Tilstandsrapport

Enebolig
Reisadalen 1253, 9154 STORSLETT
NORDREISA kommune
gnr. 25, bnr. 6, fnr. 3

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 11.11.2025 **Rapportdato:** 17.12.2025 **Oppdragsnr.:** 18902-1588 **Referansenummer:** BY7690

Autorisert foretak: Rejos AS **Sertifisert Takstingeniør:** Reidar Josefsen

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Reidar Josefsen
Uavhengig Takstingeniør
reidar@rejos.no
900 68 850

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Enebolig fra 1968 med 2 garasjer og en eldre bygning som er benyttet som fjøs tidligere.
Enebolig er noe renovert tidligere år, men mange forhold trenger nå renoveringer. Dette gjelder både selve boligen og alle tilleggs bygg.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Taket er snødekt.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Nedløp og beslag av stål og noe plast fra byggeår.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende kledning i gavel.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Det er ca. 200 mm. isolasjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vindu på bad er fabrikkmalt fra 2012.
Kjeller har malte trevinduer med koblet glass.
Bygningen har teak hovedytterdør fra 1985.
Balkongdør fra 1995.
Balkong under tak ved hovedinngang.
Trapp av stål med rekkverk til hovedinngang.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig i hovedetasje er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller hovedetasje er av trebjelkelag.
Gulv i kjeller av betong.
Det er ikke foretatt radon målinger .
Eiendommen ligger i ett område mad lavt til moderat forekomst av radon i henhold til https://geo.ngu.no/
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke i kjeller.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er ved fuktmålinger målt høye nivåer av fuktighet nederst i innforede panel vegger. 20-100 % vektfuktighet.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Ubehandlet tretrapp til kjeller.
Innvendig hovedetasje har boligen finèrdører.

Det er speildører i kjeller.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet er renovert i 2012
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 6 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 6 mm.

Fallet er målt frem til dusjkabinett.
Kabinettet er ikke mulig å flytte.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vannrør går rett igjennom gulv, det er foretatt fuktmåling i gjennomgang ved vannrør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut til luftepipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg er fra byggeår med skrisikringer, det er lagt inn 2 automater med ukjent moneringsår.
Ams måler er fra 2016.
Boligen har en brannvarsler i stue og en brannslukker , det står ikke årstall på brannslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 1968.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Eiendommen ligger i ett flatt område.

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2005 med septiktank av glassfiber med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med offentlig tilknytning fra 2017.
Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2005.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	272 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	146 m²
Totalpris	1 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

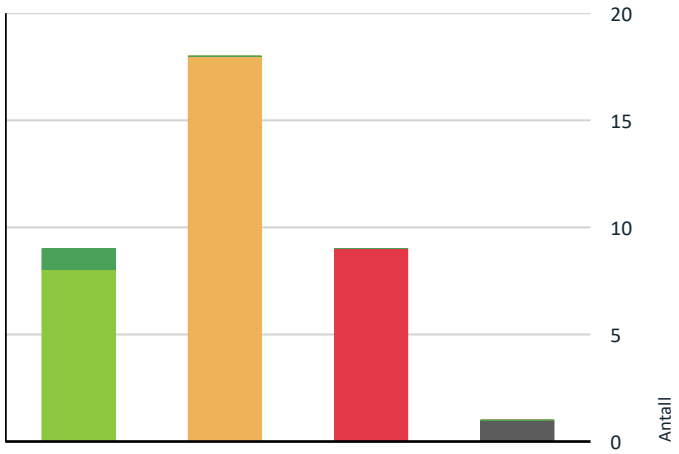
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Eier har ikke fremlagt tegninger ved befaring.

Sammendrag av boligens tilstand

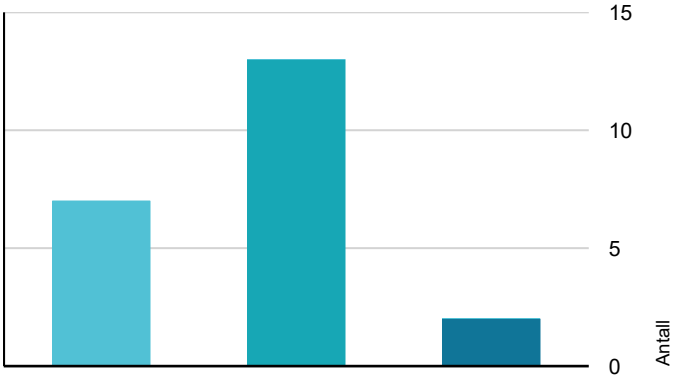
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Radon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

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

Vedlikehold
Noe vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2012	Renovering	Bad er renovert i 2012.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Taket er snødekt.

