

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Solbakken 26, 9152 SØRKJOSEN

 NORDREISA kommune

gnr. 47, bnr. 181

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 20287-1301

Eiendomsverdi ref nr: FP6599

Foretak: Myrvang Takst AS

Takstingeniør: Trygve Vidar Myrvang

Vår ref: Trygve Myrvang



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Myrvang Takst AS

Myrvang Takst AS er en frittstående takstbedrift med kontor i Nordreisa kommune. Er ikke tilsluttet noe forbund, men er tilsluttet Nito sitt takstnettverk. Har forsikring hos Tryg forsikring.

Med over 28 års erfaring fra takst- og byggebransjen har vi gode forutsetninger for å tilby en faglig og god tjeneste. Fagkunnskaper med erfaring fra nybygg, tilbygg og renovering av boliger og fritidsboliger og driftsbygninger.

Kompetansen spenner fra den fysiske utførelsen til drift av byggmesterbedrift.

Utfører takstopppdrag i Nord-Troms, Tromsø-regionen og Vest-Finnmark innenfor følgende områder:

- * Verdiakst
- * Landbrukstakst
- * Næringstakst
- * Tilstandsrapporter
- * Reklamasjonsoppdrag
- * Skade på fast eiendom
- * Naturskade
- * Brannskadeskjønn
- * Energirådgivning/ Energiattest
- * Tetthetskontroll av bygninger

Takstutdanningen ved:

- * Universitet i Stavanger
- * Nito Takst
- * Norges Eiendomsakademi(NEAK)
- * Naturskadepoolen
- * Landbruksdirektoratet



Rapportansvarlig

Trygve Myrvang

Trygve Vidar Myrvang

Uavhengig Takstingeniør

post@myrvangtakst.no

410 09 701



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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT:

Enebolig på to plan, hovedplan og kjeller.
Garasje på ett plan med vedbod.

VEDLIKEHOLDSSTATUS:

Framstår som normalt vedlikeholdt med noe elde og slitasje.
Vaskerom er ombygd fra bod og bør totalrenoveres.
Andre eldre våtrom bør også renoveres/oppgraderes.

KONSTRUKSJON OG BYGGEMÅTE:

Grunnmur i leca/lettklinkerblokker.
Etasjeskillere i tre fra byggeår.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig med stående trekledning. Vegger innvendig er platekledd.
Valmak, tresperrer med taktekke av decra.
Noen rom i kjeller er murvegger utforet med trekonstruksjoner. Dette er en risikokonstruksjon, utført fuktmåling i utforet vegg uten unormale verdier. På mur er det fuktutslag i nedre deler av vegger.

Garasjen er med normal standard og vedlikehold.

ANNET:

Det har tidligere kommet vann inn i kjeller, montert ny fuktsikring på mur og deretter tørt.
Det har tidligere vært lekkasje rundt pipe, dette er reparert.
Det er merker på vegg i stue etter lekkasjen ved pipe.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er skiftet etter byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå og på taket ved pipe, undertaket besiktiget fra kaldloft.
Taket er tekke med decra/powertek. Undertak av taktribord.
Takfotbord i overflatebehandlet slettkantet trepanel.
Luftehatt i metall. Pipe uten pipehatt, beslag rundt pipe mot taktekke.
Takstige montert i taktekke.
Plattform er montert, men er for lav.
Takrenner og nedløp i lakkert stål. Takrenner og nedløp er oppgradert i 2000.
Takrennenedløp avsluttes over bakkenivå.
Ingen snøfangere på boligen. Krav til snøfangere ble gjort gjeldene i 1985.
Takvinkel under 27 grader som er definert som grense for at snø kan rase av taket og dermed er det ikke krav til snøfangerutstyr på taket.

Valmet vinkelbygg i trekonstruksjoner, plassbygde takstoler i tre.
Luftespalte ved raft.
Undertak av taktribord.
Konstruksjonen er med kaldloft.
Adkomst til loft fra luke på vaskerom.

Yttervegger i isolert bindingsverk med normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Utvendig med overflatebehandlet

tømmermanns trekledning.

Vinduer fra byggeår i hovedplanet:

Vinduer med trekarmer og malte foringer og listverk, 3 lagsglass, overflatebehandlet etter montering.
Vinduene er fra byggeår.
Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Nyere vinduer i hovedplanet::

Nyere vinduer mot vest i stue, gang og bad, vinduer med fabrikkmalte trekarmer og malte foringer og listverk, 2- og 3-lags isolerglass. Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduene er skiftet i perioden 2008-2014.

Kjellervinduer:

Vinduer med trekarmer og malte foringer og listverk, 3 lagsglass, overflatebehandlet etter montering.
Vinduene er fra byggeår.
Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Hoveddør med trekarmer og malte foringer og listverk, sidevindu med 2 lagsglass. Døren er fra byggeår.

Heve/skyvedør i tre fra stue, med utvendig trapp, med trekarmer og malte foringer og listverk, 2 lags isolerglass. Døren er fra byggeår.

Dør, fra vaskerom til utvendig trapp, i tre med trekarmer og malte foringer og listverk, overflatebehandlet etter montering. Innvendig med egen dør(dobbeldør).Døren er fra byggeår.

Kjellerdør med trekarmer og malte foringer og listverk. Skiftet i 1984.

Terrasse mot vest tilknyttet inngangspartiet. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i trematerialer. Fundamentering er ikke synlig.

Inngang vaskerom: Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist trematerialer. Fundamentert direkte på mur til kjellerinngang.
Inngangstrapp: konstruksjoner og overflater i trematerialer.
Håndlist på vegg.
Trappevanger står direkte på terreng.
Mangler rekkverk.

Trapp fra stue: Trapp i treverk. Mangler rekkverk.
Trapp vaskerom: konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i trematerialer.
Mangler rekkverk.
Det er større åpninger i trappetrinn enn dagens krav

Kjellertrapp: Trapp i støpt betong. Fundamentert direkte på grunn.

Skiferhelle fra garasje og til boligen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i hovedplanet:

Tak: Malte himlingsplater.

Vegger: Trepanel. Tynnplatepanel. Malte sponplater. Tapet. Strie.

Beskrivelse av eiendommen

Gulv: Gulvbelegg. Teppegulv. Laminat. Parkett.

Overflater i kjeller:

Tak: Malte himlingsplater. Trebord montert med spalter.

Vegger: Trepanel. Malt puss/mur/betong. Malte panelplater.

Ubehandlet sponplater. Malte sponplater.

Gulv: Gulvbelegg. Teppegulv. Betonggulv.

Kjellergulv i betong.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Registrert mindre høydeavvik.

Parkett i stue bør undersøkes nærmere

Teglsteinspipe med luftekanal.

Peisovn i stue.

Vedovn i kjellerstue og kontor i kjeller.

Sotluke i kjellerstue.

Grunnmur er innvendig utført med trevegger og

inspeksjonsmulighet er derfor begrenset.

Fuktmåling/fuktsøk ble foretatt, det ble ikke registrert skadelig fukt nederst i yttervegg mot bunnsvill i kjellerstue.

Lukket tretrapp. Rekkverkshøyde på 91 cm. Åpning i rekkverk på 9,5 cm.

Heltre furu fyllingsdører.

Noen dører med glass.

Skyvedør i heltre furu.

Malte fyllingsdører.

Takluke med nedtrekkbar stige

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller

ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad. se www.geo.ngu/kart/radon

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hovedplan:

Våtrommet er fra 2009. Ingen dokumentasjon for utført arbeid.

Malte himlingsplater. Fliser på gulv og vegger.

Innredning med servant, speil med tilhørende belysning.

Veggmontert toalett med innebygd susterne. Dusjhjørne med glassdør.

Avtreksventil i tak styrt fra ventilator på kjøkken, men avtrekket er dårlig..

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Det er utført fuktsøk på utsatte steder, det ble ikke registrert skadelig fukt.

Vaskerom hovedplan:

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Rommet må påregnes renoveret.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres

mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Malte himlingsplater. Tapet på vegger. Gulvbelegg som er brett opp på vegg.

Opplegg for vaskemaskin. Dobbel skyllekar/ utslagsvask.

Ingen ventilasjon i rommet.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Det er utført fuktsøk på utsatte steder, det ble ikke registrert skadelig fukt.

Trepanel i himlingen.

Tapet på vegger.

Bad kjeller:

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Rommet må påregnes renoveret.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dus-jkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgr-dere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Våtrommet er fra 1984. Ingen dokumentasjon for utført arbeid.

Malte himlingsplater.

Tapet og våtromsplater på vegger.

Lakkert gulv med terreflex.

Enkel servant. Badekar med dusj på vegg. Avtreksventil i tak og ventil i vegg.

Avtreksventil i tak styrt fra ventilator på kjøkken, men avtrekket er dårlig.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Det er utført fuktsøk på utsatte steder, det ble ikke registrert skadelig fukt.

Annet rom med sluk i kjeller

Kjellerrom med betonggulv, yttervegg og bærende innervegg i betong/mur. Innvendige lettvegg i trekonstruksjoner med trepanel. Det er plastsluk i gulv. Et enkel utslagsvask på yttervegg av mur.

Beskrivelse av eiendommen

Det er utført fuktsøk på utsatte steder, det ble ikke registrert skadelig fukt.

Det er benyttet hammerelektrode for måling av fukt i trevegger, uten å påvise unormale forhold.

Betongvegger og trevegger. Trevegger står på betonggulv og er uten beskyttelse i nedre del av vegg.

Trebord i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og profilerte fronter i tre.

Laminert benkeplate. Kjøkkenbenk med utslagsvask og oppvaskumme med metallbeslag. Enhands blandeblender.

Opplegg for oppvaskmaskin. Frittstående komfyr. Plass til frittstående: kjøle- og fryseskap.

Det er utført fuktsøk på utsatte steder, det ble ikke registrert skadelig fukt.

Villavent med avtrekk fra kjøkken og våtrom.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller:

Vinylbelegg på gulv. Malte himlingsplater. Vegger med trepanel og malte panelplater.

Avtrekksventil i vegg styrt fra ventilator på kjøkken, men avtrekket er dårlig.

Frittstående toalett.

Ingen tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plastbelagte kobberør.

Vannledning i plastrør med stoppekran på inntaksledningen.

Avløpsrør i plast.

Rørene er fra byggeåret.

Stakeluke i kjellerrom.

Durgoventil innebygd på bad i kjeller.

Ventiler i vegg og vinduer.

Villavent med ventilator på kjøkken og avtrekk fra bad og bad i kjeller, toalett i kjeller og en bod i kjeller.

Luft til luft varmepumpe i stue.

Ca 200 liters vv-tank fra byggeår plassert på bad i kjeller.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert, på generelt grunnlag anbefales det å få anlegget kontrollert av en el-fagmann.

Strøminntak via jordkabel.

Sikringsskap i vindfang med automatsikringer.

Åpent og skjult el-anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av løse grusmasser.

Byggegrunn er ikke besiktiget

Fuktsikring på nesten hele muren.

Det er ikke opplyst noe om dreneringen.

Grunnmur av lettklinkerblokker/leca, pusset og malt utvendig.

Fundamenter av betongsåle.

Innvednig mur på boder er pusset og malt.

Tilnærmet flatt terreng rundt boligen.

Det bør være 1:100 fall fra mur i 3 meters bredde, eller fall langs med muren.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vanninntak via plastrør.

Offentlig avløp via private stikkledninger. Avløpsrør i plast.

Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

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

Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad.

Det er ikke rekkverk på trapp fra vaskerom utvendig, rekkverk på inngangsplatt er det for stor åpning i rekkverket enn dagens standard krever.

Det er ikke rekkverk på utvendig trapp fra stue utvendig.

Det er ikke håndløper på vegg i innvendig trapp.

Det er ikke godkjente rømningsvinduer i kjeller, det er en dør ut til det fri.

Brannvarslere i hver etasje.

Brannslukningsapparat i hovedetasjen er fra desember 1983.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	224 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	193 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggegodkjente tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

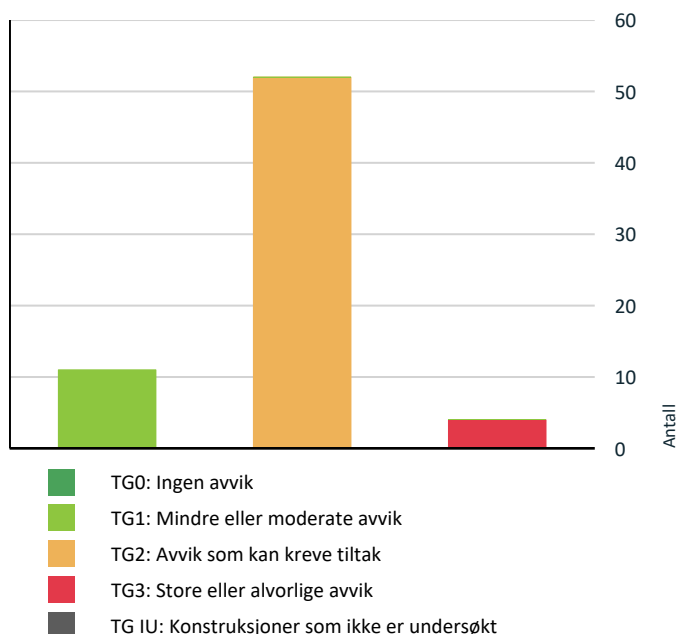
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggegodkjente tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

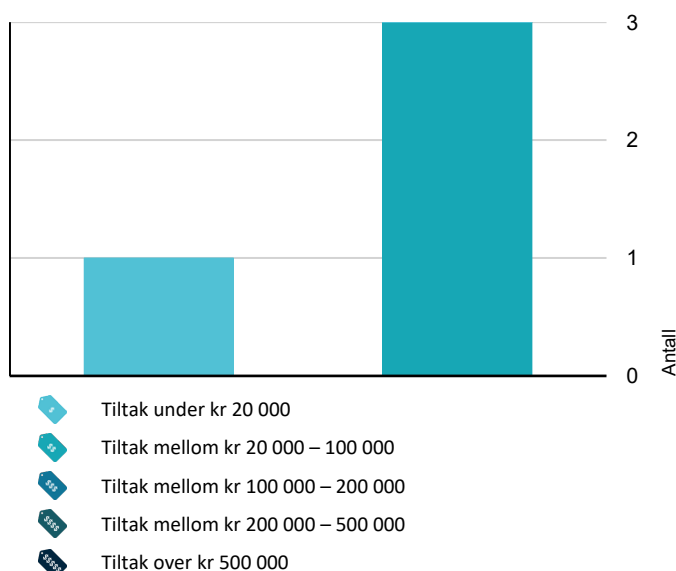
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! **Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Rommet har ingen ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.
- Det er noe forhøyninger rundt sluk slik at vann ikke alt renner til sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- ! **Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Overflaten har omfattende skader.
- Det er sprekker i betonggulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- ! **Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Trevegger står nedpå betonggulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Mosen holder på fuktighet og kan føre til råte. Den bør derfor skjæres ned regelmessig. Det kan lett samle seg mye finstoff og plantedeler fra torven i takrennene. Derfor er det viktig å rense rennene med jevne mellomrom.

