NORDVIK

Elvstøa 9

5 soverom | 146 kvm | Enebolig



Velkommen til

Elvstøa 9

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Om boligen
22 Nabolagsprofil
24 Egenerklæringsskjema
29 Vedlegg
79 Andre vedlegg
81 Kontaktinfo
84 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
87 Forbrukerinformasjon om budgivning
88 Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.07.2026









Nøkkelinformasjon

Karlstad-Innholdsrik enebolig med alle hovedfunksjoner på ett plan, 5 soverom, stort kjellerareal med garasje, verksted og boder.

Prisantydning	**2 700 000,-**
Omkostninger	**68 590,-**
Totalpris	**2 768 590,-**
BRA-i	**146 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1975**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Elvstøa 9, presentert av Nordvik!

Ønsker du en romslig enebolig med alt på ett plan, så byr dette hjemmet på alt! Elvstøa 9 er det perfekte familiehjemmet to stuer, fem soverom av god størrelse, et romslig kjøkken, bad, vaskerom med egen utgang. Solgangen kan du nyte fra hjemmets tre sider med veranda samt gode uteområder på en pen og opparbeidet praktisk tomt.

Hjemmet har moderniseringsbehov, noe som gir gode muligheter til å sette ditt eget preg på boligen. Her kan du og dine nyte flotte solforhold og fine uteområder og nærhet til elven. Boligen har vedfyring og varmepumpe, nytt tak fra 2019.

Med strandlinge til elva kan du boltre deg med fiskerett i Målselva, like utenfor egen stuedør!

Planløsning

Areal
BRA-i: 146 kvm
Total BRA: 307 kvm





Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0044/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Elvstøa 9, 9322 KARLSTAD
Gnr 66, bnr 13 (ideell andel 1/1) i Målselv kommune

Selgere
Evy Liss Lindberg
Stig-Henki Trulssen
Dan Morten Trulssen
Mads Trulssen
Jack Terje Trulssen
Frank Raymond Trulssen

Kjøpesum og omkostninger
2 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
67 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
68 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
88 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 768 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 788 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1975

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 146 kvm
BRA-e: 161 kvm
Totalt BRA: 307 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 146 kvm. Stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, fem soverom, bod, gang og vindfang.
Total BRA: 146 kvm.
TBA: 35 kvm. Terrasseareal

Underetasje:
BRA-e: 161 kvm. Garasje, teknisk rom, kjølerom, gang og syv boder. (det er ikke byggesøkt utgraving av garasje hos kommunen, må byggesøkes for godkjent bruk)
Total BRA: 161 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takstmanns kommentar til lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse på boligen. Jf. pbl 21-10, 5 ledd: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998". Det er registrert søknadspliktige endringer på bygningen som ikke samsvarer med byggemeldte tegninger. Det er etablert integrert garasje, altan over garasje og vinduer i kjellervegg. I tillegg er kjeller innredet med gulv, boder, kjølerom og teknisk rom. Dersom endringene ikke er omsøkt og godkjent, kan kommunen kreve forholdene omsøkt, dokumentert, rettet eller tilbakeført.

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder følgende:
1.etasje: Stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, fem soverom, bod, gang og vindfang.
Kjeller: Garasje, teknisk rom, kjølerom, gang og syv boder.

Standard
Fiskerett:

Eiendommen har strandlinje til Målselv og eiendommen har derfor medlemskap i Nedre Målselv Elveeierlag som gir fiskerett i Elva. Det betales årlig medlemsavgidt til laget fastsatt av årsmøtet og for utstedelse av fiskekort. Nærmere informasjon om Vedtekter i laget og fiskeregler finner du bak i salgsoppgavens vedlegg.

Boligen har en praktisk og familievennlig planløsning med alle oppholdsrom samlet på hovedplanet. Her finner du en romslig stue med vedovn, store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og utgang til terrasse. Boligen har hele fem soverom, noe som gir god plass til både familie, gjester eller hjemmekontor.

Kjøkkenet er av eldre dato med frittstående hvitevarer. Det er god plass på benk og i skap samt plass til spisebord som gjør kjøkkenet til et naturlig samlingspunkt i hverdagen. det er også bod/spisskammers i tilknytning til kjøkkenet for oppbevaring av mat, fryser og kjøkkenmaskiner. Badet er også av eldre dato men har god størrelse og er innredet med dusjkabinett, badekar, to servanter og WC. I tillegg har boligen et separat toalettrom, praktisk plassert ved entréen. Vaskerommet er romslig og funksjonelt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt skyllekar. I kjelleren finner du integrert garasje, arbeidsrom, kjølerom, teknisk rom og flere boder som gir svært gode oppbevarings- og bruksområder. For den som ønsker seg "hobbyrom" er kjelleren perfekt, her kan du skru på motorsykkelen, snekre eller hva du ønsker - tørt under tak. Merk at kjeller ikke er byggesøkt hos kommunen og at det er krav til søknad når kjeller graves ut og benyttes til boligformål.

Boligen har flere rom med behov for modernisering, noe som gir gode muligheter til å sette sitt eget preg og skape et hjem tilpasset egne ønsker og behov. Eiendommen har hyggelige uteområder med hage og terrasse som gir gode muligheter for både lek, aktivitet og avslapning.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Parkering
Boligen har integrert garasje, samt god plass til biloppstilling på tomten.

Modernisering og påkostninger
Taket ble skiftet i 2019.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Tak sikftet i 2019

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Ny drenering 2006

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Beskriv: Kommunalt vann og kommunal septim

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Det er fuktskader på innertak som er kommet før nytt tak ble skiftet i 2019

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: kan være setningskader på mur i små omfang

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: det har vært feil på avløp som ble oppdaget i 2024-2025 etter filming viser det seg at avløpsrør er defekt og må repareres. Dette arbeidet starter i løpet av de neste uker

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Beskriv: Radiatorer og sentralvarmeanlegg er ikke i drift og nedtappet og ble erstattet med elektriske varmeovner og varmepumpe luft / luft

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Takst blir tatt og vil bli klar de neste uker

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja. Beskriv: Den er tømt og er av glassfiber

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Fredrik Tollefsen

Byggemåte
I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. Les mer om forholdene knyttet til TG3, TG2 og TGIU under punktet "diverse" lenger bak i salgsoppgaven. Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Utdrag fra tilstandsrapport:
Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader:
TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE ELLER MODERATE AVVIK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD IU, TGIU: IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG

UTVENDIG
Taktekking TG2
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekking av metallplater med strøsteinsbelegg Taktekkingen er inspisert fra fra takstige. Vurderingen er derfor begrenset til de delene av taket som var synlige fra takstigen. Årstall: 2019. Kilde: Egenerklæring.

Nedløp og beslag TG1
Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall. Årstall: 2019. Kilde: Rekvirent.

Veggkonstruksjon TG2
Veggkonstruksjoner er bindingsverk konstruksjon fra byggeår med malt tømmermannspanel utvendig.

Takkonstruksjon/Loft TG2
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer som valmtak med diffusjonsåpent undertak.

Vinduer TG2
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

Dører TG2
Bygningen har hovedytterdør av tre og malte balkongdører i tre.

Veranda stue TG2
Veranda og trappekonstruksjoner med adkomst fra stue og terreng. Det er benyttet trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn medbetongfundamenter.

Altan over garasje TG3
Det er etablert altan over garasjen, med adkomst fra vaskerom og fra terreng via utvendig trapp.