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

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.





TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av stål og noe plast fra byggeår.

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

Takrenner og nedløp er ikke fullstendig undersøkt grunnet snø.

Det er mangler i nedløp, vann ledes ikke bort fra boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takrenner og nedløp må utbedres slik at vann ledes bort fra boligen. Takrenner som ikke er undersøkt grunnet snø må undersøkes når taket er snøfritt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport







TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende kledning i gavel.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er oppdaget fuktighet og råteskader i kledning mot nord,
Kledningen på resten av boligen er værslitt.
Det mangler noe vindskier over hovedinngang og sør ende over balkong.

Konsekvens/tiltak
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Musesperre må etableres.

Kledning som er fuktskadet og har råte nederst mot nord må byttes, kledning som er værslitt må skrapes og males.
Musesperre må monteres for å hindre at skadedyr kommer inn i konstrusjonen.

Vindskier som mangler må monteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Det er ca. 200 mm. isolasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventiler er ikke tette. Det er noe avføring fra fugl på mørkeloftet.
Det er ikke papp over isolasjonen, det er noen åpninger mellom isolasjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventiler med rist må monteres.
Isolasjon som har åpninger må legges på nytt for å forhindre varmetap.
Det må legges papp over isolasjonen for å forhindre varmetap.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vindu på bad er fabrikkmalt fra 2012.

Årstall: 1972 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er målt høye futnivåer i noen vinduer , opptil 17 % vektfukt.
Karmer er værslitte.
Ett vindu i stue er punktert.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer som er værslitte, har høyt nivå av fuktighet og punkterte må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer - 2

Kjeller har malte trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Beslag under kjellervinduer er ikke montert.
Vinduer er værslitte og det er høyt fuktnivå i treverk.

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

Vinduer må skiftes og riktig beslag må monteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør fra 1985.
Balkongdør fra 1995.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør mangler beslag under og er værslitt.
Hovedinngangs dør har noe fuktskjolder innvendig.

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

Balkongdør må byttes og det må monteres riktig beslags løsning.

Hovedinngangsdør bør oljes / beises.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Balkong under tak ved hovedinngang.

Årstall: 1968 **Kilde:** Eier

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

Det er noe råteskader i bjelker mot sør, rekkverk er for lavt (80 cm)
Det er åpning over 10 cm under rekkverks spiler.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Rekkverkshøyde må økes for å tilfredsstille forskrift.
Råteskadede bjelker må skiftes ut.
Åpninger i rekkverk må gjøres mindre (under 10 cm)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Utvendige trapper

Trapp av stål med rekkverk til hovedinngang.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er avvik:

Rekkverk er under forskriftsmessig høyde og det er for store åpninger mellom trinn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk må økes til forskriftsmessig høyde, åpninger mellom trinn må gjøres mindre.

Kostnadsestimat: Under 20 000







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig i hovedetasje er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe åpninger i beleggskjøt, parkett i stue er veldig slitt,

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Belegg og parkett bør skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller hovedetasje er av trebjelkelag.
Gulv i kjeller av betong.

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

• Det er avvik:

Kjellergulv av betong er fuktig.
Det er noe høydeforskjell i gulv i hovedetasje.

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.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radon målinger .
Eiendommen ligger i ett område mad lavt til moderat forekomst av radon i henhold til https://geo.ngu.no/

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radonmålinger er ikke utført.
Eiendommen ligger i ett område med moderat til lavt radonnivå iht. http://geo.ngu.no/kart/radon/radon

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålinger bør utføres.

Kostnadsestimat gjelder kun målinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er for liten avstand fra brennbart materiale og til feieluke.

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

Brennbart materiale må fjernes eller dekkes til med ubrennbare materialer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er ved fuktmålinger målt høye nivåer av fuktighet nederst i innforede panel vegger. 20-100 % vektfuktighet.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Innforede vegger har høyt nivå av fuktighet . 20- 100 % vektfuktighet målt i panel nederst i vegg.
Det er saltutslag på betongvegger.