- ! **Utvendig > Pipe, luftehatt og takstige** [Gå til side](#)
- Det er avvik:
- Feieplattform er for lav, det brukes stige idag.
- Mangler topphatt på pipe

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takrenner og nedløp [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er avvik:

Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Dette påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned vekk fra grunnmuren/bygningen.

Vann i takrenner stoppes ved nedløpskumme, da det er tett i nedløpskummer.

! Utvendig > Snøfangere [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette vil føre til fuktopptrekk i endevend.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

For vinduer som er over 15-20 år kan pakninger, glass og isolasjonsevnen være svekket. Forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående.

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Utvendig omramming av vindu er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk.
Enkelte vinduer trenger justering.

! Utvendig > Kjellervinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.

For vinduer som er over 15-20 år kan pakninger, glass og isolasjonsevnen være svekket.

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Mangler beslag under vinduene.

Vinduer for nært terreng

! Utvendig > Nyere vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Omrammingen står ned på beslag.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppnådd, eller nært forestående.

Eldre dører har svekket isolasjonsevne via pakninger som tørker og sprekker.

! Utvendig > Verandadør [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

For dører med glass som er over 15-20 år kan pakninger, glass og isolasjonsevnen være svekket. Dørene tilfredsstiller funksjonskrav, men forventet brukstid er nært forestående/oppnådd.

! Utvendig > Dør vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppnådd, eller nært forestående.

Dørene tilfredsstiller funksjonskrav, men forventet brukstid er nært forestående/oppnådd.

Døren tetter ikke til karm.

! Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørene tilfredsstiller funksjonskrav, men forventet brukstid er nært forestående/oppnådd.

Mangler beslag under.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe slitte overflater

! Utvendig > Inngang vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens anbefaling.
Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere.

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er manglende rekkverk i forhold til dagens krav.
Trappevanger står direkte på terreng og vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.
Trapp er slitt og noe trevirke er sprukket.
Det er registrert slitasje/skader på trapp.

! Utvendig > Trapp fra stue

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappevanger står direkte på terreng og vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.
Det er manglende rekkverk i forhold til dagens krav.
Trappa er skjev.

! Utvendig > Utvendige trapp- vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappevanger står direkte på terreng.
Mangler håndløper.

! Utvendig > Kjellertrapp

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mangler håndløper.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist skader på overflater.

Belegg på kjøkkengulvet er med buler opp.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

25 mm høydeavvik i trapperom/gang

! Innvendig > Etasjeskille i tre

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er kul opp på parketten i stue og det er svikt i underlaget (løs parkett).
Laminat i gang er med sviktende underlag. svikt i laminat ved trykk ned.

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er vanskelig tilkomst til feieluke.

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Overflaten har fuktskjolder.

Det er registrert fuktmerker på nedre del av vegg i bod mot bad.

Det er registrert forhøyet fuktverdier ved fuktsøk på gulv og nedre deler av vegger i boder.

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig innfesting av rekkverk.

En spile i rekkverket oppe er løs, rekkverket er bevegelig.

Det er for stor åpning under nederste trinn

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte dører trenger justeringer, tar i karm /terskel.

! Innvendig > Innvendige dører - Kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte dører trenger justeringer, tar i karm /terskel.

! Innvendig > Takluke

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det opplyses av leietaker at det er trekk fra takluka om vinteren.

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Eiendommen ligger i ett område med usikker aktsomhetsgrad.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Villaventanlegget har dårlig avtrekk.
Noen rom i kjeller uten ventiler

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ikke synlig fuktsikring rundt hele muren

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert sprekk i mur i ett hjørne.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er ikke fall fra mur.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kjøkken > Hovedplan > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
Det er avvik:
ÅRSAK:
Normalt har ett kjøkken en forventet brukstid på 15-25 år, på befaringsdagen er kjøkkenet eldre enn normal levetid.
Det velges derfor tilstandsgrad 2 da ett kjøkken av eldre dato har mangler som er forventningsbart på ett nyere kjøkken som eksempelvis lekkasjestopper og komfyrvakt.
KONSEKVENNS:
Det kan forekomme lekkasjer fra installasjoner som ikke lar seg påvise ved normalt fuktsøk og som er skjult under sokkel eller bak kjøkkeninnredning som følge av manglende lekkasjestopper.
Økt fare for tørrkoking som følge av manglende komfyrvakt.
Kjøkkenet kan fungere med dagens avvik, men tiltak og utbedringer i tiden som kommer bør påregnes og vær derfor oppmerksom på denne risikoen at eldre kjøkken har mangler som ett nytt kjøkken ikke har.

Kjøkken > Hovedplan > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Avtrekket er dårlig, nesten ingenting.

Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Hovedplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er avvik:
Feilmontert klemring i sluk gjør at vannlåsen ikke tetter.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Hovedplan > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
Det er ikke dreneringhull ut fra innebygd sisterner.

! Våtrom > Hovedplan > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:
Ingen luftespalte ved dør.
Det er dårlig avtrekk.

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

Det er avvik:
Tapet på vegger er løsnet i hjørner.

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

Det er avvik:
Overflater på gulv er mer enn halvparten av brukstid passert.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det er sprekk i sisterner.
Det kommer vann ut av sisternen ved nedskylling.

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

Tapetskjøter er ikke tette
Det er åpninger i plateskjøter.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner.
Trevegger er utsatt for fukt.

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:
Vegger står direkte på betonggulvet

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1979

Anvendelse

Enebolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, men ekstra kostnader til vedlikehold må påregnes.

Kommentar

Opplyst av eier.

Tilbygg / modernisering

1984	Ombygging	Vaskerom i kjelleren bygd om til bad, og sportsbod i 1.etg til vaskerom
1984	Modernisering	Utvendig kjellertrapp og ytterdør satt inn ca. år 1984. Egeninnsats.
2000	Modernisering	Bytter takrenner
2009	Ombygging	Bygd om og slått sammen bad- og toalettrom i 1. etg, samt flyttet toalett i kjelleren
2009	Ombygging	Nye vindu til kjellernedgang og bad i forbindelse med ombygging i 2009
2009	Modernisering	Innvendig kjellertrapp og gang bygd om i 2009. Utført av Løvoll AS.
2010	Modernisering	Platting foran boligen
2014	Modernisering	Vestvendte stuevinduer byttet ca. år 2014
2022	Modernisering	Installasjon av varmepumpe i år 2022 av Din Varme AS.
2023	Modernisering	Reparert trapp ved hovedinngang
2024	Modernisering	Installasjon av motorstyrt persienne utenfor vestvendte stuevinduer i 2024 av Din Varme AS.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er skiftet etter byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå og på taket ved pipe, undertaket besiktiget fra kaldloft. Taket er tekke med decra/powertek. Undertak av taktrobord. Takfotbord i overflatebehandlet slettkantet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mosen holder på fuktighet og kan føre til råte. Den bør derfor skjæres ned regelmessig. Det kan lett samle seg mye finstoff og plantedeler fra torven i takrennene. Derfor er det viktig å rense rennene med jevne mellomrom.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Taktekke rengjøres for å hindre skader.



Mosegrodd



Mosegrodd



TG 2 Pipe, luftehatt og takstige

Beskrivelse

Luftehatt i metall. Pipe uten pipehatt, beslag rundt pipe mot taktekke.
Takstige montert i taktekke.
Plattform er montert, men er for lav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Feieplattform er for lav, det brukes stige idag.
Mangler topphatt på pipe

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere høyere plattform, ved bruk av stige kan fallskader oppstå.
Montere topphatt for å hindre vann å komme inn og ned i røykrør forårsake skader.

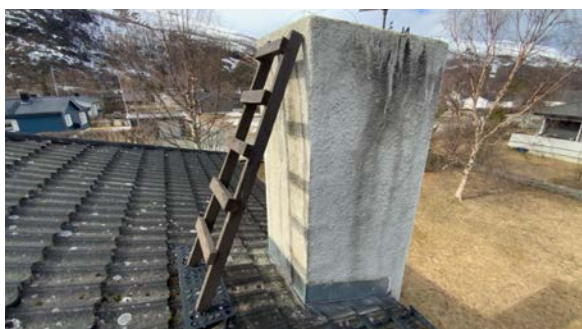
Tilstandsrapport



Luftehatt



Mangler topphatt.



Må bruke stige for å komme opp.



Takstige og plattform, plattform for lav.

Takrenner og nedløp

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Takrenner og nedløp er oppgradert i 2000. Takrennenedløp avsluttes over bakkenivå.

Årstall: 2000

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:

Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Dette påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned vekk fra grunnmuren/bygningen.

Vann i takrenner stoppes ved nedløpskumme, da det er tett i nedløpskummer.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak: Vann fra nedløp bør ledes bort fra muren eller i egen drensledning.

Konsekvens: Det kan forekomme fuktinnsig i kjeller når vann ikke ledes bort fra mur. Takrenner rengjøres slik at vann renner ned, hvis ikke kan takrenner bli frostsprengt.

Tilstandsrapport



Står vann i takrenner



Takrennenedløp avsluttes over bakkenivå



Takrennenedløp avsluttes over bakkenivå

Snøfangere

Beskrivelse

Ingen snøfangere på boligen. Krav til snøfangere ble gjort gjeldene i 1985.

Takvinkel under 27 grader som er definert som grense for at snø kan rase av taket og dermed er det ikke krav til snøfangerutstyr på taket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



Ingen snøfangere



Ingen snøfangere

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i isolert bindingsverk med normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Utvendig med overflatebehandlet tømmermanns trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer.
Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.
Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette vil føre til fuktopptrekk i endaved.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak.



Museband montert

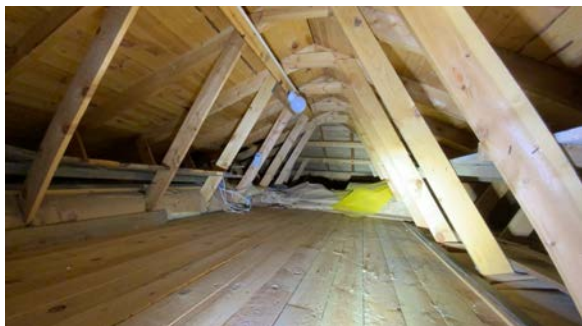
TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet vinkelbygg i trekonstruksjoner, plassbygde takstoler i tre.
Luftespalte ved raft.
Undertak av taktrobord.
Konstruksjonen er med kaldloft.
Adkomst til loft fra luke på vaskerom.

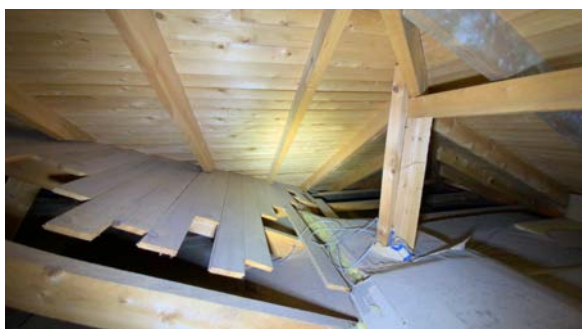
Tilstandsrapport



Gulv på deler av kaldloftet



Gulv på deler av kaldloftet



Taksammenføyning

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer fra byggeår i hovedplanet:

Vinduer med trekarmen og malte foringer og listverk, 3 lagsglass, overflatebehandlet etter montering.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

For vinduer som er over 15-20 år kan pakninger, glass og isolasjonsevnen være svekket.

Forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående.

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Utvendig omramming av vindu er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk.

Enkelte vinduer trenger justering.

Konsekvens/tiltak

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

For vinduer som er over 15-20 år bør overvåkes og kan være klar for utskiftning.

Det etableres åpning over beslag rundt omrammingen, dette for å hindre vann/råteskader

Tiltak anbefales for omramming rundt vinduer. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse.

Det må påregnes justeringer av enkelte vinduer.

Tilstandsrapport



Fastkarmvinduer



Åpningsvinduer



Åpningsvindu



Omramming står nede på vindubeslag

Kjellervinduer

Beskrivelse

Kjellervinduer:

Vinduer med trekarmer og malte foringer og listverk, 3 lagsglass, overflatebehandlet etter montering.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.

For vinduer som er over 15-20 år kan pakninger, glass og isolasjonsevnen være svekket.

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Mangler beslag under vinduene.

Vinduer for nært terreng

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

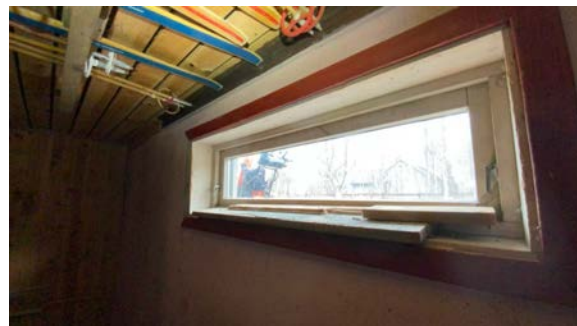
Montere beslag for å hindre vann å trenge inn under vinduene.

Etablere større avstand mellom vindu og terreng, dette for å hindre fuktskader på vindene.

Tilstandsrapport



Vinduer er for nært terreng, uten beslag under.



Vindu sett innenfra

TG 2 Nyere vinduer

Beskrivelse

Nyere vinduer i hovedplanet::

Nyere vinduer mot vest i stue, gang og bad, vinduer med fabrikkmalte trekarmer og malte foringer og listverk, 2- og 3-lags isolerglass. Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduene er skifter i perioden 2008-2014.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Omrammingen står ned på beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det etableres åpning over beslag rundt omrammingen, dette for å hindre vann/råteskader

Tiltak anbefales for omramming rundt vinduer. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse.



