuktskader i listverk og plater rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Fuktskadede overflater må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i loft og hovedetasje.
I kjeller er det gulv av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Høydeforskjeller på mellom 15- 30 mm gjennom rommet gjelder stue.
Det er oppdaget forhøyede nivåer av fuktighet i krypkjeller under stue på 17 % vekt fuktighet.

Konsekvens/tiltak

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

Krypkjeller må ventileres bedre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! 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.

Radonmålinger er ikke utført.

Eiendommen ligger i ett område med moderat til lavt radonnivå iht.

<http://geo.ngu.no/kart/radon/radon>

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon målinger må utføres, kostnadsestimat gjelder kun radon måling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er ikke ubrennbar plate under feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ikke brennbar plate må monteres under feieluke.

Gnist /aske kan utgjøre brannfare.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er ved fuktmåling direkte på gulv og veggflater/listverk oppdaget forhøyede fukt nivåer, vektprosent opptil 20%

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

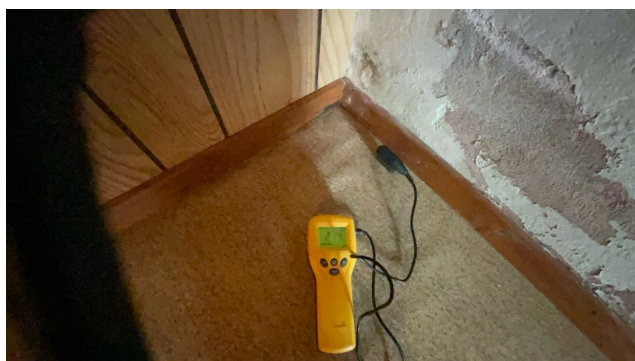
Tilstandsrapport

Konstruksjoner må rives både vegg og gulv for å kartlegge skadene bedre.

Alt fuktskadet treverk må byttes.

Tiltaket må ses i sammenheng med manglende dårlig drenering og fuktsikring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv tilbygg under stue.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Ventiler er på befaringstidspunkt stengt igjen, krypkjeller må ventileres bedre. Det er målt forhøyede fuktnivåer på 17 %.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Bedre ventilering må etableres.

Tiltaket må ses i sammenheng med manglende /dårlig drenering og fuktsikring av grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp til loft og kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kjellertrapp er noe vanskelig å bruke grunnet byggemetode og den mangler og rekkverk.

Loftstrapp mangler håndløper og rekkverket er for lavt.

Konsekvens/tiltak

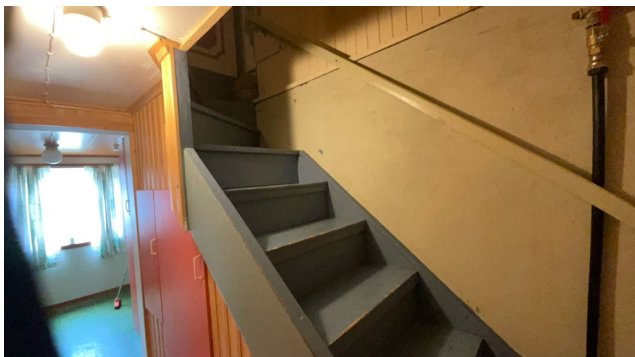
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Rekkverk og håndløper må monteres for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

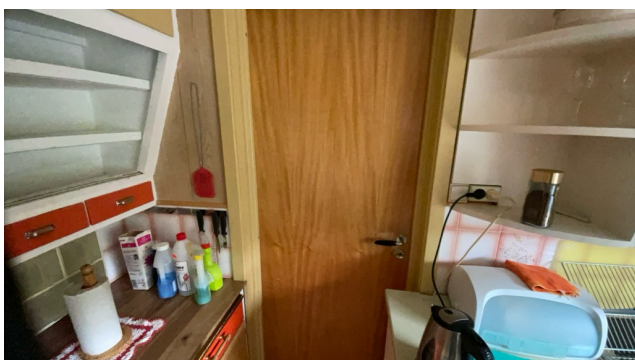
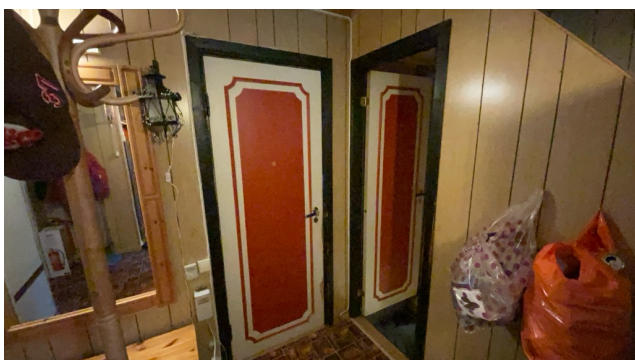


Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og finerdører fra forskjellig årstall.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon; ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist andre avvik:

Oppkant fliser er montert på baderomsplate,

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Badet bør renoveres med alle forhold grunnet manglende dokumentasjon, feil oppbygging og alder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ingen fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk er montert på fliser, det er ingen fall på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Badet bør renoveres med alle forhold grunnet manglende dokumentasjon, feil oppbygging og alder.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Badet er av eldre konstruksjoner og løsninger

Vurdering av avvik:

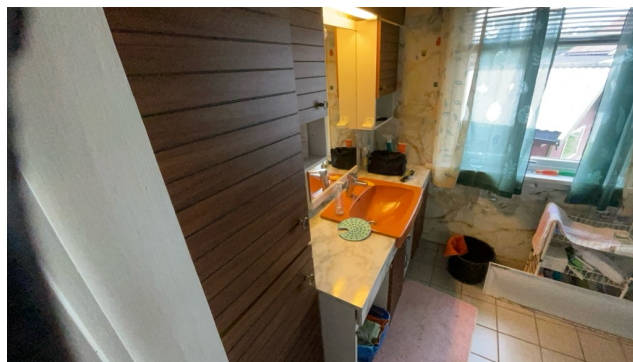
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Badet har ikke dokumentasjoner, alle løsninger bør renoveres med alle forhold og dokumentasjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk avtrekksvifte i våtrommet.