Avviket må ses i sammenheng med manglende drenering og fukt sikring av grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
• Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Alt treverk i kjeller må fjernes, kjeller og konstruksjoner må ventileres og tørkes ut.

Grunnmur må dreneres og fuktsikres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Tilstandsrapport

Bjelker i gulv har sopp og høyt fuktnivå.
Krypkjeller er dårlig ventilert, det er ikke etablert fuktsperre på grunn.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Krypkjellere må ventileres bedre, det må fjernes soppskader / eventulet skadet treverk.

Fuktsperre på grunn må etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 3 Innvendige trapper

Ubehandlet tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen mangler rekkverk og håndløper, det er ikke 2 meter i ganglinje i hele trappen.

Det er råteskader i trapp nederst mot kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Treverk med råte må byttes og sikres mot fukt i trappen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Innvendige dører

Innvendig hovedetasje har boligen finèrdører.

Det er speildører i kjeller.



Tilstandsrapport







VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er renovert i 2012
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 6 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 6 mm.

Fallet er målt frem til dusjkabinett.
Kabinettet er ikke mulig å flytte.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

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

Det er ikke terskel med påsmurt membran ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvnivå utenfor badet er lavere enn gulvnivå i badet, fallet er for lavt i forhold til forskrift.

Det bør etableres fall til sluket fra hele badet.
Det bør være terskel som forhindrer at vann kommer ut fra badet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er under dusjkabinett som ikke er mulig å flytte, det må gjøres nermere undersøkelser av alle forhold på gulvet og sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Sluk må undersøkes nærmere når det er gjort tilgang til sluk.

Kostnadsestimat gjelder kun undersøkelser og ikke utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier







ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har ingen ventilasjon

Rommet har ikke forsert avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

Forsert avtrekk må monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vannrør går rett igjennom gulv, det er foretatt fuktmåling i gjennomgang ved vannrør.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er gjort fuktmålinger som viser 18% vektfuktighet i treverk der vannrør går igjennom gulv.
Fukten stammer med høy sansynlighet fra høyt fuktnivå i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vannrør må følges med, det bør gjører nærmere undersøkelser når fukt nivå i kjeller er lavere.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Overflater i innredningen har noe fuktskader og er generelt slitte.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut til luftepipe.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber.







TG 2 **Avløpsrør**

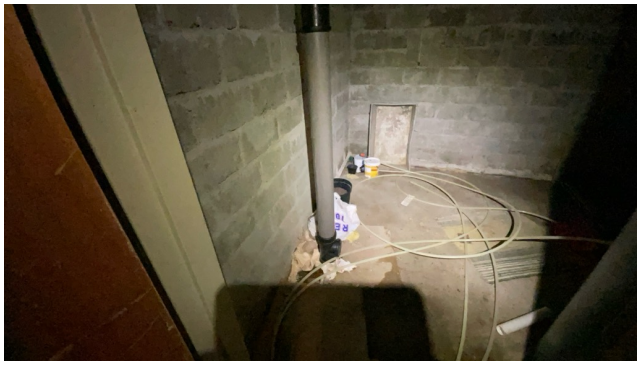
Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.



Tilstandsrapport





TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverom har kun ventiler i vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.







TG 2 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

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.





TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Elektrisk anlegg er fra byggeår med skrisikringer, det er lagt inn 2 automater med ukjent moneringsår.
Ams måler er fra 2016.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

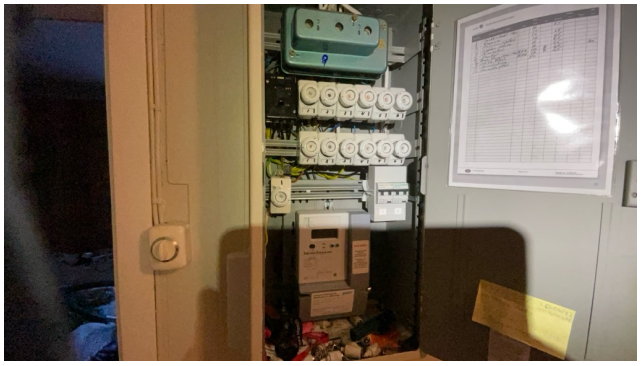
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

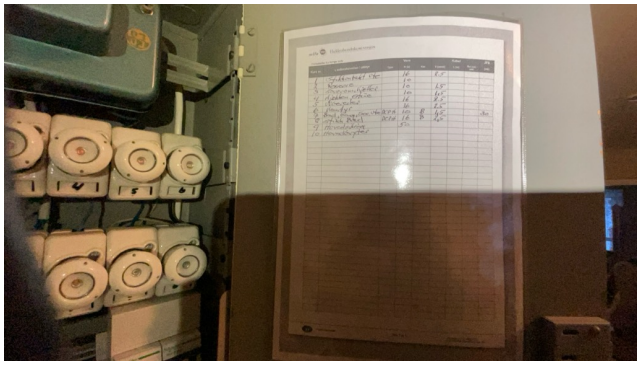
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Har vært utført El-kontroll 19.10.2023 av Rekyl Elektro.