Badevindu skiftet i 2008



Omramming helt nede på vannbrett



Stuevinduer skifte i 2014

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hoveddør med trekarmer og malte foringer og listverk, sidevindu med 2 lagsglass

Vurdering av avvik:

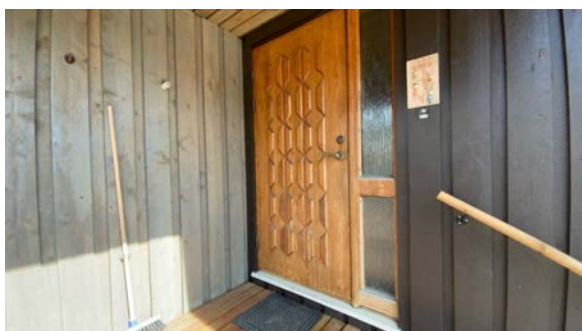
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Eldre dører har svekket isolasjonsevne via pakninger som tørker og sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

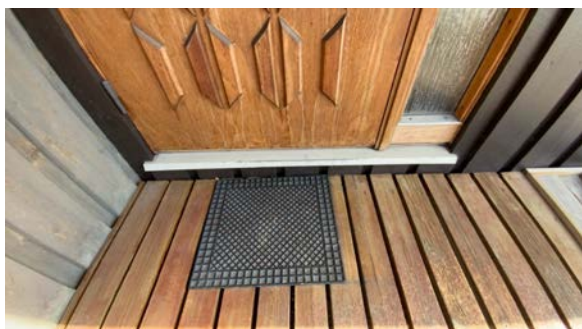
Det er ikke behov for straktiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder er det påregnelig med utskiftinger. Det må påregnes noe vedlikeholdsarbeider.



Hovedinngangsdør



Hovedinngangsdør



Beslag under

TG 2 Verandadør

Beskrivelse

Heve/skyvedør i tre fra stue, med utvendig trapp, med trekarmer og malte foringer og listverk, 2 lags isolerglass. Døren er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

For dører med glass som er over 15-20 år kan pakninger, glass og isolasjonsevnen være svekket. Dørene tilfredsstiller funksjonskrav, men forventet brukstid er nært forestående/oppnådd.

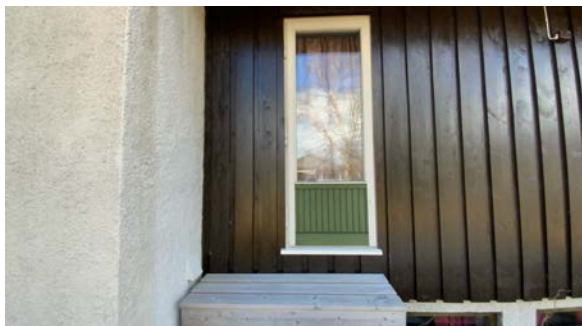
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For dører med glass som er over 15-20 år bør overvåkes og kan være klar for utskiftning. Det er ikke behov for straktiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder er det påregnelig med utskiftinger.

Det er ikke behov for straktiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder er det påregnelig med utskiftinger. Det må påregnes noe vedlikehold, samt overflatebehandling.

Tilstandsrapport



TG 2 Dør vaskerom

Beskrivelse

Dør, fra vaskerom til utvendig trapp, i tre med trekarmen og malte foringer og listverk, overflatebehandlet etter montering. Innvendig med egen dør (dobbeltdør).

Døren er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppnådd, eller nært forestående.

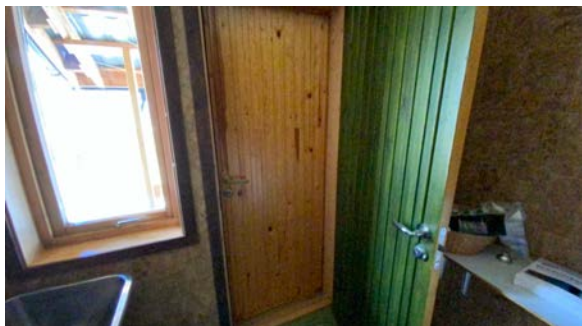
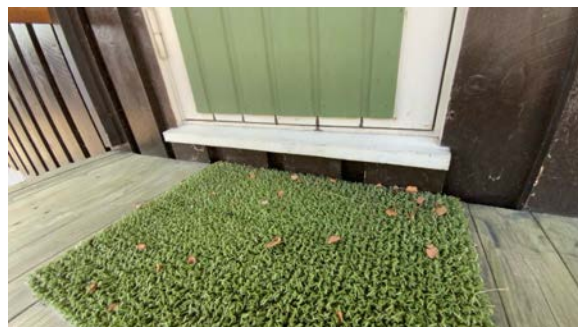
Dørene tilfredsstiller funksjonskrav, men forventet brukstid er nært forestående/oppnådd.

Døren tetter ikke til karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder er det påregnelig med utskiftinger. Det må påregnes noe vedlikeholdsarbeider.



Innvendig med ekstra dør.



Dør tetter ikke mot karm

TG 2 Kjellerdør

Beskrivelse

Kjellerdør:

Hoveddør med trekarmen og malte foringer og listverk. Skiftet i 1984.

Tilstandsrapport

Årstall: 1984

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene tilfredsstiller funksjonskrav, men forventet brukstid er nært forestående/oppnådd.
Mangler beslag under.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder er det påregnelig med utskiftinger.
Monteres beslag under, dette for å hindre vann og trenge inn og forårsake fuktskadet.



Kjellerdør



Mangler beslag.



Innvendig

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse mot vest tilknyttet inngangspartiet. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i trematerialer. Fundamentering er ikke synlig.

Årstall: 2010

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

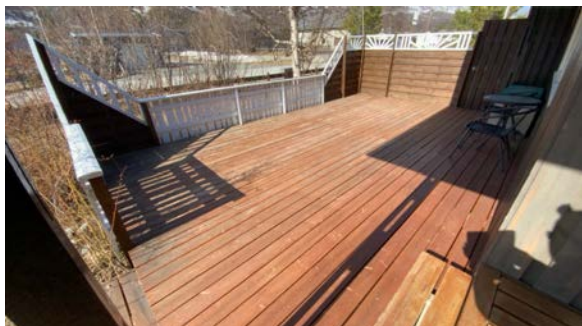
Noe slitte overflater

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater overflatebehandles, hvis ikke vil det med tiden bli fuktskadet.

Tilstandsrapport



Slitt overflate



TG 2 Inngang vaskerom

Beskrivelse

Inngang vaskerom: Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i trematerialer. Fundamentert direkte på mur til kjellerinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens anbefaling.

Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger i rekkverk bør gjøres mindre for å forhindre fallskader.

Rekkverk bør forhøyes for å forhindre fallskader.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Inngangstrapp: konstruksjoner og overflater i trematerialer.

Håndlist på vegg.

Trappevanger står direkte på terreng.

Mangler rekkverk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende rekkverk i forhold til dagens krav.

Trappevanger står direkte på terreng og vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

Trapp er slitt og noe trevirke er sprukket.

Det er registrert slitasje/skader på trapp.

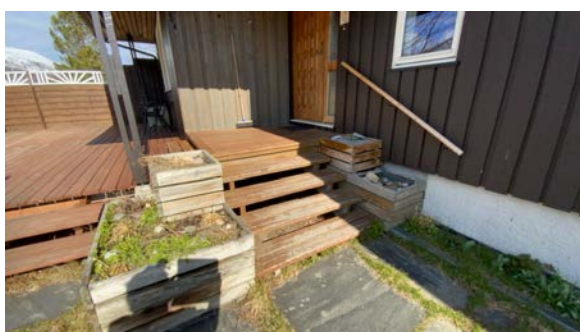
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

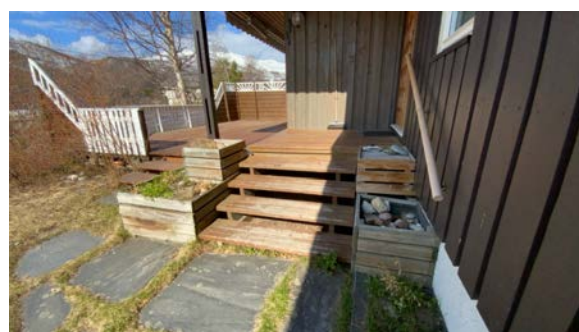
Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper barnesikres / sikres iht. dagens krav.

Etablere frostfri fundamenter.

Skadet trevirke bør skiftes ut.



Inngangstrapp



Forskjellige trinnhøyde.



Trapp til terrasse.



Nedslitte trappetrinn

TG 2 Trapp fra stue

Beskrivelse

Trapp fra stue: Trapp i treverk. Mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappevanger står direkte på terreng og vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

Det er manglende rekkverk i forhold til dagens krav.

Trappa er skjev.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere frostfrie fundamenter og rette opp trappa.

Montere rekkverk, dette for å hindre fallskader.

Tilstandsrapport



Trappa heller framover, svikt i fundamenter



Mangler rekkverk



Svikt i fundamentering.

Utvendige trapp- vaskerom

Beskrivelse

Trapp vaskerom: konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i trematerialer.

Mangler rekkverk.

Det er større åpninger i trappetrinn enn dagens krav

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappevanger står direkte på terreng.

Mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere frostfrie fundamenter, for å hindre bevegelse av tele.

Montere håndløper, dette for å hindre fallskader.

Montere rekkverk, dette for å hindre fallskader.

Tilstandsrapport



Mangler rekkverk.



Trappevanger står på terreng.



Forskjellige trinnehøyder

TG 2 Kjellertrapp

Beskrivelse

Kjellertrapp: Trapp i støpt betong. Fundamentert direkte på grunn.

Vurdering av avvik:

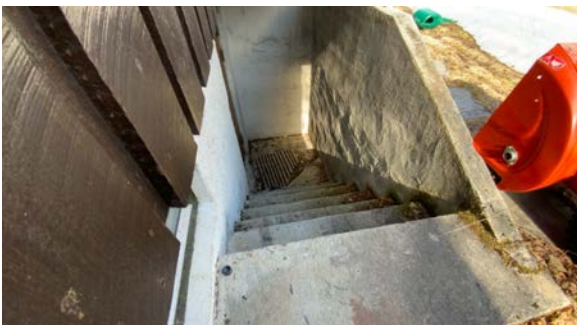
- Det er avvik:

Mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere håndløper, dette for å hindre fallskader.



Mangler håndløper



Forskjellige trinnhøyder, målt 19-21 cm

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Skiferhelle fra garasje og til boligen.

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater i hovedplanet:

Tak: Malte himlingsplater.

Vegger: Trepanel. Tynnplatepanel. Malte sponplater. Tapet. Strie.

Gulv: Gulvbelegg. Teppegulv. Laminat. Parkett.

Vurdering av avvik:

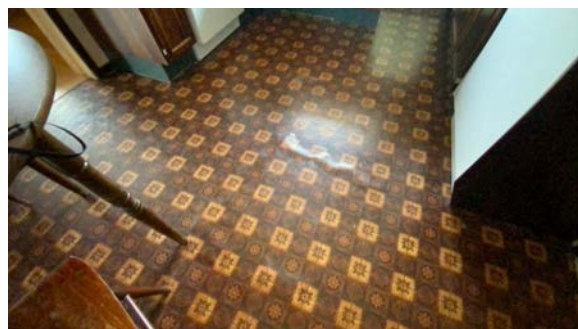
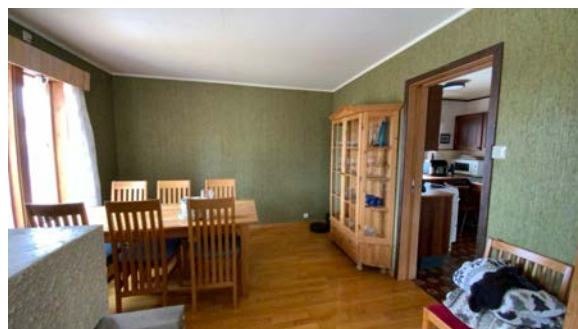
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist skader på overflater.

Belegg på kjøkkengulvet er med buler opp.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Belegg på kjøkken skiftes ut.



Belegg på kjøkken buler opp

! TG 1 Overflater - kjeller

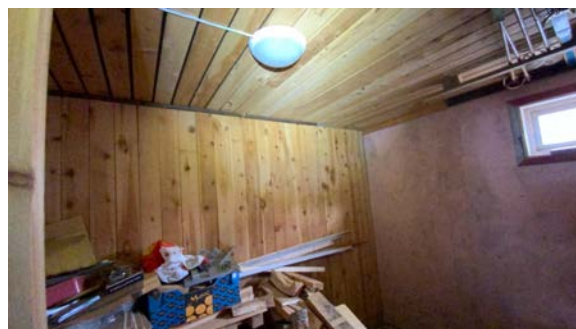
Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tak: Malte himlingsplater. Trebord montert med spalter.

Vegger: Trepanel. Malt puss/mur/betong. Malte panelplater. Ubehandlet sponplater. Malte sponplater.

Gulv: Gulvbelegg. Teppegulv. Betonggulv.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Kjellergulv i betong.

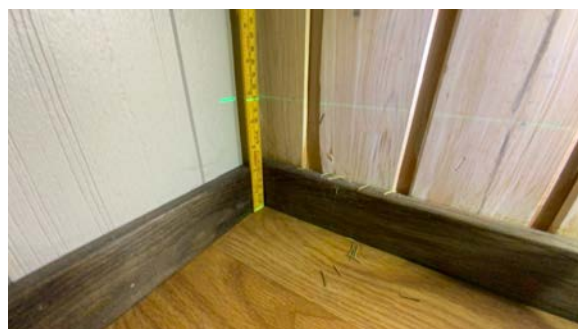
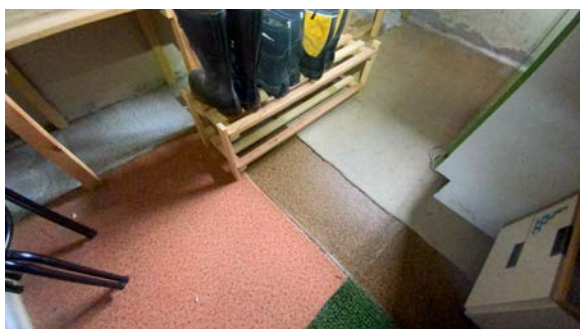
Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 25 mm høydeavvik i trapperom/gang

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille i tre

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Registrert mindre høydeavvik.
Parkett i stue med noe svikt og kul opp.

Vurdering av avvik:

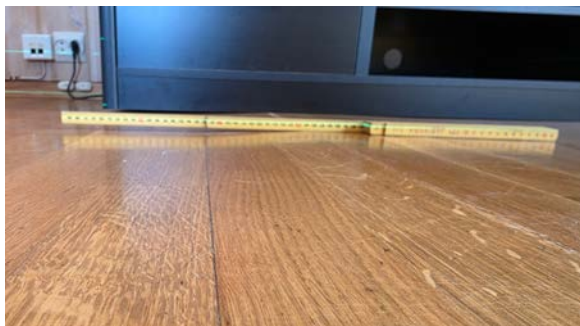
- Det er avvik:

Det er kul opp på parketten i stue og det er svikt i underlaget (løs parkett).
Laminat i gang er med sviktende underlag, svikt i laminat ved trykk ned.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør undersøkes nærmere ang. stuegulvet og laminat i gangen.