ETASJE > BAD



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

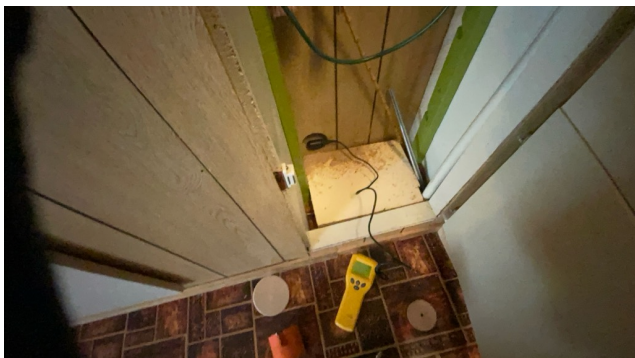
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.



Tilstandsrapport

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

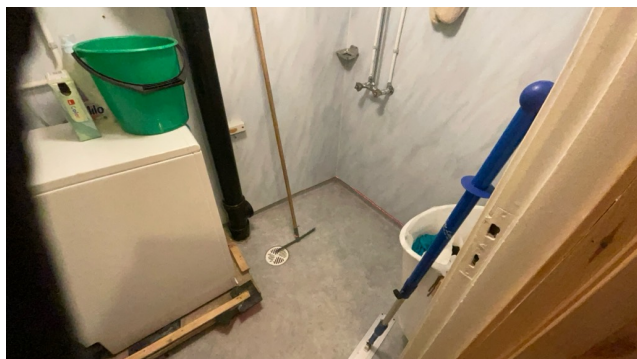
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilliggende rom i gang til våtsone. Målt fuktnivå 0 %



KJELLER > VASKEROM

Generell

Dokumentasjon; ingen dokumentasjon.



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er ikke montert etter preaksepterte løsninger, baderomsplater er åpen i nedre kant og kan trekke seg fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det må foretas lokal utbedring.

Våtrommet bør renoveres med alle forhold grunnet manglende dokumentasjon, feil oppbygging og alder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Oppvarming med stråleovn på vegg til varme.

Vurdering av avvik:

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

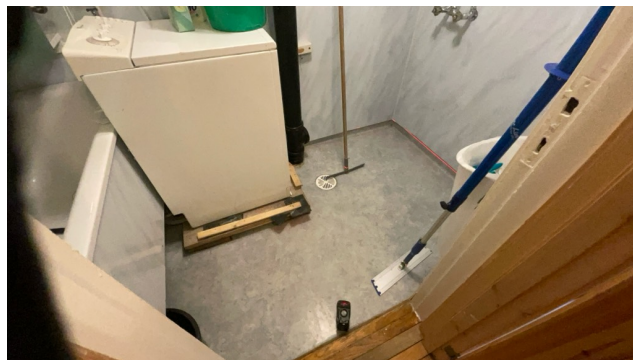
Fallforhold på 15 mm målt fra terskel dør til sluk,

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Våtrommet bør renoveres med alle forhold grunnet manglende dokumentasjon, feil oppbygging og alder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

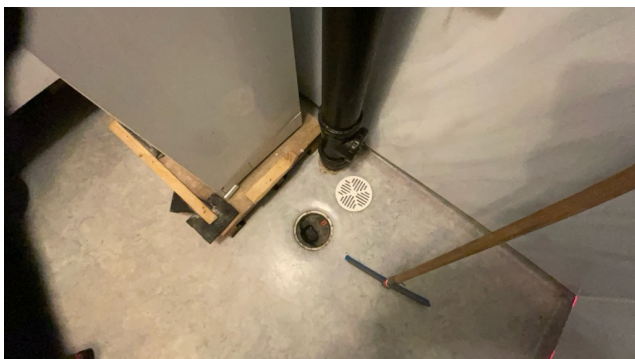


KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

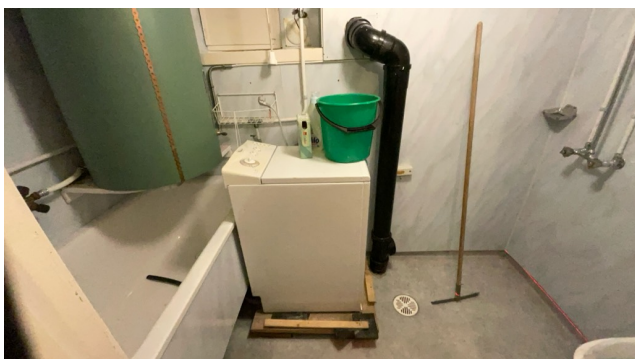
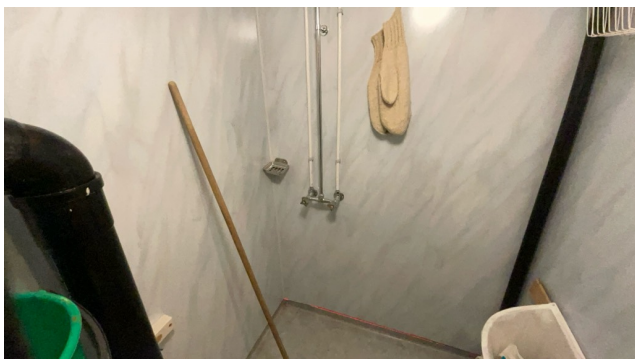
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har dusjvegger/hjørne, badekar og opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