Tilstandsrapport







TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har en brannvarsler i stue og en brannslukker , det står ikke årstall på brannslukker.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1968.

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 oppdaget fukt og råteskader i kjeller som tilsier at boligen ikke har fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Boligen mangler med høy sansynlighet fuktsikring og drenering siden det ikke er synlig på mur.

Fuktsikring og drenering må etableres dersom dette mangler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport








TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Det er noe utsig av masser i krypkjeller.
En ventil utvendig er løs.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Utsig av masser må sikres for å forhindre setnings skader.
Ventil som er løs må monteres fast.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i ett flatt område.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2005 med septiktank av glassfiber med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med offentlig tilknytning fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1982

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Noe vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse
Garasje med : Støpt plate med oppkant , bindingsverk med stående kledning, vippeport tre, slagdør ca. 130, inngangsdør til bod.
Takverk av takstoler med stålplater.
Innlagt strøm.

Kledning er noe nært bakken og har fuktighet.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1989

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Noe vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse
Garasje med støpt plate. Bindingsverk med stående panel, vippeport og inngangsdør, 2 vinduer, takstoler med stålplater,

Kledning er nært terreng og har noe råte.

Ett vindu er knust i ytre lag.

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

Fjøs



Anvendelse

Byggeår
1970

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

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

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

Beskrivelse
Fjøs med : En del har enkelt bindingsverk med stående kledning, enkle takstoler med stålplater,

En del er av betongstein med enkelt takverk og stålplater.

Bygningen har store setnings skader og er falleferdig.

Bygningen har ingen verdi.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

146 m²/146 m²

Enebolig: 3 Soverom, Vindfang, Bad/vaskerom, Gang, Kjøkken, Stue, 5 Bod

Andre bygg: Garasje, Garasje, Fjøs
Bruksareal andre bygg: 126 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 400 000**

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr.		Kr.	Kr.

Markedsvurdering

Markedsverdi er den normale salgsverdi som kan forventes å få for eiendommen slik den står i dag, og med dagens marked.
Følgende vurderinger er lagt til grunn for beregning av markedsverdi på eiendommen: Teknisk verdi av bygningsmassen, tilstand på bygningsmassen, tilgjengelighet til bygningene, beliggenhet og miljø i området.
Takstmannen har ikke undersøkt reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det forutsettes at dagens innredning og bruk er byggemeldt.
Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gamle Dalaveien 40 ,9154 STORSLETT 43 m²	1950	3 sov	06-11-2025	1 450 000	**1 413 000**		1 413 000	**26 660**
2	Reisadalen 1338 ,9154 STORSLETT 137 m²	1979	3 sov	01-09-2021	1 750 000	**1 600 000**		1 600 000	**11 679**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter, beløpet er stipulert og kan avvike noe.	Kr.		10 452
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**10 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 560 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 800 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		440 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	215 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**230 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		310 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**160 000**

Fjøs

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

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 190 000**

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.		80 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	20 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**100 000**

Kommentar
Tomten er festet

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 300 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

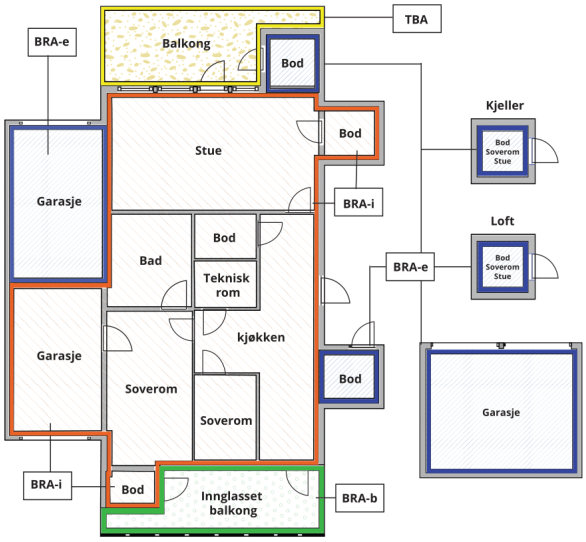
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	91			91	14
Kjeller	55			55	
Krypkjeller					
SUM	**146**				**14**
SUM BRA	**146**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, vindfang, bad/vaskerom, gang, kjøkken, stue		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		
Krypkjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Eier har ikke fremlagt tegninger ved befaring.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		56		56	
SUM		**56**			
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