Parkett , skjøt er presset opp i stue

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe med luftekanal.
Peisovn i stue.
Vedovn i kjellerstue og kontor i kjeller.
Sotluke i kjellerstue.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er vanskelig tilkomst til feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Gjøre tiltak for å få tilgang til feieluken.



Pipe



Peis i stue



Vedovn i kjellerstue



Sotluke i kjellerstue

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur er innvendig utført med trevegger og inspeksjonsmulighet er derfor begrenset.

Fuktmåling/fuktsøk ble foretatt, det ble ikke registrert skadelig fukt nederst i yttervegg mot bunnsvill i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Overflaten har fuktskjolder.

Det er registrert fuktmerker på nedre del av vegg i bod mot bad.

Det er registrert forhøyet fuktverdier ved fuktsøk på gulv og nedre deler av vegger i boder.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Fuktskjolder er ofte et tegn på underliggende fuktproblemer, som kan føre til vekst av mugg og sopp. Dette kan skje både på synlige overflater og skjult inne i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Ikke påvist skadelig fukt i kjellerstue.



Ikke påvist skadelig fukt i gulv i kjellerstue



Forhøyet fuktverdier på gulv på boder



Fuktmerker i nedre del av vegg mot badet, ikke målt skadelig fukt

Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukket tretrapp. Rekkverkshøyde på 91 cm. Åpning i rekkverk på 9,5 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig innfesting av rekkverk.

En spile i rekkverket oppe er løs, rekkverket er bevegelig.
Det er for stor åpning under nederste trinn

Konsekvens/tiltak

- Innfestingen av rekkverket bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.

Åpning under trinn justeres.

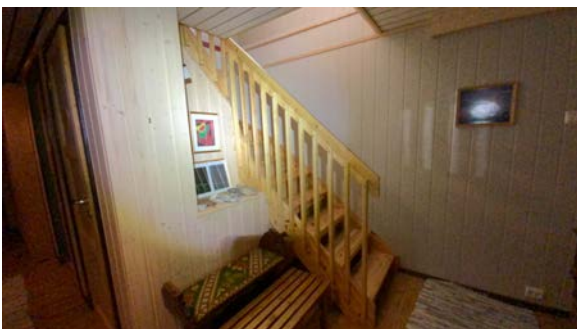
Tilstandsrapport



Sett fra gang



For stor åpning under nederste trinn



Sett fra kjeller



En spile er løs.

Innvendige dører

Beskrivelse

Heltre furu fyllingsdører.
Noen dører med glass.
Skyvedør i heltre furu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører trenger justeringer, tar i karm /terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skyvedør må repareres, da den er vanskelig å åpne, tar i bakkant.

Tilstandsrapport



Skyvedør mellom kjøkken og stue er vanskelig å åpne

TG 2 Innvendige dører - Kjeller

Beskrivelse

Malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

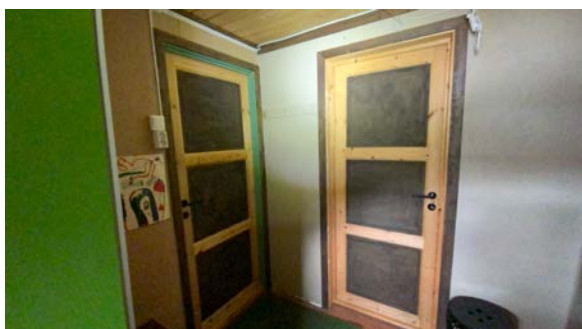
- Det er avvik:

Enkelte dører trenger justeringer, tar i karm /terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere dører slik at de ikke tar i karm/terskel.



TG 2 Takluke

Beskrivelse

Takluke med nedtrekkbar stige

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det opplyses av leietaker at det er trekk fra takluka om vinteren.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
Montere ny pakning og låsekasse



TE 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad.
se www.geo.ngu/kart/radon

Vurdering av avvik:

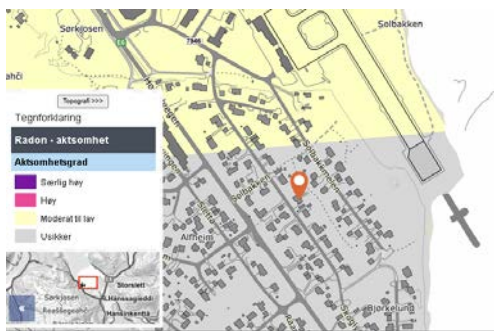
- Det er avvik:

Eiendommen ligger i ett område med usikker aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.



VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

Generell

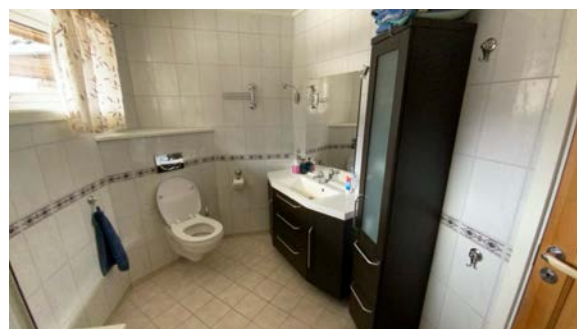
Beskrivelse

Våtrommet er fra 2009. Ingen dokumentasjon for utført arbeid.
Malte himlingsplater. Fliser på gulv og vegger.
Innredning med servant, speil med tilhørende belysning. Veggmontert toalett med innebygd susterne. Dusjhjørne med glassdør.
Avtreksventil i tak styrt fra ventilator på kjøkken, men avtrekket er dårlig..
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er utført fuktsøk på utsatte steder, det ble ikke registrert skadelig fukt.

Årstall: 2009

Kilde: Rekvirent

Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte himlingsplater
Våtromsplater på vegg med sokkellist.

Årstall: 2009

Kilde: Rekvirent

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Plastsluk og sekundærsluk i dusjsone.
Membran ligger under fliser med ukjent utførelse.
Det er målt ca 8 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulv ved dør, ukjent om membran er brettet opp til dørterskel.
Det er utført fuktsøk på utsatte steder, det ble ikke registrert skadelig fukt.

Årstall: 2009

Kilde: Rekvirent

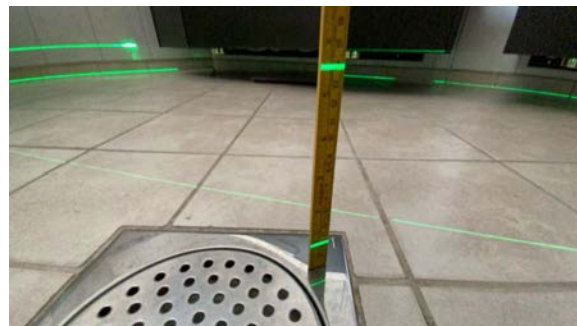
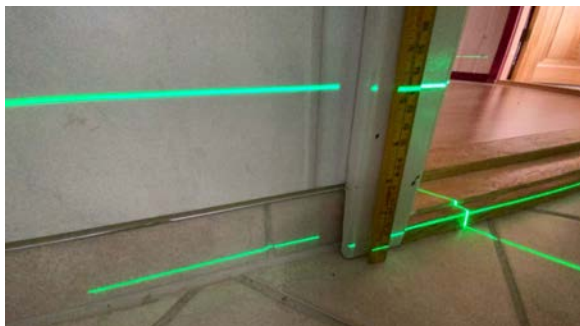
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Holde hovedsluk rein og åpen for å hindre at vann ikke kommer ut av rommet.

Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er membran på gulvet med ukjent utførelse.

Plastsluk.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder ble det ikke registrerte unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Feilmontert klemring i sluk gjør at vannlåsen ikke tetter.

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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Tiltak:

Feilmontert klemring i sluk repareres/byttes ut, det er viktig av sluken fungere pga lite fall på gulvet.



Sluk midt på gulvet.



Sekundærsluk i dusjsone

Tilstandsrapport

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant, speil med tilhørende belysning. Veggmontert toalett med innebygd systerne. Dusjsone med buede glassdører.

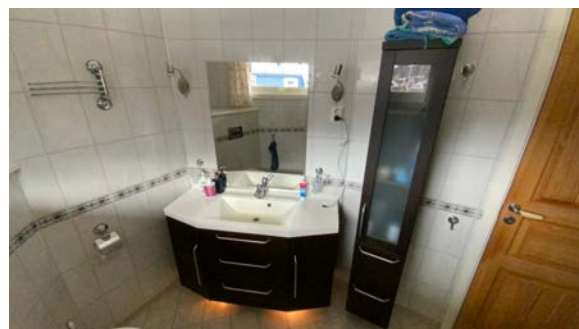
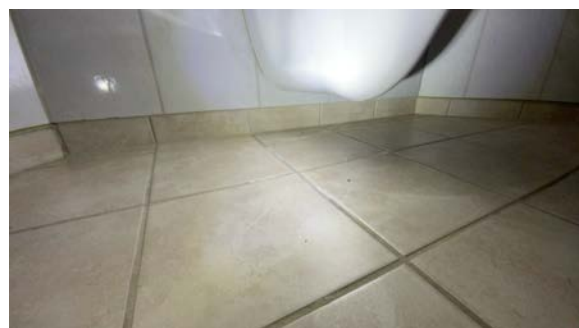
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er ikke dreneringhull ut fra innebygd systerne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtreksventil i tak styrt fra ventilator på kjøkken, men avtrekket er dårlig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen luftespalte ved dør.

Det er dårlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere luftespalte ved dør.

Det bør installeres en fuktstyrt avtrekksvifte i vegg.

Tilstandsrapport



Avtakk i himlingen



Ventil i vegg



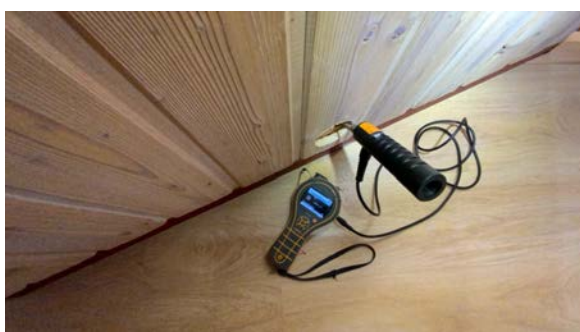
Tett ved dør, ingen luftespalte

HOVEDPLAN > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Huller er tatt i gangen bak servant på badet.



Ikke påvist skadelig fukt.

HOVEDPLAN > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

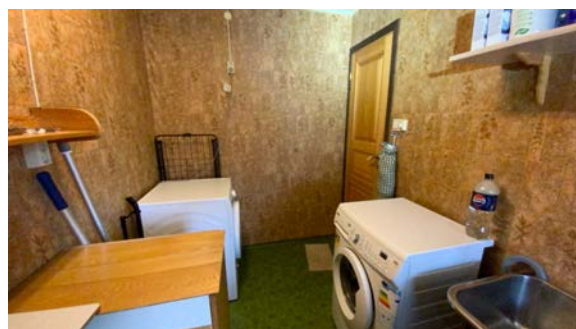
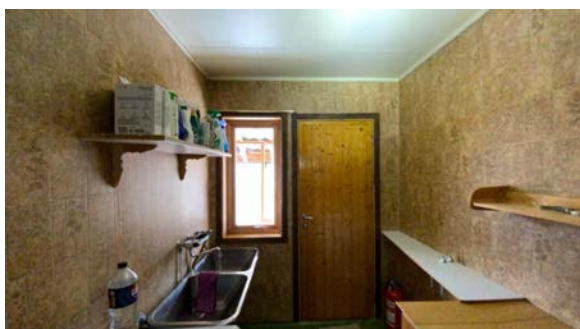
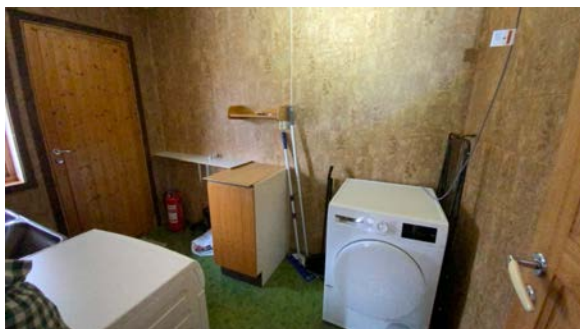
Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Tilstandsrapport

Malte himlingsplater. Tapet på vegger. Gulvbelegg som er brett opp på vegg.
Opplegg for vaskemaskin. Dobbel skyllekar/ utslagsvask.
Ingen ventilasjon i rommet.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er utført fuktsøk på utsatte steder, det ble ikke registrert skadelig fukt.

Årstall: 1984

Kilde: Rekvirent



HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Trepanel i himlingen.
Tapet på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

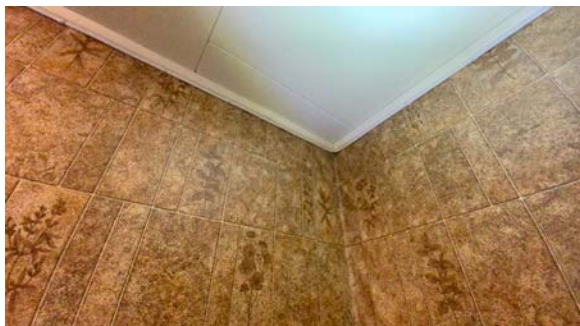
Tapet på vegger er løsnet i hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater repareres eller skiftes ut.

Tilstandsrapport



Himlingsplater i tak.



Tapet er løsnet /buler ut på vegger



HOVEDPLAN > VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv.

Plastsluk.

Det er målt ca 28 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved terskel, fallet på gulv er ca 8 mm.