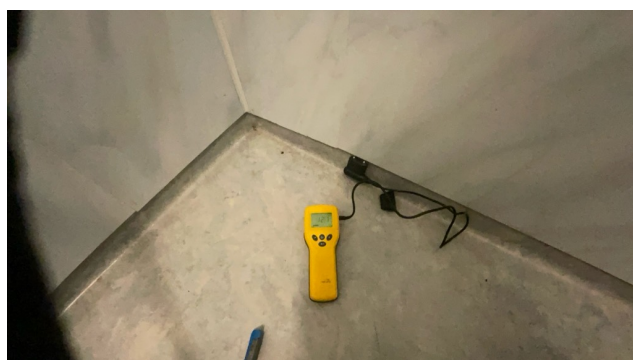
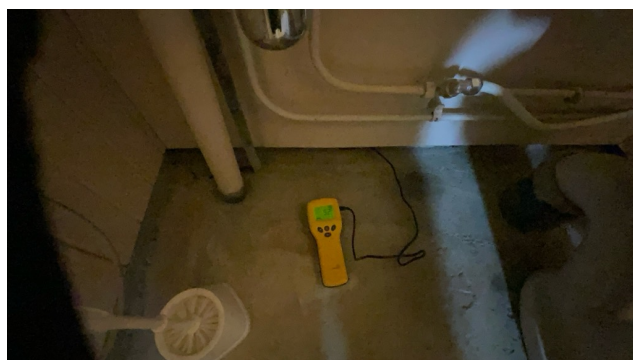
Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er utført i åpen konstruksjon fra tilliggende toalett rom mot våtsone og med fukt søk protimeter under dusjbatteri.

Ingen avvik oppdaget.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Eier opplyser at den ene vasken med avløp og vann er koblet bort.

Kran til vask er skiftet i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkken innredning har betydelig alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkken innredning har betydelig alder, kjøkkeninnredning bør skiftes da løsninger og alder er utdaterte.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Ventilator må skiftes. Manglede avtrekk lager dårlig innelima.

Kostnadsestimat: Under 10 000



SPESIALROM

ETASJE > KJØLEROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med kjøleagregat

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

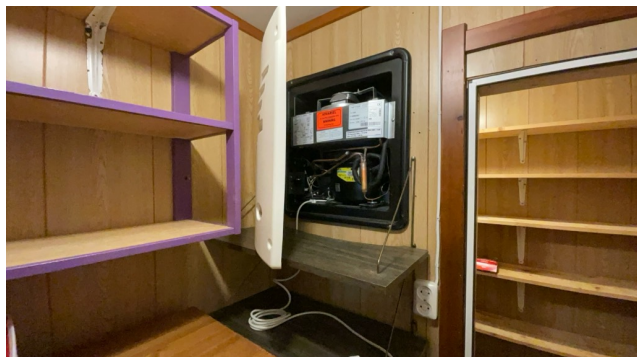
Kjølerommet er ikke bygd etter preaksepterte løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØLEROM

! TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleroms aggregat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

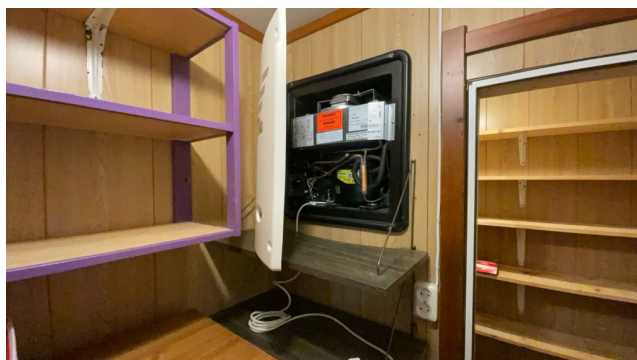
Eier opplyser om at dette går varmt og en alarm lyder fra anlegget. Ved lufting slukker alarmen og kjøleroms aggregat fungerer igjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilering av kjølerom er for dårlig, Ventilering må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJELLER > TOALETROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk må etableres på toalett rom. Manglene avtrekk lager dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJELLER > TOALETROM

! TG 1 Teknisk anlegg

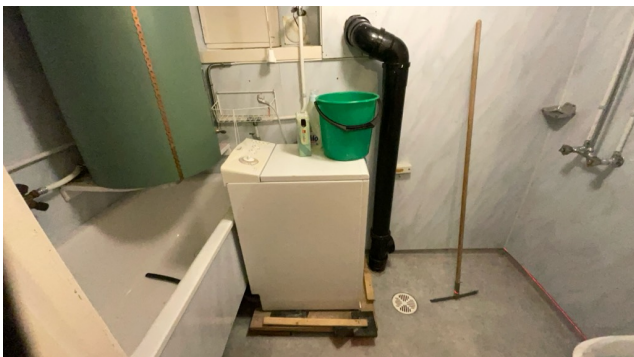
TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Hovedstoppekran er skiftet i 2025.

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke påvist løsning for lufting av avløp i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Lufting av avløps stamme i boligen må etableres dersom dette mangler, Kostnadsestimatet for tiltaket gjelder kun nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i alle oppholdsrom.



! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det er avvik:

Eier opplyser om at varmpumpe stopper og vil ikke fungere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Varmepumpe må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Elektrisk anlegg

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 forenklete 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.

Elektrisk anlegg fra byggeår , det er montert noen automatsikringer i skap.

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.
1970 Årstall for el-anlegg er ukjent. Årstallet er estimert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
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?
Ja Eier opplyser om at anlegget har hatt kontroll.
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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

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?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
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 El-anlegget er av eldre dato, spesielt inntaks sikring.