Fjøs

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	86	60
Garasje	0	0
Garasje	0	0
Fjøs	0	0

Rejos AS
Sentrum 9
9151 STORSLETT

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2025	Reidar Josefsen	Takstingeniør
	Arnold Hansen	412 12 056
	Arild Reiersen	Takstfullmektig

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5544 NORDREISA	25	6	3	0	2140.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Reisadalen 1253			

Hjemmelshaver
Hansen Lillian Arny

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Reisadalen, ca. 14 km. fra Storslett om er kommunesenteret i Nordreisa.
Det er ca. 17,5 km. til Sørkjosen lufthavn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har festetomt. Festekontrakt vises i grunnboken.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring		Fullverdi		11 544

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	16.12.2025		Innhentet	8	Ja
Arealoversikt	04.11.2025	Kilde: Nibio	Gjennomgått	1	Ja
Norges Eiendommer	04.11.2025	Kilde: Ambita	Gjennomgått	5	Ja
Samsvarserklæring	11.03.2013	Hauge Installasjon	Innhentet	2	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BY7690

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

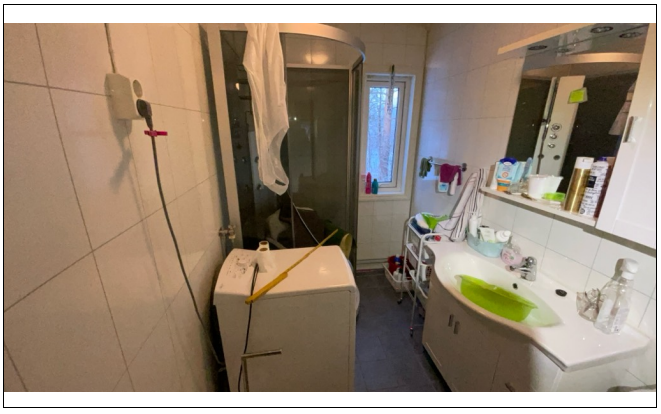
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder









Dato: 04.11.2025

5544/25/6/3/0
Reisadalen 1253
9154 STORSLETT

Oppsummering

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

Eiere

ID	Født	Navn	Andel	Adresse	Rolle
	16/07-1954	West Bodil Elisabeth	1 / 2	Reisadalen 1237, 9154 STORSLETT	HJEMMELSHAVER
	26/03-1958	West Tom Petter Leopold Darre	1 / 2	Reisadalen 1241, 9154 STORSLETT	HJEMMELSHAVER
	27/06-1936	Hansen Lillian Arny	1 / 1	Reisadalen 1253, 9154 STORSLETT	GJELDER FESTE

Siste omsetning

Tinglyst dato	Kjøpesum	Omsetningstype	Dokumenttype	Gjelder hele eiendommen	Gjelder flere eiendommer
12/11-1996	0	USKIFTE	Hjemmel til feste	Ja	Nei

Matrikkelopplysninger

Type	BESTÅENDE FESTEGRUNN	**Matrikkelført**	Ja	**Antall teiger**	1
Bruksnavn	HEGGELUND	**Har festegrunn**	Nei	**Seksjonert**	Nei
Etableringsdato	16/09-1967	**Skyld**		**Areal**	2140.3 m²
Tinglyst	Ja	**Landbruk**	Nei	**Arealkilde**	BEREGNET AREAL
Arealmerknad		**Næringsgruppe**			

Ikke tinglyst eierforhold

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke

omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger

01/01-2024 OMNUMMERERING

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

Rolle	Matrikkel	Arealendring
MOTTAKER	5544/25/6/0/0	0
MOTTAKER	5544/25/6/1/0	0
MOTTAKER	5544/25/6/3/0	0