Det er utført fuktsøk på utsatte steder, det ble ikke registrert skadelig fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

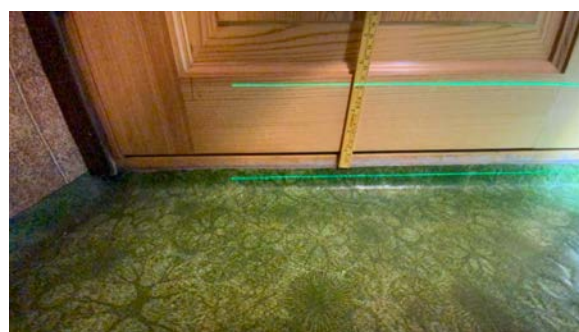
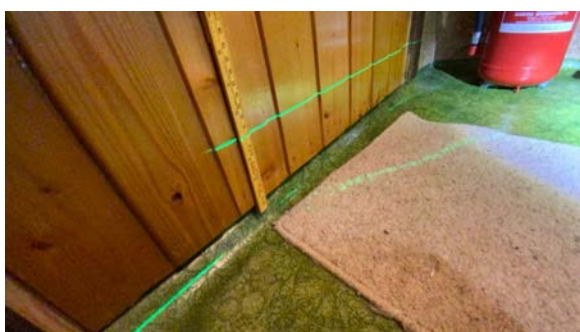
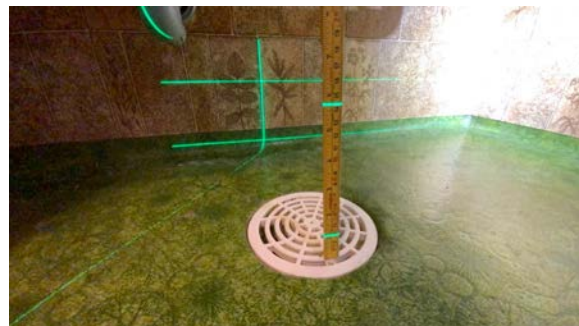
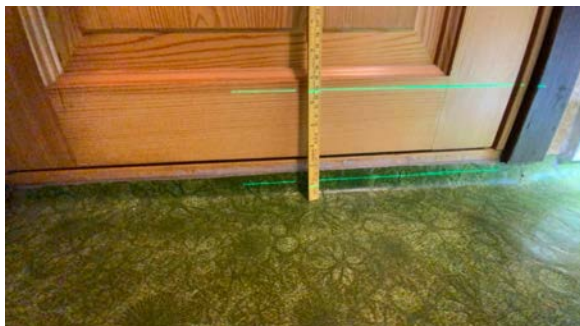
Overflater på gulv er mer enn halvparten av brukstid passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåke tilstanden og gjøre tiltak for å hindre skader.

Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vinylbelegg.

Plastsluk.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder ble det ikke registrerte unormale verdier.

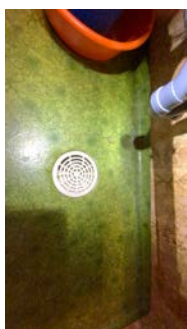
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

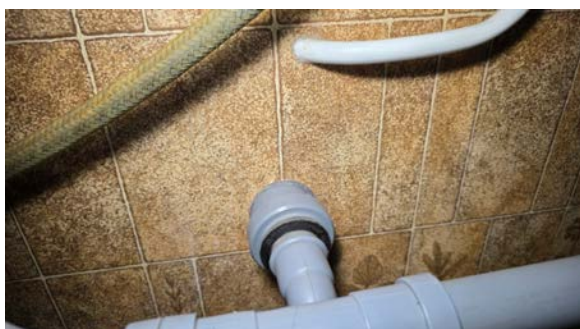
Tilstandsrapport



Sluk



Sluk



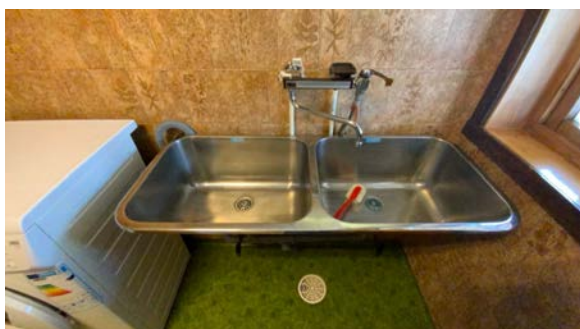
Rør inn i vegg

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask/ skyllekar. Opplegg for vaskemaskin.



HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ingen ventilasjon av rommet.

Vurdering av avvik:

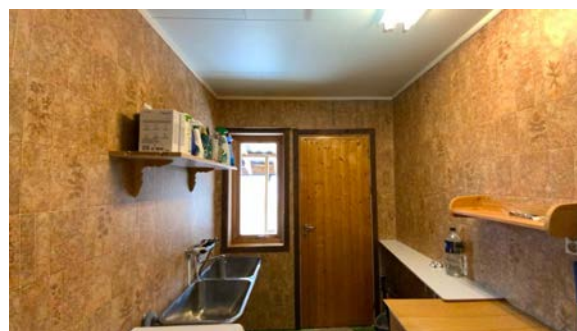
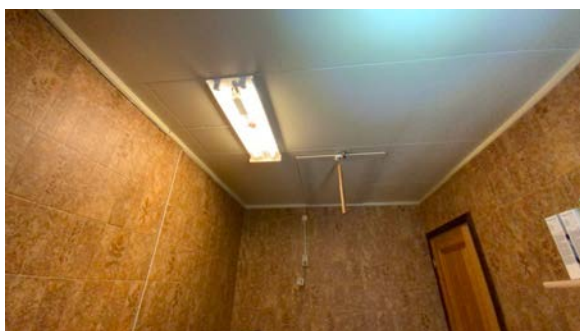
- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør installeres en fuktstyrt avtrekksvifte i vegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



HOVEDPLAN > VASKEROM

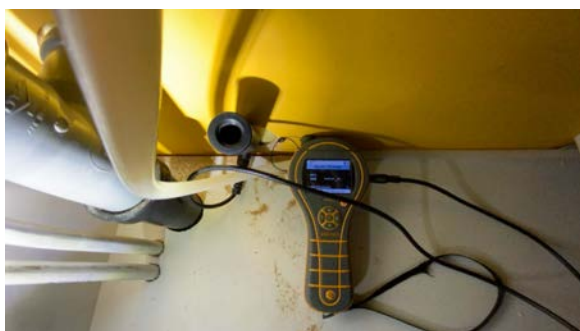
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, dette i kjøkkenbenk bak utslagsvasker.

Årstall: 1984

Kilde: Rekvirent



Ikke påvist skadelig fukt.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et badrom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dus-jkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradera badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Tilstandsrapport

Våtrommet er fra 1984. Ingen dokumentasjon for utført arbeid.

Malte himlingsplater.

Tapet og våtromsplater på vegger.

Lakkert gulv med terreflex.

Enkel servant.

Badekar med dusj på vegg.

Avtreksventil i tak og ventil i vegg.

Avtreksventil i tak styrt fra ventilator på kjøkken, men avtrekket er dårlig.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Det er utført fuktsøk på utsatte steder, det ble ikke registrert skadelig fukt.

Årstall: 1984

Kilde: Rekvirent



KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte himlingsplater.

Baderomsplater på vegger. Tapet på vegger.

Årstall: 1984

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

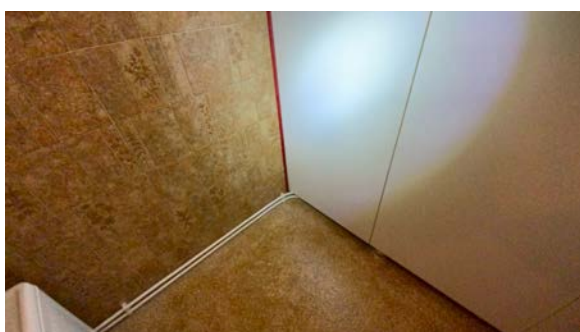
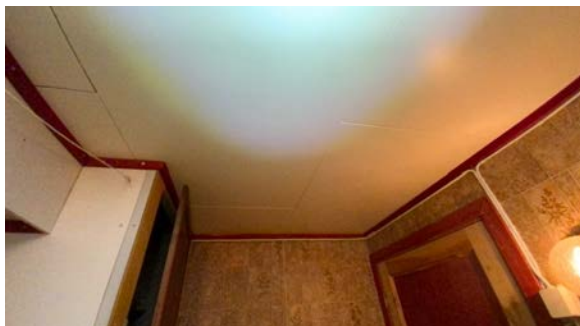
Det er åpninger i plateskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

Ved utette plateskjøte kan fukt trenge inn i konstruksjonen og forårsake fuktskader. Plateskjøtene tettes evt skifte ut platene.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Lakkert gulv med terraflex. Plastsluk.

Det er målt ca 45 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved terskel.

Dør lettet opp 15 mm

Det er utført fuktsøk på utsatte steder, det ble ikke registrert skadelig fukt.

Det blir vannansamling på gulv ved badekar.

Årstall: 1984

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

Det er noe forhøyninger rundt sluk slik at vann ikke alt renner til sluk.

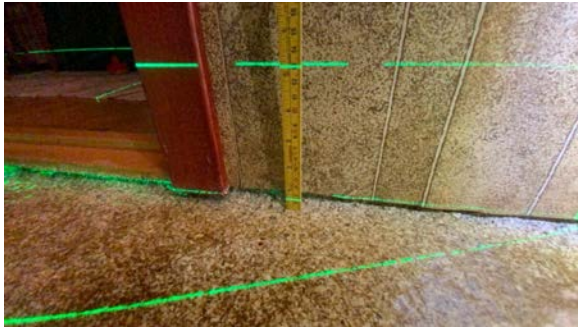
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må opprette tilstrekkelig fall til sluk slik at vannet renner til sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vannansamling på gulv

KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Lakkert gulv med terraflex. Plastsluk.
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder ble det ikke registrerte unormale verdier.

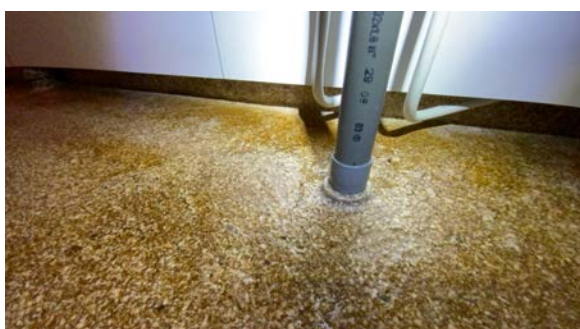
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

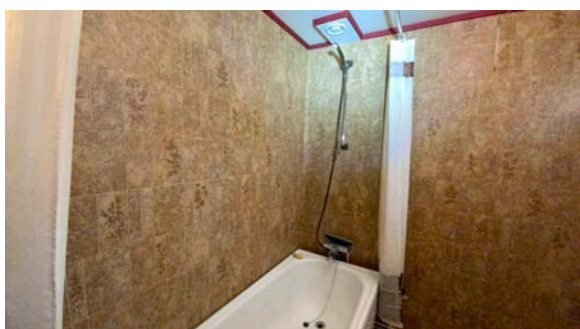
Beskrivelse

Enkel servant

Badekar med dusj på vegg.

Årstall: 1984

Kilde: Rekvirent



KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i vegg

Avtreksventil i tak styrt fra ventilator på kjøkken, men avtrekket er dårlig.

Årstall: 1984

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør installeres en fuktstyrt avtrekksvifte i vegg.



Avtrekk i tak.



Ventil i vegg.



Ingen tilluft ved dør.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, hull tatt på bod bak badekar.

Tilstandsrapport



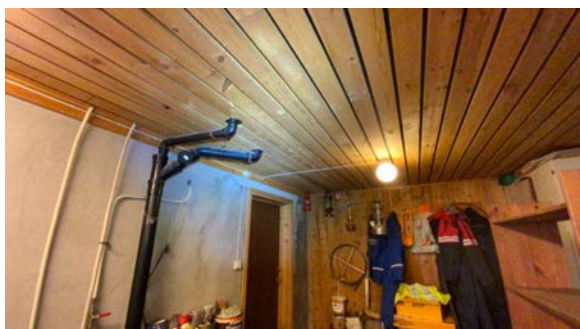
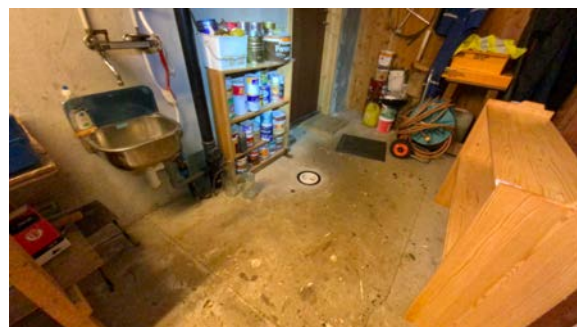
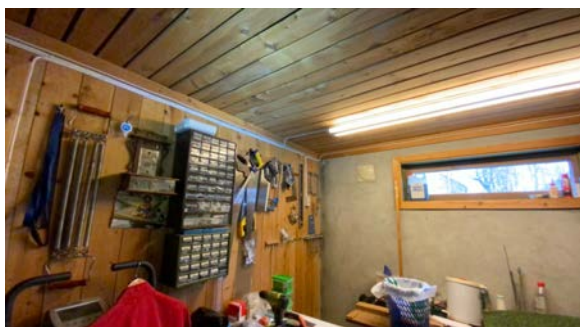
Ikke påvist fukt.

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

Generell

Beskrivelse

Kjellerrom med betonggulv, yttervegg og bærende innervegg i betong/mur. Innvendige lettvegg i trekonstruksjoner med trepanel. Det er plastsluk i gulv. Et enkel utslagsvask på yttervegg av mur. Det er utført fuktsøk på utsatte steder, det ble ikke registrert skadelig fukt. Det er benyttet hammerelektrode for måling av fukt i trevegger, uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Betongvegger og trevegger. Trevegger står på betonggulv og er uten beskyttelse i nedre del av vegger. Trebord i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Trevegger er utsatt for fukt.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.

Tilstandsrapport

Trevegger beskyttes mot evt fukt, dette for å hindre fukt og råteskader.



Tak av trebord



trevegg er ikke beskyttet mot fuktinntregning i nedre del.



Yttervegger av mur, innvendige delervegger i trekonstruksjoner

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

! TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Betonggulv. Plasts luk.

Det er målt ca 26 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved terskel.

Det er utført fuktsøk på utsatte steder, det ble ikke registrert skadelig fukt.

Vurdering av avvik:

- Overflaten har omfattende skader.

Det er sprekker i betonggulvet.