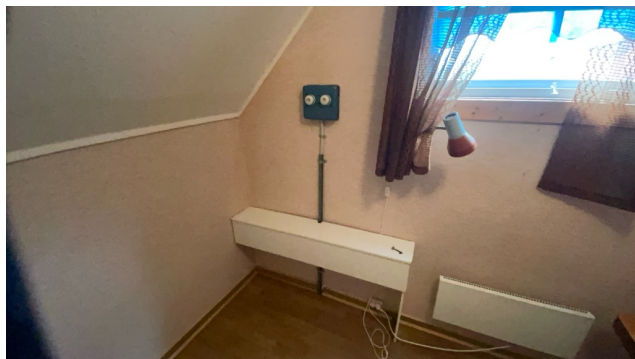
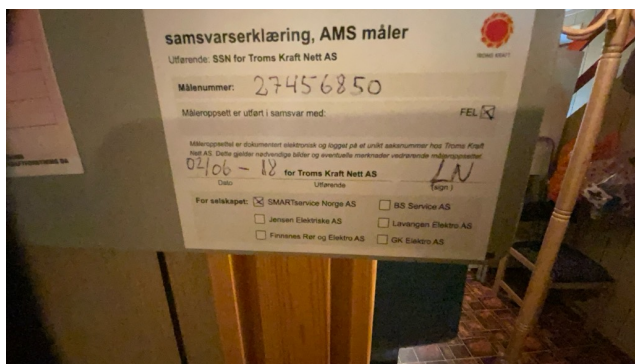
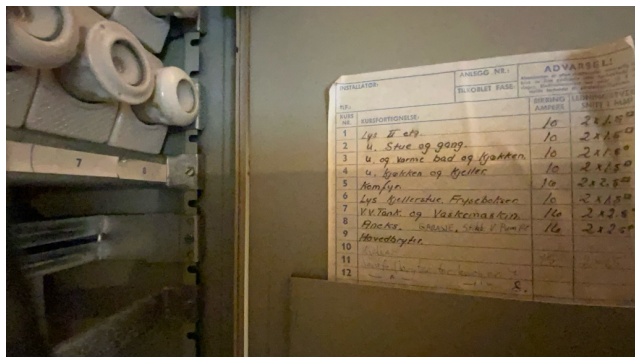
Generell kommentar

Anlegget bør sjekkes av fagperson. Kostnadsestimat gjelder kun kontroll/ sjekk av fagperson.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

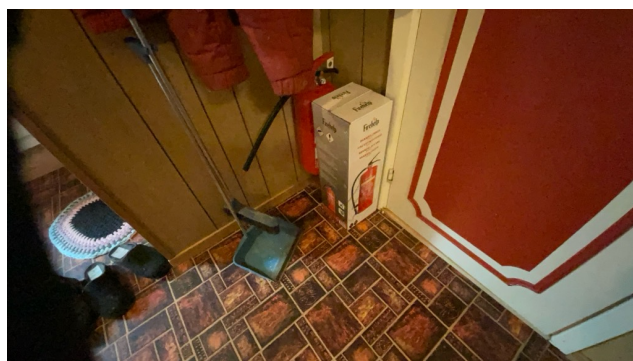
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens 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.

Boligen har brannvarsler i hovedetasje, kjeller og loft og brannslukker.

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

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1953.

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.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Tilstandsrapport

Det er ikke fuktsikring av grunnmur i form av grunnmurspapp, Nedløp går ikke ned i dreneringsrør.

Fuktmålinger i underetasje med forhøyede nivåer legger til grunn at boligen må redreteres og etablering av grunnmurspapp må foretaes.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redretering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Drenering er fra byggeår, oppdaget fukt i konstruksjoner : rom under terreng tilsier at drenering og fuktsikring må utbedres/ etableres. Fuktskader som er oppdaget må stoppes og utbedres. Soppdannelser fukt og råteskader oppstår og det blir dårlig innneklima. (se punkt: rom under terreng)

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

! TG 0 Terrengforhold

Noe skrånende terreng

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er gjort arbeid med avløpsledning under boligen i 2025 grunnet tilstopninger og feil. Avløps stamme er reparert under kjeller gulv. Kran på kjøkken er skiftet. Arbeidet er utført av VVS 24 Tromsø.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Lager

Byggeår

1961

Kommentar

Bygningen er tatt i bruk som kiosk i 1962.

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.

Beskrivelse

Bod eldre butikk med; bygd på pæler av betong og treverk, bjelkelag av treverk, gulv med beleg, vegger bindingsverk, stående utvendig kledning, takverk av takstoler og papptekke, innvendig kledd med plater panel, enkle dører og innlagt strøm.

Bygningen er lite oppgradert etter byggeår, bygningen er dårlig vedlikeholdt.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Noe vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Garasje med; betong gulv, bindingsverk, takstoler med stålplater, liggende kledning og stålplater utvendig kledning, treport med portåpner, garasje vinduer.

Bygningen trenger noe vedlikehold, gulvet i garasjen heller mye (gulvet er bygd slik).

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1966

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Noe vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Garasje med betong gulv, bindingsverk med stående kledning, takverk av enkle takstoler og sperrer, taktekke stålplater , 2 garasje porter i tre, en del er kledd med gips innvendige vegger og tak og innlagt strøm,

Bygningen er dårlig vedlikeholdt og det er noe råte i treverk og plater innvendig.