Konstruksjonen er utført med bærende konstruksjoner og rekkverk i trevirke. Altanen er innfestet i yttervegg og understøttet av garasjens vegger.

INNVENDIG
Innvendige Overflater TG2
Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskille/gulv mot grunn TG2
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted TG2
Elementpipe med ildsted tilknyttet, det er montert vedovn i stuen og varmesentral i kjelleren. Sotluken er plassert i kjelleren.

Rom Under Terreng TG2
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Gulvet har teppe og er av betong. Det er registrert oppforet gulv på flere rom. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24.

Innvendige dører TG2
Innvendig har boligen finèrdører.

Gnagere TG2
Jeg har funnet spor av mus/gnagere på loftet.

Andre innvendige forhold TG3
Det er installert toalett på boden i kjelleren.

VÅTROM
1.etasje Vaskerom Generell TG3
Vaskerommet har malte plater på vegger, vinylbelegg på gulvet og malte plater i himling. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin samt et skyllekar. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.etasje Vaskerom Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra boden. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent. Årstall: 2026. Kilde: Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.

1.etasje Bad Generell TG3
Badet har våtromstapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder WC, dusjkabinett, badekar og to servanter. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1.etasje Bad Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Årstall: 2026. Kilde: Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.

KJØKKEN
1.etasje Kjøkken Overflater og innredning TG2
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin.
1.etasje Kjøkken Avtrekk TG2
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

SPESIALROM
Kjeller Kjølerom Overflater og konstruksjon TG2
Kjølerommet i kjelleren er tatt ut av drift og fungerer i dag som bod.

1.etasje Toalettrom Overflater og konstruksjon TG2
Toalettrommet er innredet med WC og servant. Overflatene består av vinylbelegg på gulvet og malte plater på veggene. Rommet har naturlig ventilasjon gjennom klaffeventil i yttervegg. Rommet har ikke oppvarmingskilde.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger TG3
Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør TG3
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon TG2
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og våtrom.

Varmesentral TG2
Det er installert en eldre olje-/elektrisk varmesentral. Rekvirent opplyser at oljefyringsdelen er tatt ut av drift, og at anlegget nå kun fungerer elektrisk. Videre opplyser rekvirent at vannbåren oppvarming er nedtappet og tatt ut av drift. Varmesentralen benyttes i dag kun til oppvarming av bruksvann.

Varmepumpe TG2
Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i stuen. Årstall: 2018. Kilde: Produksjonsår på produkt.

Vannbåren varme TG2
Boligen har vannbårent varmeanlegg tilknyttet varmesentral. Rekvirent opplyser at radiatorer og sentralvarmeanlegg ikke er i drift og er nedtappet. Anlegget ble erstattet med elektriske varmeovner og varmepumpe luft/luft.

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 har skrusikringer fra byggeåret. Anlegget er dimensjonert etter byggeårets standard og kan derfor være underdimensjonert ut fra dagen bruk av elektriske 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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1977
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Ukjent
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Ja
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 anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det mangler dokumentasjon, registrert løse ledninger og at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert

fagperson å unngå fremtidige konflikter. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon eller er utført av ufaglærte kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering TG2
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Rekvirent opplyser at drenering og fuktsikring er byttet i 2006. Årstall: 2006. Kilde: Egenerklæring.

Grunnmur og fundamenter TG2
Bygningen har grunnmur i betongstein.

Forstøtningsmurer TG1
Forstøtningsmurer er av betong.

Terrengforhold TG2
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Oljetank TG3
Det er oljetank av ukjent type.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet sikkerhetsforhold i bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, utvendige trapper samt verandaer, balkonger og terrasser. Videre er radonforhold, branntekniske forhold, rømningsveier og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. I tillegg er det sett på forhold som forstøtningsmurer samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har én bruksenhet som fritt kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen oppvarmes med vedovn og varmepumpe i stuen i 1.etasje, samt olje/elektrisk varmesentral.
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

På eiendommen er det nedgravd oljetank som selger opplyser er av glassfiber og at denne skal være tømt. Det er ikke kjent om tanken er sikret på annen måte for eksempel ved rengjøring el.
Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger.

Der tanken er større enn 3200 liter:
Oljetanker som tas permanent ut av bruk skal graves opp. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving. Tas oljetanken midlertidig ut av bruk, for eksempel i påvente av omgjøring til biofyringsolje, skal tanken tømmes for olje og sikres mot påfylling.

For tanker under 3200 liter der kommunen ikke har besluttet at forurensningsforskriften likevel skal gjelde for disse tankene:
Det er ikke krav p.t. om at oljetanken fjernes, selv om den er permanent tatt ut av bruk. Det er krav til at eier av eiendommen sørger for at tanken ikke medfører forurensning.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 100 kWh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 407,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Forbruksgebyr vann
- Ab. gebyr vann
- Feie/Tilsynsgebyr
- Renovasjonsgebyr
- Tømming av septiktank
- Eiendomsskatt

Oppgitt beløp er et estimat for hele året, endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 15 000,- pr år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 4 639,- pr. 01.01.2026
Eiendomsskatten faktureres sammen med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 403 436,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 789 560,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 8154773

TV/Internett/Bredbånd
Eiendommen er ikke tilknyttet fiber. Boligen har tidligere hatt parabol. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 059 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en svært romslig og velstelt tomt i relativt flatt terreng. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning, og byr på gode uteområder med god plass til lek, aktivitet og hyggelige stunder utendørs. Ved innkjørselen og foran den integrerte garasjen består arealet av jorddekke uten gress. Arealet opplyses å være beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

Adkomst
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei. Se vedlagt kartskisse for nærmere veibeskrivelse fra din posisjon.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en idyllisk og landlig beliggenhet i Målselv kommune, omgitt av vakker nordnorsk natur med skog, elver og åpne landskap som nærmeste nabo. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser med gode muligheter for et aktivt friluftsliv året rundt. Området byr på flotte turmuligheter både til fots, på ski og sykkel, samt gode jakt- og fiskemuligheter i nærområdet. Målselv er kjent for sin storslåtte natur med høye fjell, store skogsområder og den lakseførende Målselva, som er et populært mål for både lokale og tilreisende.

Daglige servicetilbud finnes i nærliggende tettsteder, med blant annet dagligvarebutikker, skole, barnehage, helsetjenester og øvrige offentlige tilbud innen komfortabel kjøreavstand. Bardufoss, med kjøpesenter, et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og Bardufoss lufthavn, ligger også innen rimelig avstand og bidrar til enkel tilgjengelighet både regionalt og nasjonalt.

For den friluftsinteresserte er området et godt utgangspunkt gjennom alle årstider. Om vinteren er det kort vei til preparerte skiløyper og alpinanlegget ved Målselv Fjellandsby, som tilbyr et av Nord-Norges største alpinanlegg, mens sommerhalvåret byr på flotte fjellturer, fiskevann, sykkelmuligheter og naturopplevelser i vakre omgivelser.

Dette er en beliggenhet som passer godt for deg som ønsker fredelige omgivelser, nærhet til naturen og samtidig en praktisk avstand til nødvendige servicetilbud.