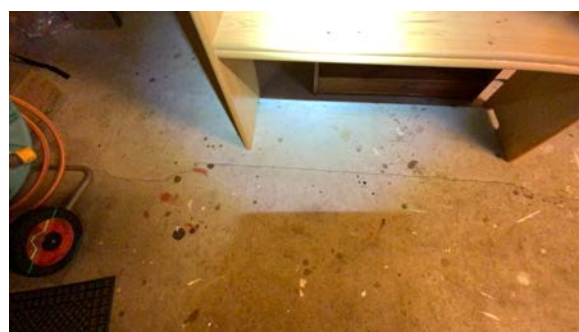
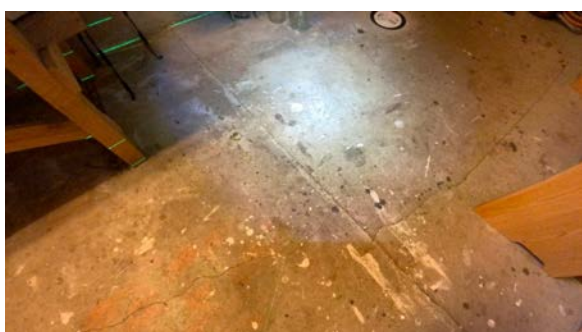
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker i gulvet tettes og det etableres tettesjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Betonggulv med sprekker

Betonggulv med sprekker

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Betonggulv.
Plastsluk.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder ble det ikke registrerte unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Trevegger står nedpå betonggulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.

Trevegger bør beskyttes mot fukt i nedre deler av vegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sluk



Sluk, rust på skruer



Fuktsøk på gulv, ikke registrert skadelig fukt

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask/ skyllekar.



KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventiler i vegg

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Tilstandsrapport



Ventil i vegg



Ventil i vegg



Tett ved dør.

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hullboring, men det er benyttet hammerelektrode for måling av fukt, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger står direkte på betonggulvet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannoppsug i trevirket kan forårsake fukt og råteskader i trevirke.
Tettesjikt på gulv og opp på vegg etableres.



Ikke påvist skadelig fukt.

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og profilerte fronter i tre. Laminert benkeplate. Kjøkkenbenk med utslagsvask og oppvaskkumme med metallbeslag. Enhands blandeblender.

Opplegg for oppvaskmaskin. Frittstående komfyr. Plass til frittstående: kjøle- og fryseskap.

Det er utført fuktsøk på utsatte steder, det ble ikke registrert skadelig fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

ÅRSÅK:

Normalt har ett kjøkken en forventet brukstid på 15-25 år, på befaringsdagen er kjøkkenet eldre enn normal levetid.

Det velges derfor tilstandsgrad 2 da ett kjøkken av eldre dato har mangler som er forventningsbart på ett nyere kjøkken som eksempelvis lekkasjestopper og komfyrvakt.

KONSEKVENSN:

Det kan forekomme lekkasjer fra installasjoner som ikke lar seg påvise ved normalt fuktsøk og som er skjult under sokkel eller bak kjøkkeninnredning som følge av manglende lekkasjestopper.

Økt fare for tørrkoking som følge av manglende komfyrvakt.

Kjøkkenet kan fungere med dagens avvik, men tiltak og utbedringer i tiden som kommer bør påregnes og vær derfor oppmerksom på denne risikoen at eldre kjøkken har mangler som ett nytt kjøkken ikke har.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nytt kjøkken og nye vann og avløpsrør bør påregnes.

Det kan ikke utelukkes at skjulte veggflater må forventes oppgradert.



HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Villavent med avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avtrekket er dårlig, nesten ingenting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilatoren skiftes ut.

Tilstandsrapport



Dårlig avtrekk

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv. Malte himlingsplater. Vegger med trepanel og malte panelplater. Avtrekksventil i vegg styrt fra ventilator på kjøkken, men avtrekket er dårlig. Frittstående toalett. Ingen tilluft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er sprekk i sisterner.

Det kommer vann ut av sisternen ved nedskylling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Skadet utstyr må skiftes/utbedres.

Toalettet skiftes ut.

Det bør installeres en fuktstyrt avtrekksvifte i vegg.

Tilstandsrapport



Avløpsrør inn i vegg.



Lekkasje fra sistene



Sprekk i sistene

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plastbelagte kobberør.
Vannledning i plastrør med stoppekran på inntaksledningen.

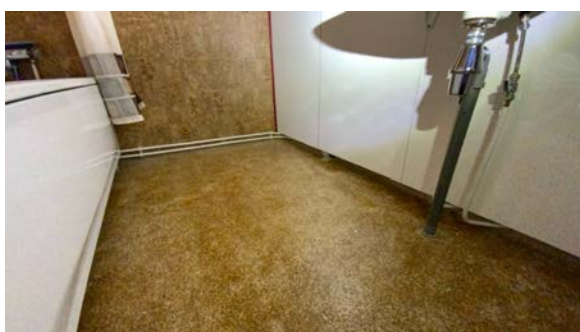
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



Synlige vannrør på bad i kjeller

Vann og avløpsledninger inkasset på bad i kjeller

Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

Rørene er fra byggeåret.

Stakeluke i kjellerrom.

Durgoventil innebygd på bad i kjeller..

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

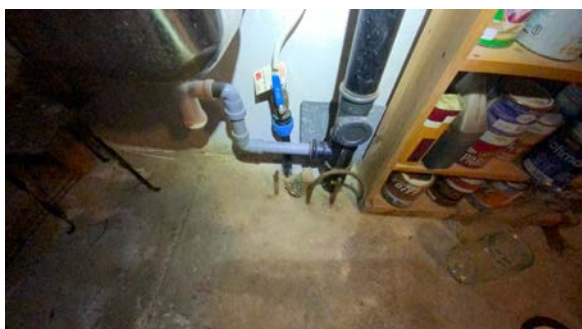
Tilstandsrapport



Avløpsrør i plast i kjøkkenbenk



Avløpsrør i plast



Stakeluke i kjellerrom

Ventilasjon

Beskrivelse

Ventiler i vegg og vinduer.

Villavent med ventilator på kjøkken og avtrekk fra bad og bad i kjeller, toalett i kjeller og en bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

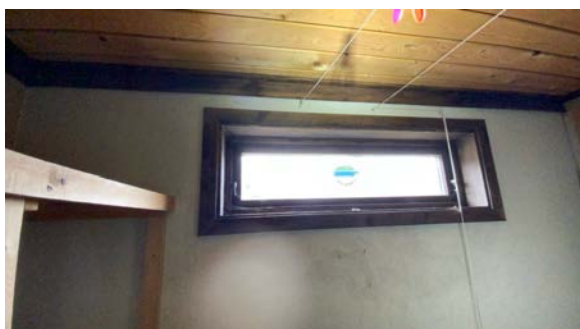
Villaventanlegget har dårlig avtrekk.

Noen rom i kjeller uten ventiler

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport



Bod uten ventiler



Ventiler i vegg



Ventiler i vegg



Avtrekksventil i tak på bo

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i stue.

Årstall: 2022

Kilde: Rekvirent



TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ca 200 liters vv-tank fra byggeår plassert på bad i kjeller.

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.



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.

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert, på generelt grunnlag anbefales det å få anlegget kontrollert av en el-fagmann. Strøminntak via jordkabel. Sikringsskap i vindfang med automatsikringer. Åpent og skjult el-anlegg.

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.
1979 Årstall oppgitt av eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja , iflg. rekviert.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæringen foreligger for deler av anlegget , men ikke for hele anlegget.
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 , iflg. rekviert.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei , iflg. rekviert.
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei , iflg. rekviert.

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Nei

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

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

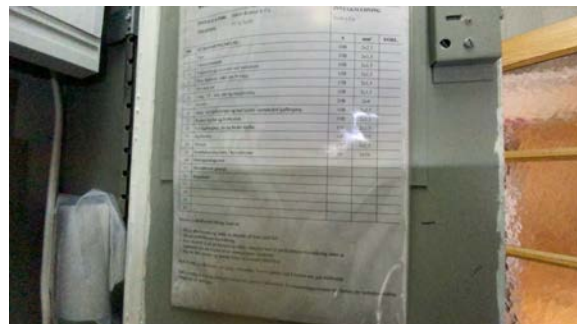
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget er ikke kontrollert, på generelt grunnlag anbefales det å få anlegget kontrollert av en el-fagmann.

Generell kommentar

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Takstingeniøren har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, på generelt grunnlag anbefales det å få anlegget kontrollert av en el-fagmann.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av løse grusmasser.

Byggegrunn er ikke besiktiget

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring på nesten hele muren.

Det er ikke opplyst noe om dreneringen.

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.

Det er ikke synlig fuktsikring rundt hele muren

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkerblokker/leca, pusset og malt utvendig. Fundamenter av betongsåle. Innvednig mur på boder er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekk i mur i ett hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Følge med på om sprekken utvikler seg og evt foreta tilgang i grunnen/fundamentet.



Sprekk i mur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flatt terreng rundt boligen.

Det bør være 1:100 fall fra mur i 3 meters bredde, eller fall langs med muren.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fall fra mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Opprette fall fra mur slik at overflatevann ledes bort fra muren.

Konsekvens: Overflatevann kommer inn til muren

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vanninntak via plastrør.

Offentlig avløp via private stikkledninger. Avløpsrør i plast.

Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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



Utvendig stoppekrane

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad.

Det er ikke rekkverk på trapp fra vaskerom, rekkverk på inngangsplatt er det for stor åpning i rekkverket enn dagens standard krever.

Det er ikke rekkverk på utvendig trapp fra stue.

Det er ikke håndløper på vegg i innvendig trapp.

Det er ikke godkjente rømningsvinduer i kjeller, det er en dør ut til det fri.

Varslere i hver etasje.

Brannslukningsapparat i hovedetasjen som er fra desember 1983.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1979

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, men ekstra kostnader til vedlikehold må påregnes.

Bygningsstruktur

Betongplate på mark. Ringmur i lettklinkerblokker/leca.
Vegger i trekonstruksjoner.
Valmtak, trekonstruksjoner.



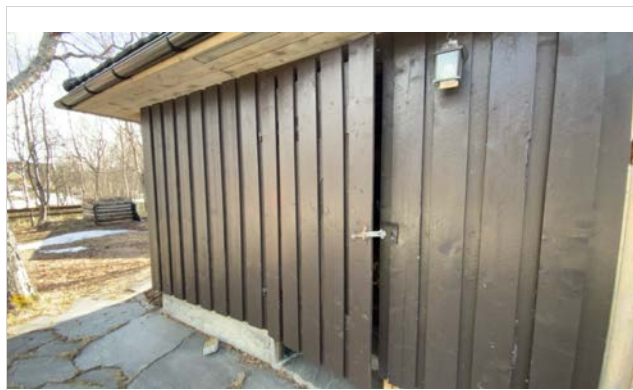
Utvendige forhold

Ringmur i lettklinkerblokker/leca, pusset utvendig.
Yttervegger i trekonstruksjoner, utvendig med overflatebehandlet tømmermanns trekledning.
Garasjeport i tre.
Dør i tre med glassfelt.
Vinduer i tre med enkelt glass.

Valmtak med decra som taktekke.
Takrenner og nedløp i plast og lakkert stål.



Dør til garasje



Dør til vedsjå i tre

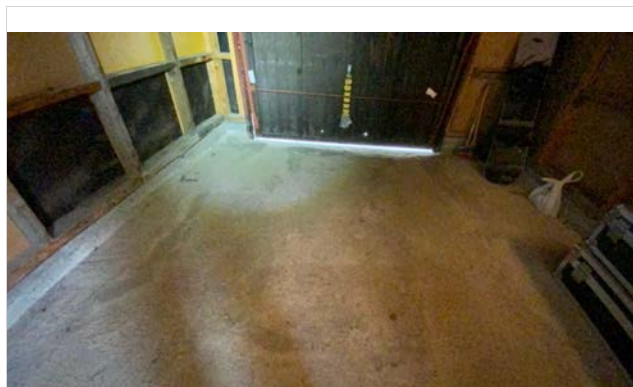
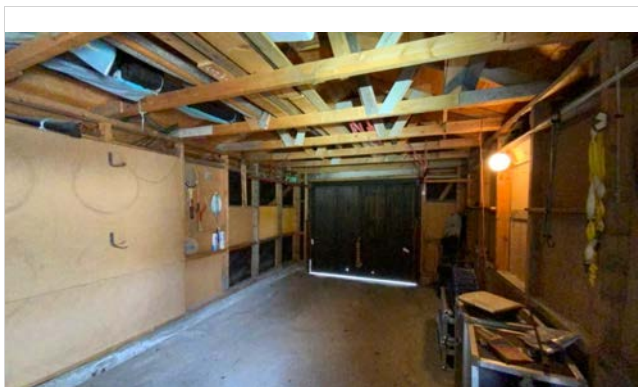


Garasjeport



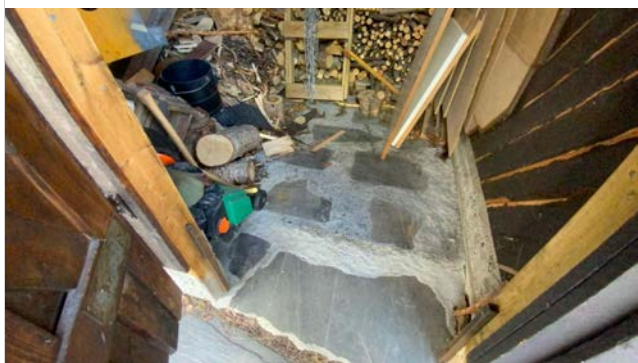
Taktekke av decra

Innvendige forhold
Innvendige forhold

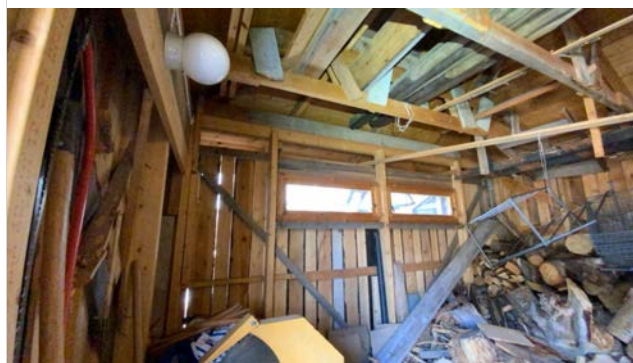




Ringmur i betong/leca.



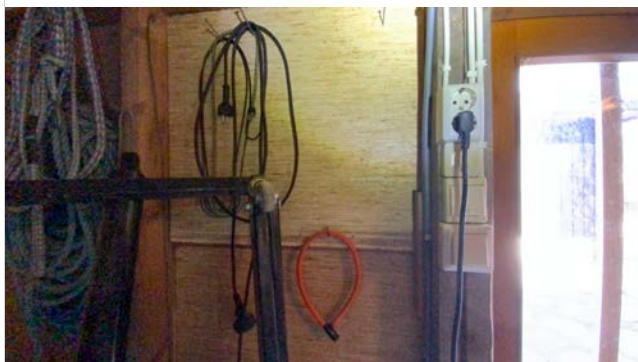
Vedsjå



Vedsjå

Tekniske installasjoner

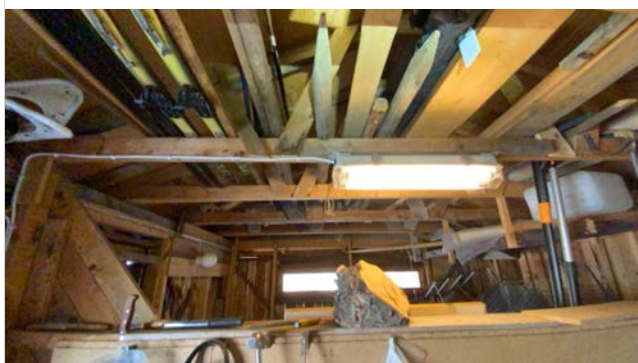
Innlagt strøm fra boilig, 3-fase 16 A .