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

169 m²/169 m²

Enebolig: 6 Soverom, Stue, Kjøkken, Bad, 2 Bod, Kjølerom, 5 Gang, Vaskerom, Toalettrom, Vindfang

Andre bygg: Bod, Garasje, Garasje

Bruksareal andre bygg: 80 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 2 900 000

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

2 700 000

Konklusjon markedsverdi

2 700 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Stigenveien 28 ,9060 LYGSEIDET 155 m ² 1947 5 sov	25-06-2024	2 850 000	2 750 000		2 750 000	17 742
2 Øvre Jensvoll vei 16 ,9060 LYGSEIDET 145 m ² 1949 5 sov	29-10-2020	2 650 000	2 550 000		2 550 000	17 586
3 Sommarsetveien 44 ,9060 LYGSEIDET 150 m ² 1972 5 sov	08-09-2024	2 450 000	2 400 000		2 400 000	16 000
4 Mellomveien 1 ,9060 LYGSEIDET 137 m ² 1969 3 sov	29-06-2020	2 250 000	2 100 000		2 100 000	15 328

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

Offentlige avgifter	Kr.	24 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 550 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	60 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	70 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 710 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	130 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 50 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	180 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 900 000
--	------------	------------------

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

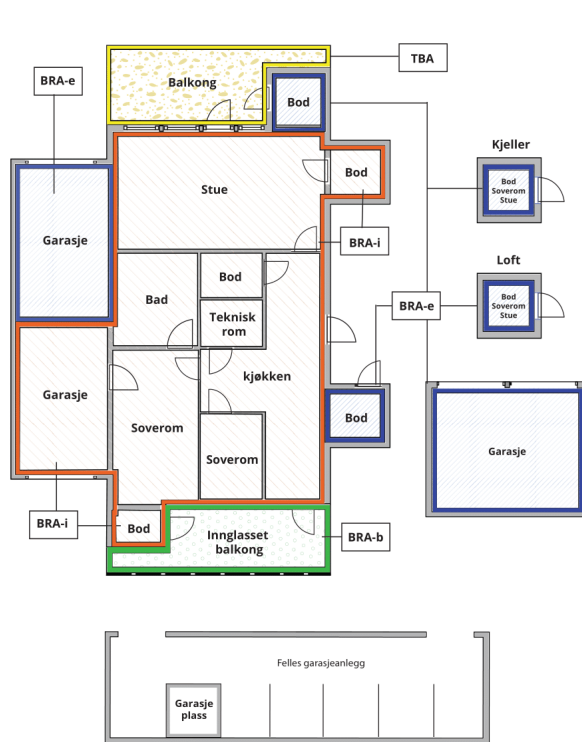
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	102			102	20
Loft	24			24	
Kjeller	43			43	
Krypkjeller					
SUM	169				20
SUM BRA	169				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utvendige avløpsrør er skiftet i 2024 av Lyngen rør.

VVS 24 har utbedret avløpsrør i grunnen under huset i mai 2025.

Eier har montert musestopper på noen utsatte steder under kledning ca. 2018 etter museproblemer. Eier opplyser at problemet ble borte etter dette.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4		

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje, Garasje 2		

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	161	8
Bod	0	0
Garasje	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2025	Reidar Josefsen	Takstingeniør
	Håkon Jørgensen	Kunde
	Arild Reiersen	Takstfullmektig

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5536 LYGGEN	84	33		0	1075.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eidebakken 31

Hjemmelshaver

Strøm Ann Eva Jørgensen, Jørgensen Håkon Adolf,
Stenberg Janne Lill

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Lyngseidet med kort avstand til butikker og andre servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen ligger i noe skrånende terreng.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind		Fullverdi		16 000
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.05.2025	Fylt ut av eier.	Innhentet	9	Ja
Ordrebekreftelse		Sendt kunde. Ikke vedlagt rapport.	Fremvist		Nei
Arealoversikt	16.05.2025	Kilde: Ambita	Gjennomgått	1	Ja
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	16.05.2025	Kilde: Nibio	Gjennomgått	5	Ja
Faktura VVS24 AS	28.05.2025	Rørfornying utført Mai 2025 Rørfornying av bunnledning	Ingen	2	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdsrapport i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport 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 tilstandsrapport 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 dampsperrer 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 tilstandsrapport 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 fukttinnhold 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 slitasjegrاد:** 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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

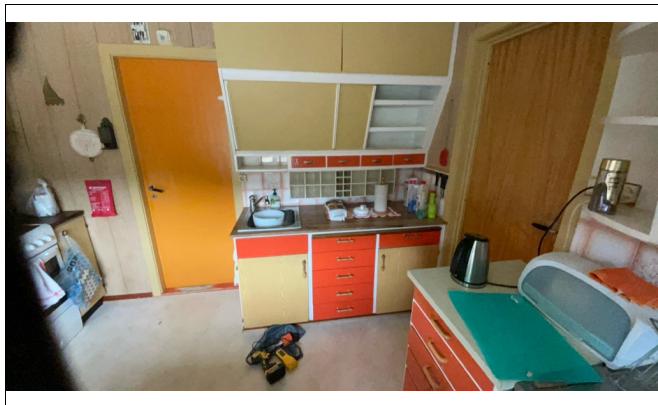
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CQ8625>

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

Andre bilder



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)

- ☒ 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): **Det ligger et gammelt butikklokale på eiendommen pluss to garasjer.**

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
84	33				
Adresse	Eidebakken 31		Byggeår	1953	
			Når kjøpte du boligen		
Postnr.	9060 Lyngseidet		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☐ Ja ☒ Nei	

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

FremtindType villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale **9807656 / 32**Er det dødsbo? ☒ Ja ☐ NeiAvdødes navn **Elna Ingerda Jørgensen**Hjemmelshaver **Håkon Adolf Jørgensen, Janne Lill Stenberg, Ann Eva Jørgensen Strøm**

SELGER 1

Etternavn	Jørgensen	Fornavn	Håkon Adolf
Ny adresse		E-post	haadjo@outlook.com
	Postboks 66 (Lindvallveien 4)	Tel. priv.	
Postnr.	9148	Sted	Olderdalen
		Mobil	901 25991

SELGER 2

Etternavn	Stenberg	Fornavn	Janne Lill
Ny adresse		E-post	jannelillstenberg@gmail.com
	Christian Krohgs gate 50	Tel. priv.	
Postnr.	0186	Sted	Oslo
		Mobil	400 64665

BAD/VASKEROM:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Det siste arbeidet som ble utført på badet av at det ble lagt varmekabler. Dette ble gjort av AS Elektro-sport, Lyngseidet i august/september 2009.