Bebyggelse
Eiendommen er bebygd med enebolig med integrert garasje.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Karlsatd med linje 110 og

301, som ligger ca. 0,2 km unna boligen. Bardufoss lufthavn kan nås på ca. 20 minutter med bil.
Les mer om kollektivtransport på www.svipper.no eller last ned Svipper-appen for å planlegge reisen din i sanntid.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Karlstad oppvekstsenter (1-5 år)

Skoler:
Karlstad oppvekstsenter (1-7 kl.)
Sameskolen i Troms (1-10 kl.)
Bardufoss ungdomsskole (8-10 kl.)
Senja vgs. Finnfjordbotn
Nordborg videregående skole

Sport/Fritid:
Karlstad skole gymsal
Rossvoll nærmiljøanlegg
Feel24 Bardufoss
Feel24 Bardufoss

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er ikke oppført byggeår i kommunens Matrikkelbrev. Det foreligger byggegodkjente tegninger datert 27.06.1975 i sak 176/75, det ble utstedt midlertidig brukstillatelse i samme sak 15.06.1975.

Byggegodkjente tegninger avviker fra dagens bruk på følgende punkter:
- Kontor/soverom er utvidet til å omfatte areal som er godkjent som bod ("klær") på tegninger, tiltaket er søknadspliktig hos kommunen.
- Kjeller: Det er ikke søkt om utgraving av kjelleren og kjellerareal i sin helhet. Det er i dag utgravd og innredet med garasje, teknisk rom, kjølerom, gang og boder. Kjellerarealet er gravet ut uten tillatelse fra kommunen, tiltaket er søknadspliktig.
- Det er etablert kjellervinduer som ikke er i tråd med byggegodkjente tegninger. Fasadeendringer er søknadspliktige.
- Terrasser/verandaer er ikke byggesøkt, disse kan kreve byggesøknad. Kjøpere må undersøke dette nærmere med kommunen.

Det foreliggermidlertidig brukstillatelse for boligen datert 15.06.75. Følgende anmerkninger ble satt med frist for ferdigstillelse 01.11.1976:
- Etablering av avtrekk fra kjøkken, bad vaskerom og WC
- Friskluft til bad
- Puss av grunnmur
- Trapp ut fra stue
- Planering rundt huset

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper overtar ansvar og risiko for overnevnte forhold.

Vei, vann og avløp
Adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann, og har privat avløpsløsning med septiktank. Septiktanken tømmes av kommunen. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private.

Det opplyses i fra takst at det for tiden pågår en nasjonal kartlegging av private avløpsanlegg. Takstmannen er ikke kjent med kartleggingen av denne eiendommen, men det kan ikke utelukkes at en slik kartlegging vil føre til pålegg om utbedring av dette anlegget. Det vil være forbunnet en kostnad med en slik utbedring. Ytterligere undersøkelser både, av eventuelle eksisterende avløpsløsning og potensielle kostnader for å oppfylle nye krav for avløpsanlegg anbefales.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag ihht. Kommuneplanens arealdel 2012-2025.
Plan-ID: 2012KPLAN. Ikraftredelsesdato: 13.12.2012.

Megler gjør oppmerksom på at eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det ingen tinglyste heftelser eller rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
"Diverse" er et samlepunkt over forhold som interessenter bes være oppmerksom på.

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Megler gjør oppmerksom på at det er lovlighetsmangler (avvik mellom byggegodkjente tegninger og faktisk bruk), les mer om dette under "brukstillatelse/ferdigattest"). Bl.a. er det ikke søkt om utgraving av kjeller som i dag er utgravet, enkelte fasadeendringer samt bruksendring innvendig ved at en bod er tatt i bruk som primært rom. Tiltakene er søknadspliktig hos kommunen.
Det er noe usikkerhet knyttet til eksakt byggeår hos kommunen da dette ikke fremkommer i kommunens Matrikkelbrev. De første tegningene er datert i 1972, videre er det tegninger datert i 1975.

Det opplyses at det er nedgravd oljetank av glassfiber som opplyses å være tømt. Det gis ingen garanti for tankens stand og det foreligger heller ingen dokumentasjon på tømming/rensning fra tidligere eier. Det er krav om lovlig sanering av oljetanker, dette er nærmere beskrevet i punktet "energi".

Megler gjør oppmerksom på at eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Utdrag fra tilstandsrapport:
Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader:
TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE ELLER MODERATE AVVIK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD IU, TGIU: IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG

Følgende punkter har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

Altan over garasje
Vurdering av avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konsekvens/tiltak: Tekkingen må skiftes for å hindre videre vanninntrenging. Råteskadet treverk må fjernes og erstattes med nytt materiale. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere fuktskader, råte og svekket bæreevne i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert sikkerhet.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Andre innvendige forhold - Toalett på boden i kjelleren
Vurdering av avvik: Toalettet har skader, og tilkoblingen av vanntilførselen er utført på en ufagmessig måte. Toalettet er ikke funksjonstestet.
Konsekvens/tiltak: Toalettet bør skiftes eller saneres, og tilkoblingen av vanntilførselen må utføres av fagperson. Ufagmessig utførelse medfører økt risiko for lekkasjer, vannskader og fremtidige feil, samt redusert levetid på installasjonen.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom 1.etasje Vaskerom Generell
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Veggene har ikke tettesjikt. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i vegg er det registrert utette rørgjennomføringer. Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Det er registrert motfall fra sluket. Dette øker risiko for utflomming?av vann til andre rom. Rommet varmes opp med stråleovn på vegg. Rommet er ventilert med kun naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg. Det er registrert skader på veggarmaturet. Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.
Konsekvens/tiltak: Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Rommet må oppgraderes/renoveres før daglig bruk for å redusere risiko og omfang av skader. Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i skjulte deler av konstruksjonen.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom 1.etasje Bad Generell
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Tettesjikt på vegger er våtromstapet. Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning både på grunn av påviste avvik og naturlige alderssvekkelser. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer. Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det vil være

nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet. Fallforhold på gulvet er ikke vurdert. Rommet varmes opp med stråleovn på vegg. Rommet er ventilert med mekanisk vifte. Vindu er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret. Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.
Konsekvens/tiltak: Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Rommet må oppgraderes/renoveres før daglig bruk for å redusere risiko/omfang av skader. Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i skjulte deler av konstruksjonen.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Vannledninger
Vurdering av avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det drypper fra rørskjøter. Det er registrert rust på vannrør tilknyttet varmesentralen.
Konsekvens/tiltak: Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres. Det bør utføres utbedring av rørskjøter og vannledninger av kvalifisert fagperson for å hindre lekkasjer og vannskader. Ufagmessig utførelse på røropplegg gir økt risiko for lekkasje og følgeskader som fukt i konstruksjoner, med mugg og råte som mulig konsekvens. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av fagperson. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene, noe som gir økt risiko for plutselige skader og lekkasjer i anlegget. Anlegget bør derfor gjennomgås av fagkyndig for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring. Rust på vannrør kan føre til svekkelse av rørene og økt fare for lekkasje. Kostnadsestimatet er beregnet for utbedring av utettheter.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Avløpsrør
Vurdering av avvik: Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Lufteledning på loftet er ikke isolert. Avløpsrør i kjelleren er ikke tilstrekkelig festet.
Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Lufteledningen på loftet bør isoleres for å hindre kondens skader på underliggende konstruksjoner. Avløpsrør i kjelleren må festes for å unngå bevegelse og påfølgende lekkasjer eller skader. Det bør gjennomføres utbedring av skader og utettheter på avløpsrør Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningskonstruksjoner.
Kostnadsestimatet er beregnet for utbedring av skadet rør.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Oljetank
Vurdering av avvik: Nedgravde oljetanker som er tatt ut av bruk skal saneres eller fjernes ihht. forrurensingsforskriften.
Konsekvens/tiltak: Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres. Som tankeier foreligger det plikt til å hindre at tanken blir en kilde til forurensning. Manglende sanering eller sikring av tanken kan medføre risiko for forurensning. Slike tanker kan fortsatt inneholde restolje, og korrosjon kan over tid føre til lekkasje med risiko for forurensning av grunn, grunnvann og innemiljø
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Følgende punkter har fått TG2 (vesentlige avvik):

Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik: Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Rekvirent opplyser at arbeidet med taktekkingen er utført av ufaglært. Dette gir usikkerhet rundt utførelse av tekking, innfesting og overganger.
Konsekvens/tiltak: Arbeidet med taktekkingen er utført av ufaglært, noe som gir økt risiko for skjulte feil og mangelfull utførelse . Dette kan medføre redusert kvalitet, kortere levetid og økt fare for vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjoner. Det anbefales at taktekkingen, spesielt beslag, gjennomføringer, innfesting og undertak, kontrolleres av fagkyndig person. Bulker i metallplatene og ufagmessig utførte beslagsløsninger bør utbedres av fagperson for å sikre tett og varig taktekking. Konsekvensen er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og fremtidige kostnader til utbedring.

Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konsekvens/tiltak: Råteskadet og værslitt trekledning bør utbedres eller skiftes ut. Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen rundt hele fasaden for å redusere risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen. Det anbefales å montere gnagersperre for å hindre skadedyr i å komme inn i bygningen. Manglende tiltak kan føre til ytterligere råteskader, redusert levetid på kledningen og økt risiko for inntrenging av mus.

Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik: Kaldt loft er inspisert fra områder hvor adkomst og underlag gjorde inspeksjon mulig. Vurderingen er derfor begrenset til de delene av loftet og takkonstruksjonen som var synlige og tilgjengelige fra disse områdene. Det er registrert stedvis fuktskjolder i sperrer, og kubbinger rundt pipen. Fuktmålinger i sperrer ved gjennomføringer og ved fuktskjolder ga ikke negative utslag på befaringstidspunktet. Rekvirent opplyser at fuktskjoldene er som følge av lekkasje før taktekkingen ble skiftet. Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre dårlig samtidig som de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette resulterer ofte i utettheter i dampsperren som kan føre til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen. . Det er påvist utettheter rundt gjennomføringer i dampsperren. Pappkubbinger på takforten er deformert. Dette gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Avviket øker risiko for fuktskader i konstruksjonen. Gjennomføringer i undertaket ved luftelyrer til avtrekk fra kjøkken og kloakk er ikke tett. Overgangen mellom rør og mansjett har gått fra hverandre. Dette resulterer i at fuktig luft fra avtrekk fra kjøkken havner på kaldloftet. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Se punkt "gnagere" for mer informasjon.
Konsekvens/tiltak: Potensielle kjøpere anbefales gjennomgang av bygningsdelen før avhending. Fuktskjolder i sperrer og kubbinger rundt pipen bør holdes under oppsyn for å avdekke eventuelle endringer eller forverringer over tid. Utettheter i dampsperren bør utbedres for å hindre at fuktig inneluft trenger inn i kaldloftet og kondenserer, noe som kan føre til fuktskader og råte i takkonstruksjonen. Ventilasjonen i takkonstruksjonen bør forbedres, blant annet ved å utbedre deformerte pappkubbinger på takfoten, for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere risikoen for fuktproblemer. Overgangen mellom rør og luftelyre må tettes for å hindre at fuktig luft fra avtrekket fra kjøkken havner på kaldloftet. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte, mugg og skadedyrangrep i takkonstruksjonen.

Vinduer
Vurdering av avvik: Det er registrert værslitt overflatebehandling på vinduer og karmer utvendig. Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget. Utvendige beslagsløsninger mangler oppbrett i endene av vannbrettbeslagene, noe som kan føre til at vann driver inn til skjulte deler av konstruksjonen. Innvendig er det observert fuktmerker på treverk rundt glasset, noe som indikerer kondensering. Det er påvist tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Noen glassruter er punktert. Enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.
Konsekvens/tiltak: Det bør utføres vedlikehold og overflatebehandling av vinduer og karmer for å hindre videre forvitring og råteskader. Utvendig omramming og beslagsløsninger bør utbedres slik at vannbrettbeslag får korrekt oppbrett i endene, for å unngå vanninntrenging til skjulte deler av konstruksjonen og påfølgende fuktskader. Punkterte glassruter bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre ytterligere skade.
Innvendige fuktmerker og tegn på kondensering bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å redusere risiko for råte og soppdannelse. Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje. Avvik rundt innsettingsdetaljer bør utbedres for å sikre korrekt tetting og funksjon.

Dører
Vurdering av avvik: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Det er registrert værslitt overflatebehandling på garasjeport, dører og karmer utvendig. Håndtaket på balkongdøren i stuen er defekt på utvendig side. Det er observert fuktmerker på innvendig treverk rundt glasset i dør. Dette er symptom på kondensbelastning.
Konsekvens/tiltak: Overflatebehandling på dører og karmer bør fornyes for å hindre videre nedbrytning og forlenge levetiden. Defekt håndtak på balkongdøren bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet. Fuktmerker på innvendig treverk rundt glasset i dør indikerer kondensbelastning, og tiltak bør iverksettes for å redusere risikoen for fuktskader og råte. Manglende utbedring kan føre til redusert levetid, økt vedlikeholdsbehov og risiko for ytterligere skader. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører kan måtte skiftes ut.

Veranda stue
Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konsekvens/tiltak: Det bør utføres vedlikehold og utbedring av værslitt overflatebehandling for å sikre treverkets levetid og forhindre ytterligere forringelse.

Innvendige Overflater
Vurdering av avvik: Gulvets og veggenes overflatemateriale har bruksmerker etter normal bruk, med enkelte riper og hakk.
Konsekvens/tiltak: Det må forventes merker etter møbler, bruk og oppheng. Normal oppussing/modernisering må regnes med.

Etasjeskille/gulv mot grunn
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. I 1. etasje har jeg målt høydeforskjell i stuen og på kjøkkenet. Målinger viser at det er ca. 15mm høydeforskjell i stuen og ca. 12mm på kjøkkenet. Det er foretatt målinger av høydeforskjeller i tilfeldig utvalgte rom. Målingene omfatter ikke hele boligen, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes høydeforskjeller også i andre rom. Det er registrert stedvis knirk i gulvet.

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. Konsekvensen av høydeforskjeller er at gulvet kan oppleves som skjevt, noe som kan påvirke brukervennligheten, men det vurderes ikke å være til hinder for normal bruk. Knirk i gulvet kan oppleves som sjenerende. Tiltak for å fjerne knirk kan vurderes dersom dette er til vesentlig sjenanse.

Pipe og ildsted
Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
Konsekvens/tiltak: Sprekker i ildfast stein bør utbedres eller steinen bør byttes ut for å sikre trygg bruk av ildstedet og redusere risikoen for brann eller ytterligere skader på ovnen.