01/01-2020 OMNUMMERERING

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

Rolle	Matrikkel	Arealendring
MOTTAKER	5544/25/6/0/0	0
MOTTAKER	5544/25/6/1/0	0
MOTTAKER	5544/25/6/3/0	0

28/03-2011 ANNEN FORRETNINGSTYPE

Forretning 28/03-2011
Matrikkelført 28/03-2011

Rolle	Matrikkel	Arealendring
BERØRT	5544/25/6/0/0	0
BERØRT	5544/25/6/3/0	0
BERØRT	5544/25/13/0/0	0

Matrikkelens adresser

Kommune 5544 NORDREISA

Grunnkrets 209 Kjelleren **Valgkrets** 1 Storslett
Kirkesogn 11040401 Nordreisa

Adresser	Oppdatert	Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
Reisadalen 1253, gatenr 1097, 9154 STORSLETT	01/01-2024	23	7744023.4	741090.5

Bolig- og bygningsopplysninger

Bygning 1 av 3: ENEBOLIG

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Reisadalen 1253	H0101	BOLIG			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	BOLIG	**Bebygd areal**		**Rammetillatelse**	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	**BRA bolig**		**Igangset.till**	
Energikilde		**BRA annet**		**Ferdigattest**	
Oppvarming		**BRA totalt**		**Midl.brukstill.**	
Avløp		**Har heis**	Nei	**Tatt i bruk (GAB)**	
Vannforsyning				**Antall boliger**	1
Bygningsnummer	192213193			**Antall etasjer**	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	7744021	741098

Bygning 2 av 3: HUS FOR DYR/LANDBR.LAGER/SILO

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	IKKE OPPGITT	**Bebygd areal**	**Rammetillatelse**
Bygningsstatus	TATT I BRUK	**BRA bolig**	**Igangset.till**
Energikilde		**BRA annet**	**Ferdigattest**

Oppvarming		**BRA totalt**		**Midl.brukstill.**	
Avløp		**Har heis**	Nei	**Tatt i bruk (GAB)**	
Vannforsyning				**Antall boliger**	
Bygningsnummer	192213207			**Antall etasjer**	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoordinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	7744015	741059

Bygning 3 av 3: GARASJEUTHUS ANNEKS TIL BOLIG

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	IKKE OPPGITT	**Bebygd areal**		**Rammetillatelse**	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	**BRA bolig**		**Igangset.till**	
Energikilde		**BRA annet**		**Ferdigattest**	
Oppvarming		**BRA totalt**		**Midl.brukstill.**	
Avløp		**Har heis**	Nei	**Tatt i bruk (GAB)**	
Vannforsyning				**Antall boliger**	
Bygningsnummer	192213215			**Antall etasjer**	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