Innlagt strøm



Innlagt lys



Innlagt lys

Tilbygg / modernisering

2002 Tilbygg Utvidet garasje med vedbod i 2002. Egeninnsats.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

193 m²/193 m²

Enebolig: Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, 2 Bad, 3 Soverom, Vaskerom, Trapperom, Kjellerstue, 3 Bod, Kontor, Toalettrom, Annet rom med sluk

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 31 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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 5 250 000

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

3 100 000

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

Markedsvurdering

Markedsverdien gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eneboligen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet. Det er hensyntatt størrelse, standard og beliggenhet.

Beregning av markedsverdien er basert på forhold som er nevnt i takstdokumentet og på grunnlag av statistikk og sammenlignbare priser i markedet.

Denne eiendommen har beliggenhet og kvaliteter som tilsier at sammenligninger er i et fungerende marked, dvs. at tilbud og etterspørsel er i rimelig balanse.

Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.). Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannens kvalifiserte skjønn. Opplysninger i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Myrvang takst AS sine interne verktøy.

Nærmeste eiendomm ble solgt i 2024 for 3 mill., den er i bedre tilstand og er med oppgraderinger i senere tid.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Solbakken 1 ,9152 SØRKJOSEN 112 m² 1950	3 sov		29-09-2022	2 250 000	2 050 000		2 050 000	18 304
2	Solbakken 41 ,9152 SØRKJOSEN 162 m² 1970	3 sov		19-05-2022	3 100 000	2 850 000		2 850 000	17 593
3	Solbakken 22 ,9152 SØRKJOSEN 194 m² 1979	3 sov		03-02-2024	3 750 000	3 000 000		3 000 000	15 464

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Kommunale avgifter	Kr.	28 640
Forsikringer bolig	Kr.	8 027
Forsikringer garasje	Kr.	1 052
Renovasjon	Kr.	5 392
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	43 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 260 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 300 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	420 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 720 000

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.	550 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	550 000

Kommentar

Tomteverdi tilsvarende tomtepris for byggeklar tomt inklusiv infrastruktur og med tillegg for opparbeidelse, parkering, terrasser og uteplasser. Tomteverdien er beregnet for bolig er bygget på selveiertomt i flatt terreng. Normal tomtebelastning med tanke på vei, vann og avløp til en eiendom og kostnader til byggegrøp og hage kommer i tillegg.

Dette sett i sammenheng med etterspørsel, slik at hovedverdien ligger i bygningsmassen, men tomten er også utslagsgivende. Med unntak av tomtekjøp vil kostnader for opparbeidelse av tomten og oppføring av bygninger være relativt like i regionen.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 250 000
--	------------	------------------

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

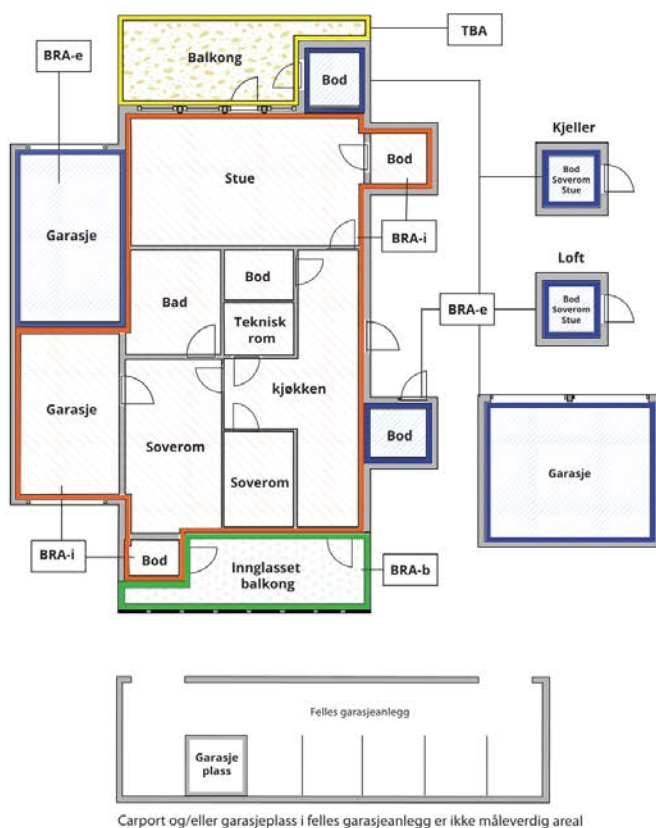
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 byggeteknisk 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedplan	100			100	31
Kjeller	93			93	
SUM	193				31
SUM BRA	193				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, vaskerom		
Kjeller	Trapperom, kjellerstue, bod 1, kontor, toalettrom, bad, bod 2, bod 3, annet rom med sluk		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til Norsk Standard(NS) 3940. Standarden er formulert slik at arealene måles uten hensyntagen til lover og/eller byggeforskrifter ved beregning av arealer.

Målemetode:

BRA er målt på stedet med Leica Distro D510 avstandsmåler.

Åpent areal TBA som veranda/altan/terrasser/inngangspartier er målt på stedet med Leica Distro D510 avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger byggegodkjente tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Installasjon av varmepumpe og markise utført av Din Varme AS.

Det er avvik for rominndeling på opprinnelige plantegninger i kjelleren sammenlignet med slik det ble bygget.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke godkjente rømningsvinduer i kjeller, det er kun en dør ut.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedplan		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til Norsk Standard(NS) 3940. Standarden er formulert slik at arealene måles uten hensyntagen til lover og/eller byggeforskrifter ved beregning av arealer.

Målemetode:

BRA er målt på stedet med Leica Distro D510 avstandsmåler.

Åpent areal TBA som veranda/altan/terrasser/inngangspartier er målt på stedet med Leica Distro D510 avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger byggegodkjente tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Elisabeth Salamonsen	Datter
	Trygve Vidar Myrvang	Takstingeniør
	Kristian Salamonsen	Leieboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5544 NORDREISA	47	181		0	1336.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Solbakken 26							
Hjemmelshaver							
Skaland Jakob							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sørkjosen øst for E6 ca 3,5 km til Storslett sentrum som er kommunesenter for Nordreisa kommune og regionsenter for Nord-Troms, der er det butikker, forretninger, offentlige kontorer.
Det er ca 500 meter til flyplassen i Sørkjosen.
Nord-Troms vg.skole er der ca 2 km til. Barne og ungdomsskole på Storslett.
Eiendommen ligger i regulert boligfelt.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

REGULERINGSPLAN:

Planidentifikasjon: 2015_001

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Sørkjosen

Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst

Ikraftredelsesdato: 19.05.2020

Lovreferanse: PBL 2008

AREALFORMÅL:

Planidentifikasjon: 2015_001

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Arealformål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Feltbetegnelse: BFS 24

Om tomten

TOMTEAREAL:

1 336,10 m²

TOMT:

Tilnærmet flatt terreng omkring boligen, opparbeidet med plen, beplantet med prydbusker, trær og blomster.

HAGE:

Opparbeidet hage med plen, trær, prydbusker og planter.

OMKRINGLIGGENDE TERRENG:

Tilnærmet flatt terreng omkring boligen.

FALLFORHOLD RUNDT BOLIGEN:

Tilnærmet flatt terreng rundt boligen.

PARKERING:

Parkeringsarealet er på egen grunn. Arealet ved bolig fremstår som forholdsvis flatt.

Kommuneplan

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter og opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

KOMMUNEPLAN:

Planidentifikasjon: 19422007KPA

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato: 20.03.2014

Plannavn: Kommuneplanens arealdel for Nordreisa kommune

DETALJERINGSSONE:

Planidentifikasjon: 19422007KPA

Detaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Hensynsonenavn: 19421979_008

SIKRINGSSONE:

Planidentifikasjon: 19422007KPA

Sikringssone: Andre sikringssoner

Hensynsonenavn: H 190 Fly

Servitutter

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/ avgivereiendommen.

For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten.

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen eller som har innvirkning på verdifastsettelsen.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen eller som har innvirkning på verdifastsettelsen.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser iht vedlagt grunnbokutskrift er ikke hensyntatt i denne rapport.

Bebyggelsen

Eiendommen består av bolig med hovedplan og kjeller, i tillegg er det en garasje med vedbod.

Området er regulert boligområdet.

Mandat

Egne premisser:

Myrvang Takst AS ved byggmester og TEGoVA sertifisert takstingeniør Trygve Myrvang er av Håkon Skaland gitt i oppdrag å utarbeide tilstandsrapport for eiendommen 5544-47/181, Solbakken 26, 9152 SØRKJOSEN

Habilitet:

1. Takstmannen eller foretaket har ingen sosiale eller økonomiske forbindelser mot hjemmelshaver eller rekvirent.
 2. Vederlag for utarbeidelse av denne verditakst er avtalt før avtaleinngåelse.
 3. Takstmannen er på bakgrunn av overnevnte å anse som uavhengig iht etiske retningslinjer.
- For ytterligere opplysninger om takstmannen eller foretaket se www.myrvangtakst.no eller www.facebook.com/myrvangtakst. Denne rapporten har aktive linker som leder til informasjon om planer, lovverk og relevante nettsider for denne eiendommen.

Mandat og premisser for oppdraget:

Formål med takseringen: Eiendommen skal verdsettes i forbindelse ved salg.

Utarbeidelse av tilstandsrapport for fast eiendom iht takstbransjens instruks.

Takseringsmetode: sammenlignbare salg, takstverdien skal gjenspeile en normal pris i markedet.

Befaringen ble gjennomført: 08.05.2026, kl. 09.40 - 16.00

Referansenivå for vurderinger: byggeår om ikke annet er oppgitt.

På befaringen er målinger og inspeksjon utført med: Leica Disto D510 avstandsmåler, Protimeter MMS 3 og Tramex ME5 Moisture Encounter.

Oppdraget omfatter: tilstandsrapport for fritidsboligen og enkel beskrivelse av Anneks.

Besiktigelsen og rapportutarbeidelsen ble foretatt med følgende begrensninger:

Boligen og andre bygninger var møblert. Møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke blitt flyttet på under befaringen.

Opplysninger om tomteforhold og grenser er hentet fra matrikkel. Grensemerker er ikke besiktiget.

Taksten er basert på en visuell besiktigelse av objektet, uten fysiske inngrep i konstruksjoner eller bygningsdeler, unntak er utvendig vegg på våtrom er det boret hull i vegg.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert, på generelt grunnlag anbefales det å få anlegget kontrollert av en el-fagmann.

Det er ikke undersøkt i plan-og bygningsetatens arkiver.

Taktekking og utstyr på tak ble besiktiget fra en side på tak ved pipe og fra møne, utvendige fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
2 407 135	2025	Opplyst av eier.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	7036935	Fullverdi		9 079
Kommentar Opplyst av eier.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	15.04.2026	Sendt kunde/rekvirent på mail.	Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	16.04.2026	Dokument besvart av eier.	Innhentet	10	Ja
Dokument besvart av eier om eiendommen	16.04.2026	Mottatt av selger/eier.	Innhentet	3	Nei
Tegninger bolig		Mottatt av selger/eier.	Innhentet	3	Nei
Tegninger garasje		Mottatt av selger/eier.	Innhentet	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	23.07.1979	Mottatt av selger/eier.	Innhentet	1	Nei
Ferdigattest	01.07.1981	Mottatt av selger/eier.	Innhentet	1	Ja
Feierappoort	26.09.2024	Mottatt av selger/eier.	Innhentet	1	Nei
Kommunale gebyrer	08.04.2026	Mottatt av selger/eier.	Innhentet	1	Nei
Grunnkart	08.04.2026	Mottatt av selger/eier.	Innhentet	1	Nei
Kommuneplankart	08.04.2026	Mottatt av selger/eier.	Innhentet	1	Nei
Restanser og legalpant	08.04.2026	Mottatt av selger/eier.	Innhentet	1	Nei
Oversiktskart for eiendom 5544 - 47/181	08.04.2026	Mottatt av selger/eier.	Innhentet	1	Ja
Matrikkelrapport for eiendommen.	08.04.2026	Mottatt av selger/eier.	Innhentet	2	Ja
Samlet rapport for matrikkelenhet	08.04.2026	Mottatt av selger/eier.	Innhentet	7	Ja
Ubekreftet grunnbokutskrift	12.05.2026	Lastet ned fra eiendomsverdi.no	Innhentet	1	Ja
Områdeanalyse	08.04.2026	Mottatt av selger/eier.	Innhentet	10	Nei
Detaljregulering Sørkjosen	24.08.2017	Mottatt av selger/eier.	Innhentet	18	Nei
Planopplysninger	08.04.2026	Mottatt av selger/eier.	Innhentet	2	Nei
Reguleringsplanforslag	08.04.2026	Mottatt av selger/eier.	Innhentet	2	Nei
Reguleringsplankart	08.04.2026	Mottatt av selger/eier.	Innhentet	1	Nei
KOMMUNEPLANENS AREALDEL PLANBESTEMMELSER 2014-2026		Mottatt av selger/eier.	Innhentet	71	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Alder er et symptom på svikt i seg selv, slik at en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Oppdragsgiver må kontrollere om det er feil i rapporten som må rettes opp før den taes i bruk. Ved at rapporten taes i bruk godkjennes rapporten.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som innvirker på taksten.

Denne rapporten må ikke brukes om status er satt til ugyldig.

Andre bilder



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

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 BLOKKBOKSTAVET)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
47	181				
Adresse	Solbakken 26		Byggeår	1979	
			Når kjøpte du boligen	1979	
Postnr.	9152		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☒ Ja ☐ Nei	

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

IF

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet ☐ Polise-/avtale 7036935

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Skaland	Fornavn	Jakob
Ny adresse	Sentrum 1b	E-post	haakon_skaland@hotmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	9156	Sted	Storslett
		Mobil	91165611

SELGER 2

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

BAD/VASKEROM:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Kloakkklutt fra sluk i bad i 1. etg. Mulig ødelagt eller feilmontert vannlås i gulvet. Midlertidig limt.