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

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn/beskriv:

Vet ikke

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/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?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Utvendig rørbrudd i 1999. Tett avløp 2018/2019.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Tett avløp i 2018/2019 ble staket opp. Samtidig ble det klart at det var noe som var i "ulage" inne i rørene. Men det har ikke gått tett senere. Men feilen var der fortsatt da Lyngen Rør filmet sommeren 2024. Nå i disse tider (19. og 20. mai) skal det gjennomføres rør-fornyng av firma VVS24 - Tromsø.

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Det er i alle fall feil på dette ved butikklokalet. På huset vet jeg ikke.

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/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:

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: Det er i alle fall fukt i mellom glassene på et vindu på det ene soverommet.

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?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Det er vel fuktmerker på vegger i kjeller

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

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?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Varmepumpe er ikke til å stole på (eller så er det jeg som ikke kan med fjernkontrollen...)

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

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Det har vært olje/parafin fyring i boligen. Under stua i en krypekjeller står det en stor tank. Denne ble tømt i juni 2024 av Lyngen Rør. Samtidig demonterte de dagtank og noe røropplegg. Tanken ble ikke fjernet.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Tilsynsrapport fra Troms Kraft fra oktober 2013. Ikke funnet feil og mangler som krevde oppfølging.

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: En tom oljetank står i krypekjeller under stua.

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Vi har ikke kontaktet kommunen i saken.

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: I kjeller er det kjøkken, 2 kokeplater, kjøleskap, toalett, ett soverom med 2 køyesenger. Egen inngang

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Vet ikke

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☒ 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?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Det er lagt laminat på et av soverommene på loftet. Det ble bygget et lite tilbygg ved siden av stua.

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Vet ikke.

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Det er fuktskader på gulv og tak i tilbygget ved siden av stua

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Det ble registrert mus i huset for noen år siden - ca 2017/2018

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.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

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

☐ 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

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Boligen ble bygget av mine foreldre

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☒ 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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Gjelder garasje mot skoleveien. Påbud om sikring mot snønedfall mot vei er ikke foretatt

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?

☒ 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?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Aggregat til kjølerom, kondens som drypper ned i rommet. Stopper ved høy temp i rommet utenfor.

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 insekter/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

Er det varmepumpe(r) i boligen?

Når ble de(n) installert?

Når er sist service utført?

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Olderdalen 18/5-25

Hei – jeg har fylt ut skjema. Imidlertid er det noe av teksten som det ikke var plass til og noe som ble borte ved utskrift så da må jeg legge det inn på et eget ark.

- Det er avsatt plass til to selgere, men vi er tre og da legger jeg inn tilsvarende opplysninger på eier nr. 3 her:

Jørgensen Ann Eva Strøm
epost ann.eva.strom@gmail.com

adresse Anderssen vei 29, 8533 Bogen i Ofoten.

Mobil 450 48897

Punkt 26 innlagt tekst lagres ikke synlig i feltet for beskrivelse. Mulig dere kan se det om dere klikker inne i feltet. Men der skal det stå:

Garasje mot vei ser ut for å være litt utafor tomtegrensa. Byggetillatelse til denne ble gitt i oktober 1996

Punkt 27:

«Vår far var snekker og i perioden fra 1960 og videre ble det gjort endringer. Siden undertegnede var kun 5 år da så er hukommelsen litt svekket... Men inngangspartiet ble flyttet. Rundt 1968 ble det bygd et tilbygg og stua ble utvidet. Badet som er nå er bygd i ettertid men jeg husker ikke når. Kjølerom ble også etablert. Hva som var der før husker jeg ikke».

Tilleggs kommentarer:

Er det varmepumpe(r) i boligen? Ja

Når ble de(n) installert? 2011/2012

Når er sist service utført? Høsten 2024

Varmepumpa går ustabil. Den har stått på i vinter men har stoppet en eller to ganger. Den er kanskje moden for utskifting.

Angående kjølerom på punkt 34: Det ble skiftet kjøleaggregat for noen år siden. Dette har en tendens til å stoppe og det går da en alarm. "Medisin" mot dette har vært å ta bort bakdekslet som vender mot tilstøtende rom og det hjalp. Deksløst er nå permanent av.

Stoppene skjer når det er varmt vær om sommeren og når temperaturen blir for høy i tilstøtende rom. Det må da luftes.