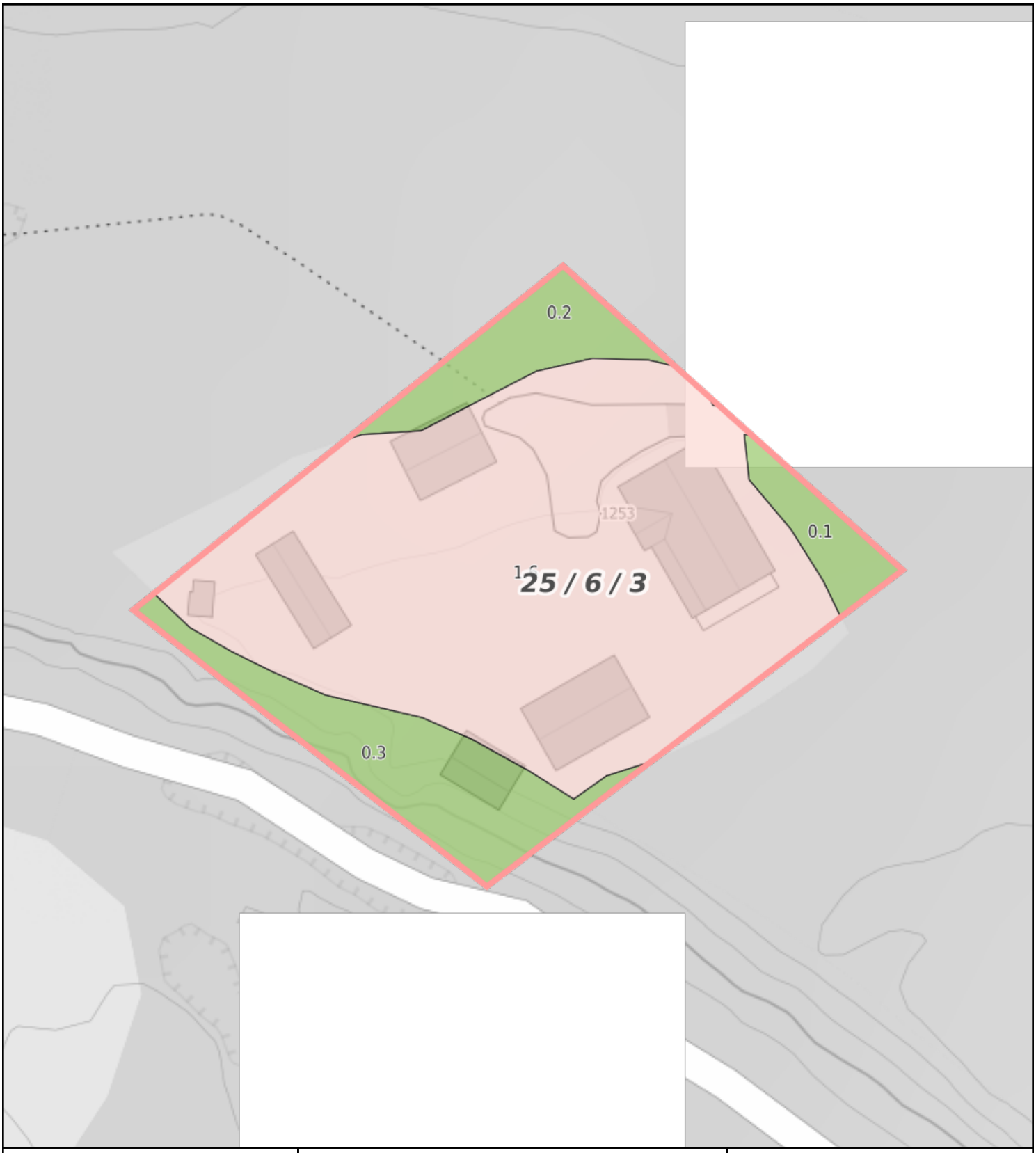
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoordinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	7744005	741087

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 04.11.2025 09:11
Eiendomsdata verifisert: 04.11.2025 09:10

GÅRDSKART 5544-25/6/3
Tilknyttede grunneiendommer:
25/6/3

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	0.5	0.5
Annet markslag	0.0	
Bebygd, samf., vann, bre	1.6	1.6
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	2.1	2.1

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

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

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
25	6				3/0

Adresse: REISADALEN 1263

Postnr.: 9154 STORSLETT

Byggeår: 1968

Når kjøpte du boligen:

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

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

IF FORSIKRING

Type villa/husforsikring [X] Standard [ ] Utvidet Polise-/avtale:

Er det dødsbo? [ ] Ja [X] Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver: LILLIAN ARNY HANSEN

SELGER 1

Etternavn	HANSEN	Fornavn	ARNOLF
Ny adresse	REISADALEN 1336	E-post	arnolfh.@.online.no
		Tel. priv.	
Postnr.	9154 Sted STORSLETT	Mobil	91212056

SELGER 2

Etternavn	HANSEN	Fornavn	RAGNA ANITA
Ny adresse	HOLMBOVEIEN 8	E-post	ragnaanita.hansen@gmail.com
		Tel. priv.	9
Postnr.	9154 Sted STORSLETT	Mobil	98692034

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

BAD/VASKEROM:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[ ] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[X] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

HAUGE INSTALLASJON
TØRFOSS RØR

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

[ ] Nei [X] Ja

Firmanavn/beskriv:

TØRFOSS RØR

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: KOMMUNALT VANNFORSYNING OG PRIVAT SEPTIK

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

VEDLEGG SAMSVARSERKLÆRING

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

[X] Nei [ ] Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Vi HAR IKKE KJENNSKAP TIL FEIL ELLER MANGLER VED BOLIGEN.

FEM AV BARNA FLYTTET UT AV BOLIGEN FRA ca 1973-1979

SIST AV BARNA FLYTTET UT AV BOLIGEN ca 1993

Sted / dato	Sign. selger 1	Sign. selger 2
STORSLETT 16/12-2025	ARNOLF HANSEN Arnolf Hansen	Ragna Anita Hansen RAGNA ANITA HANSEN IHT. FREMTIDSFULLMAKT