Rom Under Terreng
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav. Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen. Utforede vegger og oppforet gulv under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. På innvendige flater av grunnmuren er det brukt esp (isopor). Disse er svært brennbare. Overflater av brennbar isolasjon bør minst være tildekket med kledning. Slik kledning kan f.eks. være 13 mm tykke gipsplater. Disse isolasjonsplatene er ikke forsvarlig innkledd. Treveggene mot terreng er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som magasinerer fukt mellom dampsperre og murvegg. Dette gir stor risiko for skader på utforede deler av veggen. Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke inneklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming. I kjelleren ser jeg saltutslag på veggen og i gulv. Årsak til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur / betonggulv. Fuktmålinger i utforet vegg og oppforet gulv viser ca 24vektprosent. Dette er på nivå hvor fukt og muggsopp kan oppstå.
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. Det bør etableres bedre ventilasjon og vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjeller. Brennbar isolasjon (isopor/ESP) må tildekkes med brannhemmende materiale, som for eksempel 13 mm gipsplater, for å redusere brannrisiko. Utforede vegger og oppforet gulv under terreng bør vurderes nærmere, da dette er risikokonstruksjoner for fukt- og muggskader. Det anbefales å fjerne eller utbedre dampsperre på vegg mot terreng for å unngå magasinering av fukt og påfølgende skader.
Fuktnivået på over 20 vektprosent overstiger anbefalte verdier for slike konstruksjoner, og er innenfor et område hvor sopp og råte kan utvikles over tid. Konstruksjonen er i tillegg skjult bak plater, noe som gjør det vanskelig å oppdage skader før de har utviklet seg. Kombinasjonen av høy fukt og feil materialbruk øker risiko for skader. Dette gjelder ikke bare teknisk tilstand, men også inneklimaet i rommet. Ved høy fuktbelastning i skjulte konstruksjoner er det risiko for muggsoppsporer og dårlig luftkvalitet. Den utforede veggen mot terreng har dokumenterte feil og svakheter som gir risiko for utvikling av fuktskader. Fuktinnholdet er allerede på et kritisk nivå, og det er tydelige tegn på aktiv kondens. Konstruksjonsoppbygningen er i strid med anbefalt praksis, og det foreligger derfor et avvik med potensiell skaderisiko. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse, dårlig inneklima og i verste fall konstruksjonsskader.

Innvendige dører
Vurdering av avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører har slitasje som kan føre til redusert funksjon og estetikk. Det bør vurderes lokal utbedring eller utskiftning for å unngå ytterligere forringelse og sikre tilfredsstillende bruk.

Gnagere
Vurdering av avvik: Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare. Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler. Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt. Reproduksjon: Mus reproduserer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.
Konsekvens/tiltak: For å forhindre mus i boligen, er det viktig å ta tiltak som tetting av innganger, opprettholde god hygiene, og eventuelt bruke feller eller annen skadedyrbekjempelse. Det er viktig å handle raskt hvis du mistenker at mus har kommet inn i boligen din for å begrense skade og helsefare. Det anbefales at det innhentes vurdering fra fagkyndige innenfor fagområdet skadedyr for å kartlegge utbredelse og eventuelle skader.

1.etasje Kjøkken Overflater og innredning
Vurdering av avvik: Det er påvist skader på

overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist løs skapfront og fronter som må justeres. Det er registrert delaminering på innredningen ved vasken. Det er slitasje på benkeplaten
Konsekvens/tiltak: Løs skapfront bør festes, og fronter justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skade. Delaminering ved vasken og slitasje på benkeplaten bør utbedres for å unngå økt skadeomfang og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.

1.etasje Kjøkken Avtrekk
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for ventilatoren. Ventilasjonskanalen er løsnet fra overgangen til luftelyre. Dette medfører at fuktig avtrekksluft havner på kaldloftet.
Konsekvens/tiltak: Eldre ventilatorer kan ha redusert avtrekksfunksjon og økt risiko for driftsstans. Ved feil eller redusert funksjon kan det bli behov for utskifting av deler eller hele ventilatoren. Ventilasjonskanalen må festes korrekt til luftelyren slik at avtrekksluften føres helt ut i det fri. Dagens situasjon medfører at fuktig luft slippes ut på kaldloftet, noe som kan føre til kondens, mugg- og råteskader i takkonstruksjonen.

Kjeller Kjølerom Overflater og konstruksjon
Vurdering av avvik: Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Det er mulig fuktskade i konstruksjonen. Det er registrert mugg på gulvet, og fuktmålinger viser ca. 23 vektprosent. Disse verdiene ligger i et område hvor sopp- og råteskader kan oppstå.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av skader. Mugg og forhøyet fuktighet kan føre til helseskadelige forhold og ytterligere skade på konstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes.

1.etasje Toalettrom Overflater og konstruksjon
Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er registrert fuktskader i himlingsplaten ved siden av lufterøret til kloakken. Fuktsøk ga ikke utslag på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluftsventilering, for eksempel luftespalte ved dør, for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre god luftkvalitet. Det bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til fuktskadene i himlingsplaten, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å hindre videre fukt- og råteskader. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for skjulte skader, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av bygningskonstruksjonen.

Ventilasjon
Vurdering av avvik: Overstrømningsmulighetene mellom rommene vurderes som begrensede, noe som kan gi redusert luftutveksling. Takventiler fra toalettrom, vaskerom og bad mot kaldloft er tatt ut av drift. Ventilene står fortsatt åpne/utettet mot kaldloftet.
Konsekvens/tiltak: Overstrømningsmulighetene mellom rommene bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftutveksling. Utette ventilgjennomføringer kan føre fuktig inneluft opp på kaldloftet og øke risikoen for kondens, fuktskader og muggsopp i takkonstruksjonen. Ventilene bør tettes eller avsluttes på egnet måte, og kaldloftet bør kontrolleres for tegn til fuktpåvirkning fra de åpne ventilene.

Varmesentral
Vurdering av avvik: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre service på varmesentralen for å sikre drift og redusere risikoen for plutselige driftsstans eller skader som følge av alder og manglende vedlikehold.

Varmepumpe
Vurdering av avvik: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
Konsekvens/tiltak: Manglende service kan føre til redusert effekt, høyere energibruk og kortere levetid på varmepumpen. Service bør utføres av fagkyndig dersom dette ikke er gjort i senere tid.

Vannbåren varme
Vurdering av avvik: Anlegget er tatt ut av drift og nedtappet.
Konsekvens/tiltak: Anlegget er tatt ut av drift og nedtappet. Dersom det skal tas i bruk igjen, bør det gjennomføres en grundig gjennomgang av anlegget av fagperson for å sikre funksjonalitet og sikkerhet. Konsekvensen av å ta i bruk et eldre og nedtappet anlegg uten faglig vurdering/gjennomgang er økt risiko for lekkasjer, driftsstans og skader på bygningens konstruksjoner.

Fuktsikring og drenering
Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’
Vurdering av avvik: Rekvirent opplyser at arbeid med fuktsikring og drenering er utført av ufaglært. Dette gir usikkerhet rundt utførelse og funksjon for drenering, fuktsikring mot grunnmur og bortledning av vann. Dekklisten har løsnet flere steder. Deler av isolasjonen utvendig er ikke pusset.
Konsekvens/tiltak: Det er opplyst at arbeid med fuktsikring og drenering er utført av ufaglært. Dette medfører økt risiko for mangelfull utførelse, skjulte feil og usikkerhet rundt funksjon og levetid. Dekklisten bør festes på plass for å hindre at fukt og smuss trenger inn bak grunnmursplasten, noe som kan føre til fuktskader på konstruksjonen. Utvendig isolasjon bør pusses for å beskytte isolasjonen mot fukt og mekaniske skader, og for å redusere risikoen for forringelse av isolasjonsevnen og fremtidige skader på konstruksjonen.

Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er plastisolasjon som ikke er dekket av

brannhemmende materiale i henhold til krav.
Konsekvens/tiltak: Sprekker i grunnmuren bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak, og det bør vurderes om reparasjon er nødvendig for å hindre videre bevegelser eller fuktskader. Plastisolasjon må dekkes med brannhemmende materiale i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for brannspredning.

Terrengforhold
Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktskader på bygningsmassen og unngå et dårlig innemiljø.

Tilstand på det elektriske anlegget og forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Elektrisk anlegg:
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 anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det mangler dokumentasjon, registrert løse ledninger og at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon eller er utført av ufaglærte kan ha større risiko for at det oppstår skader ved.
Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann.

Helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik: Det er mangler ved håndslukkerutstyr og røykvarslerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer der dette kreves etter dagens krav. Deler av rekkverket på altanen over garasjen mangler. Rekkverket på altan eller veranda er for lavt i forhold til dagens krav. Åpninger i rekkverk på altan eller veranda er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper. Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Mangler ved håndslukkerutstyr og røykvarslerutstyr bør utbedres for å oppfylle kravene i gjeldende forskrift om brannforebygging, slik at risikoen for personskade og materielle skader ved brann reduseres.
Rekkverk eller annen sikring bør monteres på forstøtningsmurer der dette kreves, for å redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk på altanen over garasjen bør etableres, og eksisterende rekkverk på altan, veranda og utvendige trapper bør oppgraderes slik at høyder og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å ivareta personsikkerheten og redusere fare for fall.
Eiendommen ligger i et flomutsatt område, noe som medfører økt risiko for vannskader ved ekstremvær. Det anbefales å vurdere nødvendige sikringstiltak mot flom.
Radongass er en usynlig og luktfri naturlig gass som kan finnes i bygninger. Helsemessig kan eksponering for høye nivåer av radongass øke risikoen for lungekreft. Derfor er det viktig å måle radonkonsentrasjonen i boliger. Denne eiendommen ligger i ett område som ifølge NGUs (Norges Geologiske Undersøkelser) aktsomhetskart har lav til moderat radonforekomst. Det bør gjennomføres radonmålinger og etterkomme eventuelle tiltak som anbefales basert på de målte redonverdiene.

Resterende punkter i tilstandsrapporten har fått TG 1 eller 0. Les mer i vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser

sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.
Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader

til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.
Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få
- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige

betingelser
Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.
Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.
Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 11 875,-

Samlet skal selger betale kr. 113 175,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Nabolagsprofil
Selgers egenerklæringsskjema datert 07.06.26
Tilstandsrapport datert 30.06.26
Byggegodkjente tegninger datert 27.06.75
Midlertidig brukstillatelse datert 15.06.75
Kommuneplan
Energiattest
Vedtekter NME
Fiskeregler NME

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. juli 2026

Ansvarlig megler
Silje-Charina Skog, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93813008

Megler 2
Amanda Smaadal, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 99279290

Meglerforetaket
Nordvik Finnsnes
Boks 20
9305 FINNSNES
Juridisk navn: Skog Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 926455877

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Skog Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Elvstøa 9

Skoler

Karlstad oppvekstsenter (1-7 k...	8 min	
37 elever, 5 klasser	0.7 km	
Sameskolen i Troms (1-10 kl.)	13 min	
18 elever, 4 klasser	15.1 km	
Bardufoss ungdomsskole (8-10 k...	20 min	
204 elever, 18 klasser	22.2 km	
Senja vgs. Finnfjordbotn	17 min	
270 elever, 11 klasser	19.4 km	
Nordborg videregående skole	23 min	
150 elever, 7 klasser	23.8 km	

Sport

Karlstad skole gymsal	8 min
Rossvoll nærmiljøanlegg	3 min
Feel24 Bardufoss	20 min
Feel24 Bardufoss	20 min

Offentlig transport

Karlstad	2 min	
Linje 110, 301	0.2 km	
Bardufoss lufthavn	21 min	

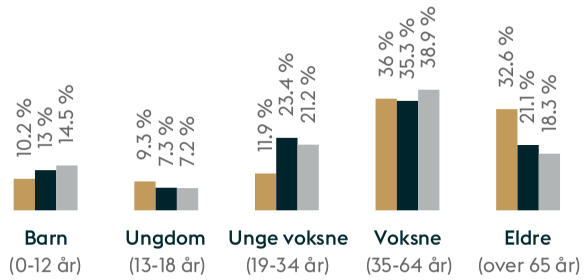
Barnehager

Karlstad oppvekstsenter (1-5 å...	7 min	
16 barn	0.6 km	

Dagligvare

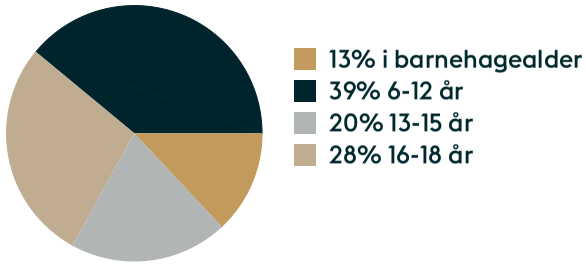
Coop Extra Olsborg	11 min
Kiwi Andslimoen	14 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Holmen	238	136
Kommune: Målselv	6 599	4 379
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



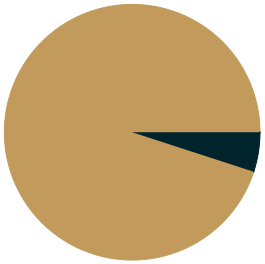
Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Olsborg	11 min
Kiwi Andslimoen	14 min