5536/84/33/0/0
Eidebakken 31
9060 LYGSEIDET

Oppsummering

- Eiere (3)
- Siste omsetning
- Matrikelopplysninger
- Ikke tinglyst eierforhold (0)
- Kulturminner på matrikkelen (0)
- Grunnforurensing (0)
- Klage på vedtak i Matrikkelen (0)
- Forretninger (6)
- Matrikelens adresser (1)
- Bolig- og bygningsopplysninger (3)

Eiere

ID	Født	Navn	Andel	Adresse	Rolle
	31/07-1952	Strøm Ann Eva Jørgensen	1 / 3	Anderssens vei 29, 8533 BOGEN I OFOTEN	HJEMMELSHAVER
	11/09-1955	Jørgensen Håkon Adolf	1 / 3	Lindvallveien 4, 9146 OLDERDALEN	HJEMMELSHAVER
	22/01-1966	Stenberg Janne Lill	1 / 3	Christian Krohgs gate 50, 0186 OSLO	HJEMMELSHAVER

Siste omsetning

Tinglyst dato	Kjøpesum	Omsetningstype	Dokumenttype	Gjelder hele eiendommen	Gjelder flere eiendommer
06/05-2025	0	SKIFTEOPPGJØR	Hjemmel til eiendomsrett	Ja	Nei

Matrikelopplysninger

Type	BEST. GRUNNEIENDOM	Matrikkelført	Ja	Antall teiger	1
Bruksnavn	PARAKJORD-LYNGEN PRESTEGÅRD	Har festegrunn	Nei	Seksjonert	Nei
Etableringsdato	29/09-1999	Skyld		Areal	1075.2 m²
Tinglyst	Ja	Landbruk	Nei	Arealkilde	BEREGNET AREAL
Arealmerknad		Næringsgruppe			

Ikke tinglyst eierforhold

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verving / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger

01/01-2024 OMNUMMERERING

Forretning 01/01-2024
Matrikkelført 01/01-2024

Rolle	Matrikkel	Arealendring
MOTTAKER	5536/84/33/0/0	0

01/01-2020 OMNUMMERERING

Forretning 01/01-2020
Matrikkelført 01/01-2020

Rolle	Matrikkel	Arealendring
MOTTAKER	5536/84/33/0/0	0

13/08-2013 OPPMÅLINGSFORRETNING

Forretning 13/08-2013
Matrikkelført 14/08-2013

Rolle	Matrikkel	Arealendring
AVGIVER	5536/84/1/0/0	-1018.8
TIDLIGERE FESTEGRUNN	1938/84/1/41/0	0
BERØRT	5536/84/1/53/0	0
BERØRT	5536/84/10/0/0	0
BERØRT	5536/84/33/0/0	0
MOTTAKER	5536/84/137/0/0	1018.8

13/08-2013 ANNEN FORRETNINGSTYPE

Forretning 13/08-2013
Matrikkelført 13/08-2013

Rolle	Matrikkel	Arealendring
-------	-----------	--------------

BERØRT	5536/84/1/0/0	0
BERØRT	1938/84/1/41/0	0
BERØRT	5536/84/1/53/0	0
BERØRT	5536/84/10/0/0	0
BERØRT	5536/84/33/0/0	0

04/11-1999 GRUNNEIENDOM FRA FESTE

Forretning 04/11-1999
Matrikkelført

Rolle	Matrikkel	Arealendring
AVGIVER	1938/84/1/31/0	0
MOTTAKER	5536/84/33/0/0	0

29/09-1999 KART- OG DELINGSFORRETNING

Forretning 29/09-1999
Matrikkelført

Rolle	Matrikkel	Arealendring
AVGIVER	5536/84/1/0/0	-1041.9
MOTTAKER	5536/84/33/0/0	1041.9

Matrikkelens adresser

Kommune 5536 LYGGEN
Grunnkrets 202 Parakjordet Valgkrets 2 LYGSEIDET
Kirkesogn 11040101 Lyngen Tettsted 8152 Lyngseidet

Adresser	Oppdatert	Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
Eidebakken 31, gatenr 1006, 9060 LYGSEIDET	01/01-2024	23	7727076	702278

Bolig- og bygningsopplysninger

Bygning 1 av 3: GARASJEUTHUS ANNEKS TIL BOLIG

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
UNUMMERERT BRUKSENHET					0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	ANNET SOM IKKE ER NÆRING
Bygningsstatus	TATT I BRUK
Energikilde	
Oppvarming	
Avløp	
Vannforsyning	
Bygningsnummer	192016711

Bebygd areal		Rammetillatelse
BRA bolig		Igangset.till
BRA annet		Ferdigattest
BRA totalt		Midl.brukstill.
Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)
		Antall boliger
		Antall etasjer

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	7727061	702273

Bygning 2 av 3: ENEBOLIG

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Eidebakken 31	H0101	BOLIG			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	IKKE OPPGITT	Bebygd areal		Rammetillatelse
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig		Igangset.till
Energikilde		BRA annet		Ferdigattest
Oppvarming		BRA totalt		Midl.brukstill.
Avløp		Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)
Vannforsyning				Antall boliger
Bygningsnummer	192016738			Antall etasjer

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	7727076	702278

Bygning 3 av 3: GARASJEUTHUS ANNEKS TIL BOLIG

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
UNUMMERERT BRUKSENHET					0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	IKKE OPPGITT	Bebyggd areal	Rammetillatelse
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig	Igangset.till
Energikilde		BRA annet	Ferdigattest
Oppvarming		BRA totalt	Midl.brukstill.
Avløp		Har heis	Nei
Vannforsyning			Tatt i bruk (GAB)
Bygningsnummer	192016746		Antall boliger
			Antall etasjer

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	7727082	702285

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikkelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikkelutskriften.