1.2. 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

- Vaskerom i kjelleren gjort om til bad, og sportsbod i 1.etg til vaskerom ca. år 1984. Ukjent utfører.
- Bygd om og slått sammen bad- og toalettrom i 1. etg, samt flyttet toalett i kjelleren i 2009. Utført av Løvoll AS.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Se pkt. 1.2

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☒ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 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:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Tett kloakk inn til eiendommen ca. år 2005

2.2 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

- Bytte av kran på kjøkken år 2019. Utført av Nord-Troms Rør.
- Se pkt. 1.2

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

- 3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

- 4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 4.2 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

- Byttet takrenner og lagt nytt tak ca. år 2000.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. 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:

6. 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:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 7.2. 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

- Utvidet garasje med vedbod i 2002. Egeninnsats.
- Bygd platting ca. år 2010. Egeninnsats.
- Nye vindu til kjellernedgang og bad i forbindelse med ombygging i 2009 (pkt. 1.2). Utført av Løvoll AS.
- Vestvendte stuevinduer byttet ca. år 2014. Ukjent utfører. -Reparert trapp ved hovedinngang år 2023. Egeninnsats.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Håkon Bråstad, 2009.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når?

2009

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

- Installasjon av varmepumpe i år 2022 av Din Varme AS.
- Installasjon av motorstyrt persienne utenfor vestvendte stuevinduer i 2024 av Din Varme AS.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **Service på varmepumpe i år 2025. Utført av Din Varme AS.**

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. 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:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **Oppdaget fukt under gulvet i kjellergang for ca. 20 år siden**

14. 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Gravd opp grunnmur og lagt isolering (vortepapp) etter at det ble oppdaget fukt, og det har vært tørt siden.

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

- Opprinnelig vaskerom i kjeller gjort om til bad ca. år 1984. Ukjent utfører.
- Utvendig kjellertrapp og ytterdør satt inn ca. år 1984. Egeninnsats.
- Innvendig kjellertrapp og gang bygd om i 2009. Utført av Løvoll AS.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Se pkt. 15.

(Det er avvik for rominndeling på opprinnelige plantegninger i kjelleren sammenlignet med slik det ble bygget.)

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Forventer at utførende entreprenør har gjort nødvendige søknader

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. 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:

21. 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:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

- Matrikkelrapport fra 2026: Beregnet areal eiendom = 1336.1 , BRA bolig = 195
- Byggesøknad for garasje fra 1979: 24,5 kvm.

24. 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/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. 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:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

27. 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:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. 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

30. 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:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

36. 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:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. 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

Salg av eiendommen utføres på vegne av eier ihht. stadfestet fremtidsfullmakt, og denne egenerklæringen signeres derfor av fullmektig Håkon Skaland (sønn av eier Jakob Skaland).

Sted / dato

Oslo / 17.04.2026

Sign. selger 1



Sign. selger 2

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Solbakken, Sørkjosen				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	boligbygg	9/5-78	26/5-78	68/78
Byggherre		Adresse		Tlf.
Jakob Skaland		9086 Sørkjosen		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Aspelin-Stormbull Nordreisa A/S		9080 Storslett		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel		for komm.ing.
9080 Storslett		2/7-81		<i>Birger Jensen</i> Birger Jensen Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☒ Sparebanken Nord



Oversiktskart for eiendom 5544 - 47/181//



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	GLORIA	Beregnet areal	1336.1
Etablert dato	24.07.1978	Historisk oppgitt areal	1275
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	47/181
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	47/181
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	24.07.1978			47/5 (-1275), 47/181 (1275)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7752874.4	729478.88	0	Ja	1336.1	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKALAND JAKOB F040942*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sentrum 1B 9151 STORSLETT	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Solbakken 26

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9152 SØRKJOSEN	Kirkesogn	11040401 Nordreisa
Grunnkrets	203 Sommarset	Tettsted	8181 Sørkjosen
Valgkrets	1 Storslett		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192193583		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	192193575		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 192193583: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	195
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	195
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		25.03.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Solbakken 26	H0101	47/181	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	195	0	195	0	0	0

2: Bygning 192193575: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		25.03.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	47/181	-	-	-	-	-



For matrikkelenhet:

Kommune: 5544 - NORDREISA

Gårdsnummer: 47

Bruksnummer: 181

Utskriftsdato/klokkeslett: 09.04.2026 kl. 14:16

Produsert av: Kristian Berg - 5428

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: GLORIA
Etableringsdato: 24.07.1978
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 47 / 181	1 336,1 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		040942	SKALAND JAKOB	H0302	Sentrum 1B 9151 STORSLETT	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		040942	SKALAND JAKOB	H0302	Sentrum 1B 9151 STORSLETT	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7752874	729479		1 336,1 m2	Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	5544 - 47/181		
		Omnummerert fra:	5428 - 47/181		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	5428 - 47/181		
		Omnummerert fra:	1942 - 47/181		
Skylddeling Skylddeling	24.07.1978				
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1942 - 47/5		-1 275
		Mottaker	1942 - 47/181		1 275

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Solbakken	1018	26		Grunnkrets 0203 Sommarset Stemmekrets: 1 Storslett Kirkesokn: 11040401 Nordreisa Postnr.område: 9152 SØRKJOSEN Tettsted: 8181 Sørkjosen	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7752875	729477		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	192 193 575	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7752861 Øst: 729483	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:						
Oppvarming:						

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	47/181

Bygningsnr:	192 193 583	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	195	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7752875 Øst: 729477	Bruksareal totalt:	195	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer

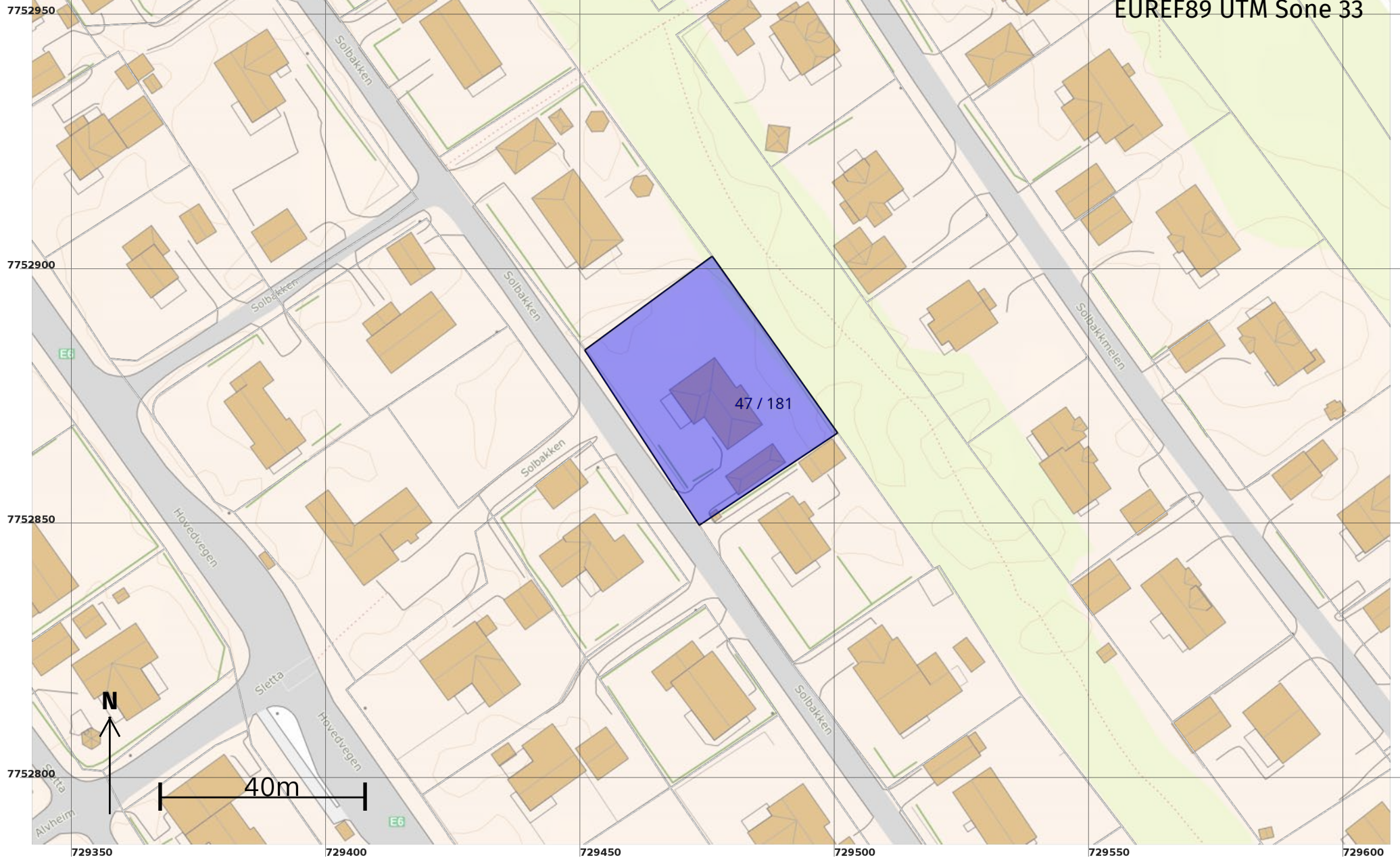
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	195	0	195	0	0	0

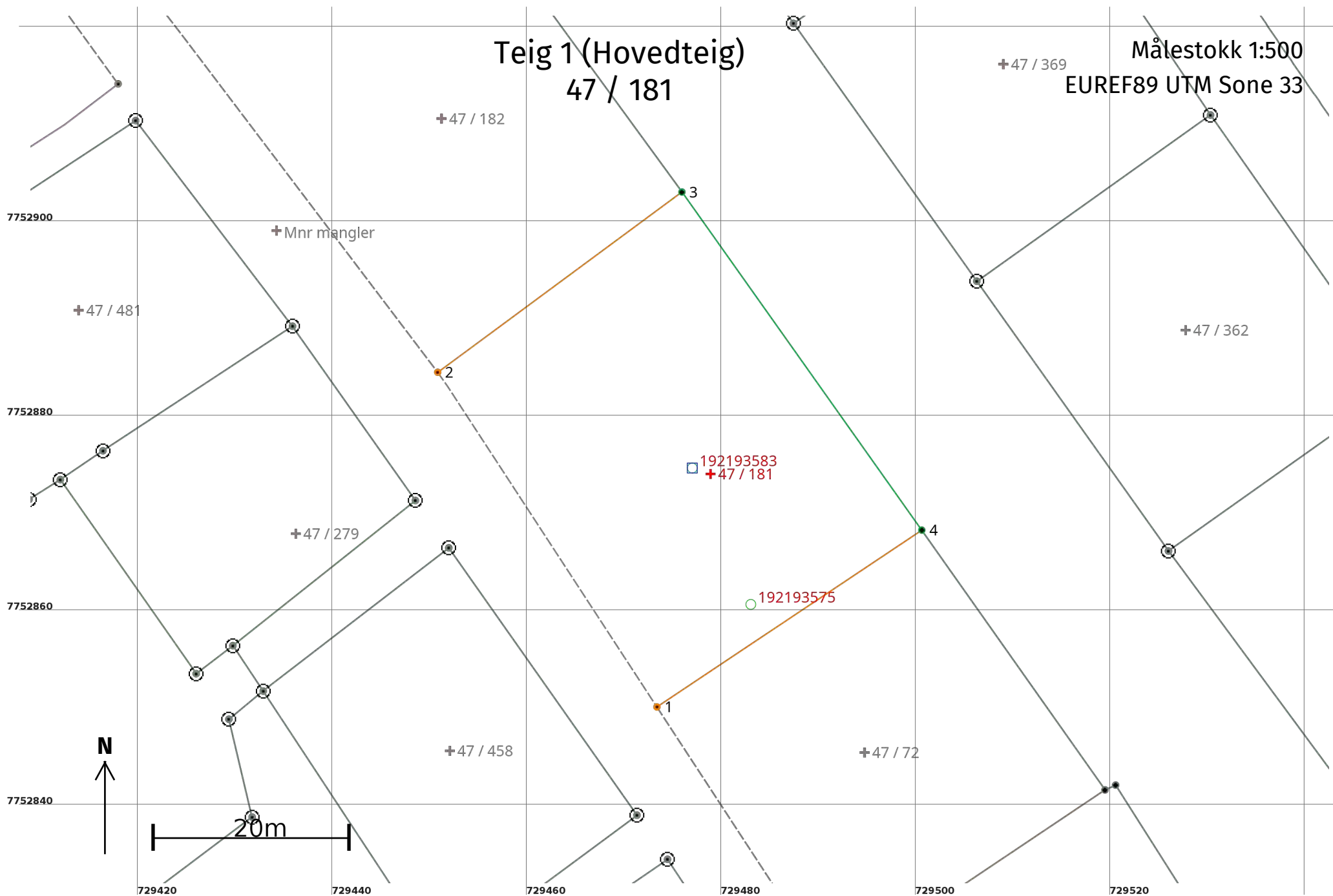
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1018 Solbakken 26	H0101	Bolig	0	0		0	0	47/181

Oversiktskart for 47 / 181

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33





Areal og koordinater

Areal: 1 336,1

Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7752874

Øst: 729479

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7752850,46	729473,37	41,11	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vegkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
2	7752884,85	729450,84	31,19	Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
3	7752903,37	729475,94	42,60	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	13	
4	7752868,63	729500,59	32,73	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	13	

Kommune: 5544 NORDREISA

Data uthentet: 12.05.2026 kl. 10:35

Grunneiendom: Gnr: 47 Bnr: 181

Oppdatert per: 12.05.2026 kl. 10:35

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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1978/7430-1/97
30.11.1978

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
OMSETNINGSTYPE: Uoppgitt
Skaland Jakob
F.NR: 040942*****

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2024/1975260-1/200
19.09.2024 21:00

**** FREMTIDSFULLMAKT**
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 1978/7430-1/97
GJELDER: Skaland Jakob
F.NR: 040942*****
Stadfesting av ikrafttredelse av fremtidsfullmakt

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Pengeheftelser

0/905737-1/97

ERKLÆRING/AVTALE
DIVERSE SERVITUTTER - UFULLSTENDIG SPESIFISERT OVERFØRT FRA HOVEDBØLET (MFL) - KAN INNEHOLDE PENGEHEFTELSE.

Servitutter

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1978/4444-2/97
24.07.1978

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:5544 GNR:47 BNR:5

2020/953487-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:1942 GNR:47 BNR:181

2024/6788-1/200
01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:5428 GNR:47 BNR:181

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.