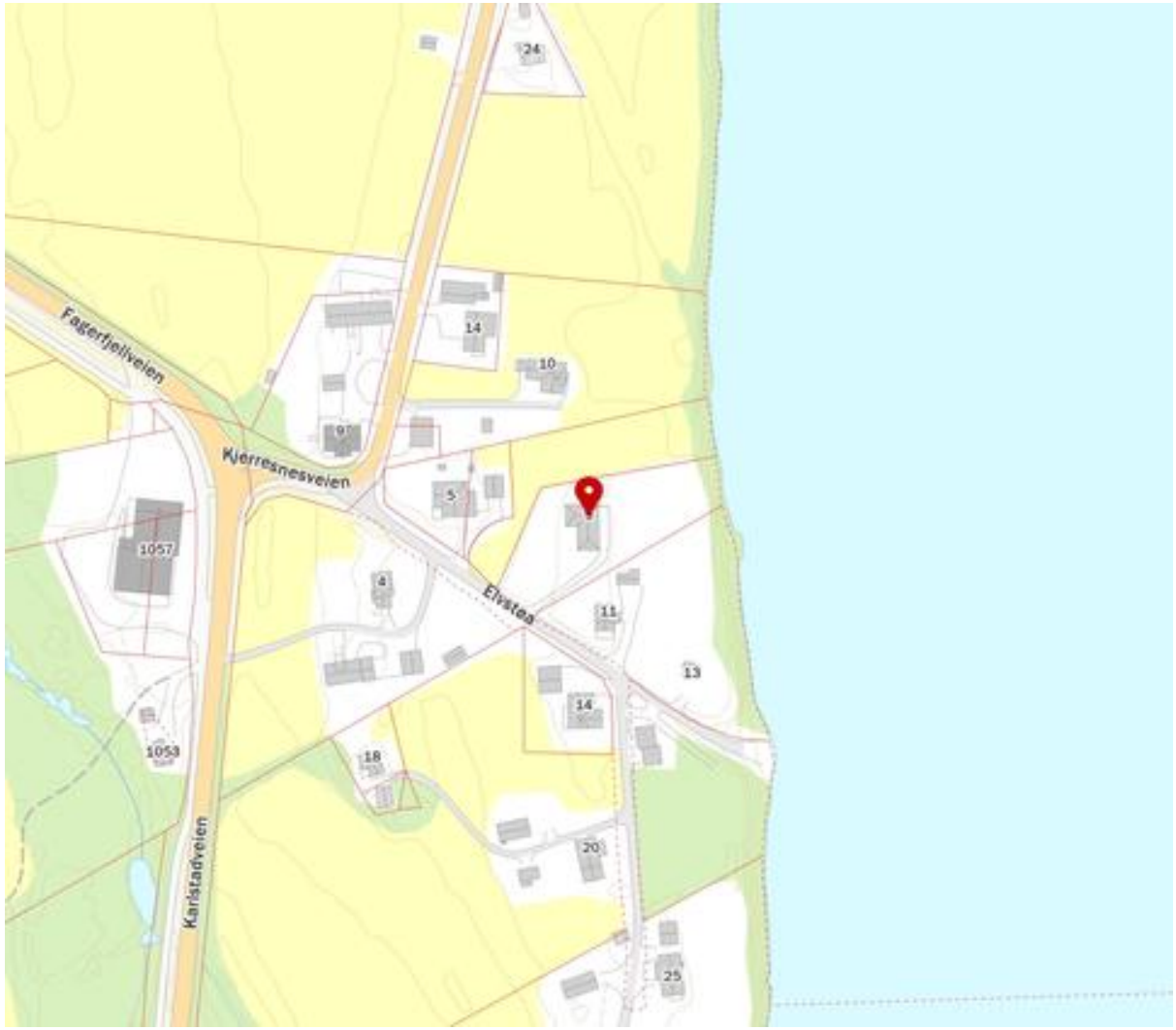
Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Boligmasse



95% enebolig
5% annet



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
7. juni 2026

Oppdragsnummer
28-0044/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elvstøa 9, 9322 KARLSTAD

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Mads Trulssen, Dan Morten Trulssen, Evy Liss Lindberg, Stig-Henki Trulssen, Frank Raymond Trulssen, Jack Terje Trulssen

Fullmektige
Stig-Henki Trulssen for Mads Trulssen, Dan Morten Trulssen, Evy Liss Lindberg, Frank Raymond Trulssen, Jack Terje Trulssen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. mai 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Elsa Trulssen

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Elsa Trulssen

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8154773
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tak sikftet i 2019

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Ny drenering 2006

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kommunalt vann og kommunal septim

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

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

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Det er fuktskader på innertak som er kommet før nytt tak ble skiftet i 2019

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: kan være setningskader på mur i små omfang

---

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

Ja

Beskriv: det har vært feil på avløp som ble oppdaget i 2024-2025 etter filming viser det seg at avløpsrør er defekt og må repareres. Dette arbeidet starter i løpet av de neste uker

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Radiatorer og sentralvarmeanlegg er ikke i drift og nedtappet og ble erstattet med elektriske varmeovner og varmepumpe luft / luft

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takst blir tatt og vil bli klar de neste uker

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du 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

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: Den er tømt og er av glassfiber

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

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 28-0044/26

Tilstandsrapport

Enebolig
Elvstøa 9, 9322 KARLSTAD
MÅLSELV kommune
gnr. 66, bnr. 13

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 307 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20060-2182 **Eiendomsverdi ref nr:** RR5458

Autorisert foretak: BRATAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Fredrik Tollefsen **Vår ref:** Anders Killie Solli

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.

BRATAKST

BRATAKST er takstfirmaet som gir deg trygghet og kompetanse i en viktig fase av boligsalget. Selv om BRATAKST først ble etablert i 2017, har vi raskt blitt Midt-Troms' ledende leverandør av tilstandsrapporter.

Erfaringen vår strekker seg over 15 år i takstbransjen. Vi er stolte av å ha utarbeidet ca. 1.000 tilstandsrapporter etter de "nye boligreglene". Vi ønsker å være banebrytende og innovative når det gjelder å utnytte teknologi for å være i forkant av bransjeutviklingen.

Vi forstår at å selge bolig er en viktig beslutning, og derfor er det betryggende å kunne stole på et firma med erfaring og kompetanse.

Vårt slagord "Vi setter pris på dine verdier" er mer enn bare ord for oss. Det er en forpliktelse til å håndtere dine verdier med respekt og nøyaktighet.

Besøk vårt nettsted på www.bratakst.no, hvor du enkelt kan få en nøyaktig pris på ditt oppdrag og gjøre bestillinger når det passer deg - 24 timer i døgnet.



Rapportansvarlig

Fredrik Tollefsen

Uavhengig Takstingeniør

fredrik@bratakst.no

907 93 574

Medansvarlig

Anders Killie Solli

Uavhengig Takstingeniør

anders@bratakst.no

930 50 271

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av metallplater med strøsteinsbelegg Malte vindskiebord og bord i gesimser.
Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.
Veggkonstruksjoner er bindingsverk konstruksjon fra byggeår med malt tømmermannspanel utvendig.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
ukjent byggegrunn medbetongfundamenter.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Elementpipe med ildsted tilknyttet, det er montert vedovn i stuen og varmesentral i kjelleren. Sotluken er plassert i kjelleren.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerommet har malte plater på vegger, vinylbelegg på gulvet og malte plater i himling. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin samt et skyllekar.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har våtromstapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder WC, dusjkabinett, badekar og to servanter.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er innredet med WC og servant. Overflatene består av vinylbelegg på gulvet og malte plater på veggene. Rommet har naturlig ventilasjon gjennom klaffeventil i yttervegg. Rommet har ikke oppvarmingskilde.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og våtrom.
Det er innstalert en eldre olje/elektrisk varmesentral.
Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i stuen.
Det elektriske anlegget har skrusikringer fra byggeåret.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Rekvirent opplyser at dreneringen er fra 2006.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Forstøtningsmurer er av betong.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Det er oljetank av ukjent type.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	307 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	307 m²
Totalpris	2 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

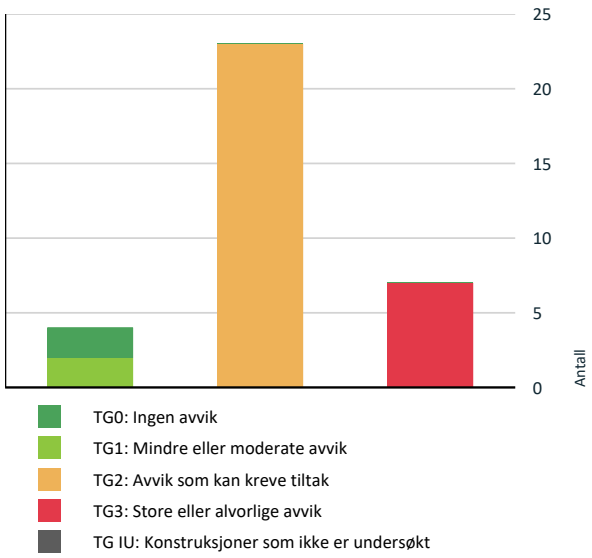
Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse på boligen. Jf. pbl 21-10, 5 ledd: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998"