051015m Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 16.05.2025 12:35 Eiendomsdata verifisert: 16.05.2025 12:35	Markslag (AR5) 7 klasser <table><tr><td></td><td>TEGNFORKLARING</td><td>AREALTALL (DEKAR)</td></tr><tr><td>=</td><td>Fulldyrka jord</td><td>0.0</td></tr><tr><td>5</td><td>Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td></tr><tr><td>6</td><td>Innmarksbeite</td><td>0.00.0</td></tr><tr><td>w</td><td>Produktiv skog *</td><td>0.00.0</td></tr><tr><td></td><td>Annet markslag</td><td>0.0</td></tr><tr><td></td><td>Bebygd, samf., vann, bre</td><td>1.11.1</td></tr><tr><td></td><td>Ikke kartlagt</td><td>0.00.0</td></tr><tr><td></td><td>Sum</td><td>1.11.1</td></tr></table> * Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.		TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	=	Fulldyrka jord	0.0	5	Overflatedyrka jord	0.0	6	Innmarksbeite	0.00.0	w	Produktiv skog *	0.00.0		Annet markslag	0.0		Bebygd, samf., vann, bre	1.11.1		Ikke kartlagt	0.00.0		Sum	1.11.1	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)																											
=	Fulldyrka jord	0.0																											
5	Overflatedyrka jord	0.0																											
6	Innmarksbeite	0.00.0																											
w	Produktiv skog *	0.00.0																											
	Annet markslag	0.0																											
	Bebygd, samf., vann, bre	1.11.1																											
	Ikke kartlagt	0.00.0																											
	Sum	1.11.1																											
GÅRDSKART 5536-84/33/0 Tilknyttede grunneiendommer: 84/33/0																													
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI																													

Jørgensen Håkon
Postboks 66
9148 OLDERDALENLeveringsadresse
Skoleveien 31
9060 LYGSEIDET

Faktura

Faktura nr. 41595
Kundenr 22054
Fakturadato 28.05.25
Forfall 11.06.25
Ordre nr. 38261
Levert dato 28.01.25
Saksbehandler Alexandre Gilant**Rørfornyng Utført Mai 2025**
Rørfornyng av Bunnledning**betong rør/Sprekket plast rør**

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Beløp
Rørfornyng av sprekket plast rør (2,30M)	1,0	stk	18 500,00	18 500,00
Rørfornyng av betong rør-Bunnledning 3m	1,0	stk	24 500,00	24 500,00
Rørfornyng betong rør -stikkledning 1.5m	1,0	stk	14 500,00	14 500,00
grenåpning av gren med robot frese	3,0	stk	4 200,00	12 600,00
Rigg/drift/transport Tromsø/Lygseidet .2x2 oppmøte	2,0	stk	8 500,00	17 000,00
Rørlegger dagtid- Utskift Hovedstoppekrane-Kjøkken krane-omkobling avløp kjøkkenet og blinde vannrør	3,0	tim	1 280,00	3 840,00

MEDGÅTT MATERIELL

50 x 1.00 PP-Wafix rørhvit med muffe	4,0	M	102,20	408,80
50mm Snepklammer hvit m/bøyleWavin	8,0	STK	25,90	207,20
50 mm PP-HT dobbelmuffehvit Wafix	4,0	STK	32,50	130,00
50 mm PP-HT løpemuffehvit Wafix	1,0	STK	40,30	40,30
50 mm x 15° PP-HT bendhvit Wafix	4,0	STK	38,00	152,00
50 mm x 30° PP-HT bendhvit Wafix	4,0	STK	34,60	138,40
50 mm x 45° PP-HT bendhvit Wafix	4,0	STK	29,90	119,60
50 mm x 88° PP-HT bendhvit Wafix	3,0	STK	29,90	89,70
50 mm x 45° Hvit Wafix PPPluss bend	3,0	STK	39,30	117,90
50 mm x 88.5° Hvit Wafix PPPluss bend	1,0	STK	36,30	36,30
110 x 3.8 x 1000 mm sort PP røWafix med muffe	2,0	M	223,20	446,40
110/ 50 mm x 45° sort PP grenWafix	1,0	STK	89,70	89,70
25 x 3/4" Isiflo tippuniontype 110 messing	1,0	STK	194,00	194,00
Merkepenn Artline Perm EK 701.5mm spiss svart	1,0	STK	18,50	18,50
Rengjøringserviett 101 WipesRelekta 20X28cm mild 80pk	1,0	STK	293,80	293,80
Plateskr 4.2X32 A4 TX I14585syrefast panhode Torx (D7981)	8,0	STK	1,00	8,00
AllroundknivMorakniv bladl.91mm rf stål	4,0	STK	104,50	418,00

Faktura nr. 41595
 Fakturadato 28.05.25
 Kundenr 22054
 Jørgensen Håkon

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Beløp
Engangshanske nitril WorkhandDry Rough str 9	4,0	CT	181,00	724,00
a-coll Azur II Eco kj.battu/avst, krom U-tut	1,0	STK	1 329,10	1 329,10
10 mm Union A-klemringskopling	2,0	STK	82,70	165,40
10mmx3/8" mess mutterEzze krk	2,0	STK	39,10	78,20
3/8" mess kappe m/pakningForkrommet	2,0	STK	25,30	50,60
3/4" kuleventil m/stålhendelog fullt løp CIM 11/CR	1,0	STK	191,90	191,90
Gjengetetningssnøre 55Loctite 160m	1,0	STK	165,10	165,10
Avfallssekker 160LGram 65my klar 10 sekker pr rl	1,0	RO	93,50	93,50
Bitssett belteklipslrnside 22 deler 201605	1,0	STK	172,20	172,20
KNIV 380010 HULTAFORS	1,0	STK	70,30	70,30
230X22,23 DIAMANTSKIVE STD UNIBOSCH	1,0	STK	650,00	650,00
Fraktutjevning 4,8 %	1,0	STK	34,60	34,60
Assuranse 0,7 %	1,0	STK	5,00	5,00
FRAKT/FRAKTSONETILLEGG	2,0	STK	23,20	46,40
Totalt eks. mva				97 625,00
Administrasjonsgebyr				70,00
Øreavrunding				0,20
Merverdiavgift 25.0%				24 423,80
Totalt ink. mva				122 119,00

Betalingsinformasjon

Kundenr 22054	Faktura nr. 41595	Kontonr 16442764402
Jørgensen Håkon	Fakturadato 28.05.25	KID nr 415950
	Forfall 11.06.25	Å betale 122119,00