Det er registrert søknadspliktige endringer på bygningen som ikke samsvarer med byggemeldte tegninger. Det er etablert integrert garasje, altan over garasje og vinduer i kjellervegg. I tillegg er kjeller innredet med gulv, boder, kjølerom og teknisk rom.
Dersom endringene ikke er omsøkt og godkjent, kan kommunen kreve forholdene omsøkt, dokumentert, rettet eller tilbakeført.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

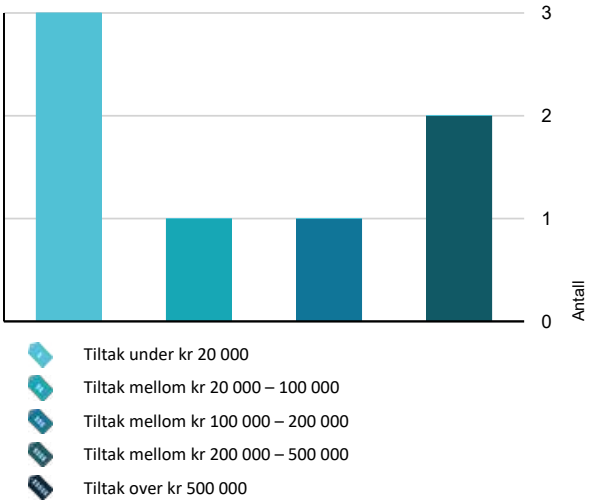
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Stig Trulssen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst Elvestøa 9, 5524 Målselv . Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget.
Det er takstfullmektig Fredrik Tollefsen som har gjennomført befaringen og skrevet rapporten.

Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS3600. Det vil også bli vurdert en teknisk verdi og markedsverdi for eiendommen. Videre vil beskrivelser og vurderinger av andre bygg som ikke er beregnet for helårs beboelse ikke bli tatt med, dette gjelder også lovlighet. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, som rør og tanker, vil ikke bli vurdert.

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og 22°C på befaringsdagen.
Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

Det er imidlertid viktige begrensninger og forutsetninger som må tas i betraktning. Boligen var delvis møblert, noe som vanskeliggjør å få et helhetlig bilde av rom og bygninger slik som i tomme, umøblerte rom og bygninger. Rekvirent var ikke til stede ved starten av befaringen. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene, med unntak av hull tatt i vegg mot våtrom og i utforet vegg i kjelleren.

Det anbefales at det gjennomføres en separat el-takst i henhold til gjeldende standarder. Dette vil gi en grundig vurdering av det elektriske anlegget i boligen. Standarden for el-takst kan henvises for ytterligere detaljer.

Det er viktig å merke seg at takstingeniøren ikke har hatt mulighet til å besiktige hele taket fra nært hold, men kun fra takstige. Dette skyldes begrensninger i sikkerhet.

Det er av stor betydning at både kjøper og selger setter seg godt inn i dokumentet. Rapporten gir omfattende informasjon om tilstanden til boligen og dens verdianslag. Begge parter bør grundig gjennomgå rapporten for å sikre at de har en felles forståelse av eiendommens tilstand og verdi. Dette vil bidra til en mer trygg og informert bolighandel.
Potensielle kjøpere, finansinstitusjoner og meglere må kontrollere gyldigheten av rapporten ved å sjekke QR-koden på forsiden. Rapporten er gyldig i 12 måneder, og den skal ikke brukes dersom statusen er satt til ugyldig.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Altan over garasje Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Toalettet har skader, og tilkoblingen av vanntilførselen er utført på en ufagmessig måte.
Toalettet er ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det drypper fra rørskjøter.

Det er registrert rust på vannrør tilknyttet varmesentralen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Lufteledning på loftet er ikke isolert.
Avløpsrør i kjelleren er ikke tilstrekkelig festet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Det er avvik:

Nedgravde oljetanker som er tatt ut av bruk skal saneres eller fjernes ihht. forurensingsforskriften.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Veggene har ikke tettesjikt.
Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring.
Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner.
Det er registrert motfall fra sluket. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom.
Rommet varmes opp med stråleovn på vegg.
Rommet er ventilert med kun naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.
Det er registrert skader på veggarmaturet.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Tettesjikt på vegger er våtromstapet.
Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning både på grunn av påviste avvik og naturlige alderssvekkelser.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring.
Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner.

Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.
Fallforhold på gulvet er ikke vurdert.

Rommet varmes opp med stråleovn på vegg.
Rommet er ventilert med mekanisk vifte.
Vindu er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Rekvirent opplyser at arbeidet med taktekkingen er utført av ufaglært. Dette gir usikkerhet rundt utførelse av tekking, innfesting og overganger.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Kaldt loft er inspisert fra områder hvor adkomst og underlag gjorde inspeksjon mulig. Vurderingen er derfor begrenset til de delene av loftet og takkonstruksjonen som var synlige og tilgjengelige fra disse områdene.

Det er registrert stedvis fuktskjolder i sperrer, og kubbinger rundt pipen. Fuktmålinger i sperrer ved gjennomføringer og ved fuktskjolder ga ikke negative utslag på befaringstidspunktet. Rekvirent opplyser at fuktskjoldene er som følge av lekkasje før taktekkingen ble skiftet.

Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre dårlig samtidig som de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette resulterer ofte i utettheter i dampsperren som kan føre til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen. .
Det er påvist utettheter rundt gjennomføringer i dampsperren.

Pappkubbinger på takforten er deformert. Dette gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Avviket øker risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Gjennomføringer i undertaket ved luftelyrer til avtrekk fra kjøkken og kloakk er ikke tett. Overgangen mellom rør og mansjett har gått fra hverandre. Dette resulterer i at fuktig luft fra avtrekk fra kjøkken havner på kaldloftet.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Se punkt "gnagere" for mer informasjon.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert værslitt overflatebehandling på vinduer og karmer utvendig.
Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.
Utvendige beslagsløsninger mangler oppbrett i endene av vannbrettbeslagene, noe som kan føre til at vann driver inn til skjulte deler av konstruksjonen.
Innvendig er det observert fuktmerker på treverk rundt glasset, noe som indikerer kondensering.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass.
Noen glassruter er punktert.
Enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert værslitt overflatebehandling på garasjeport, dører og karmer utvendig.
Håndtaket på balkongdøren i stuen er defekt på utvendig side.
Det er observert fuktmerker på innvendig treverk rundt glasset i dør. Dette er symptom på kondensbelastning.

Utvendig > Veranda stue Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Gulvets og veggenes overflatemateriale har bruksmerker etter normal bruk, med enkelte riper og hakk

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.

I 1. etasje har jeg målt høydeforskjell i stuen og på kjøkkenet. Målinger viser at det er ca. 15mm høydeforskjell i stuen og ca. 12mm på kjøkkenet. Det er foretatt målinger av høydeforskjeller i tilfeldig utvalgte rom. Målingene omfatter ikke hele boligen, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes høydeforskjeller også i andre rom.

Det er registrert stedvis knirk i gulvet.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.
Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen. Utforede vegger og oppforet gulv under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.

På innvendige flater av grunnmuren er det brukt esp (isopor). Disse er svært brennbare. Overflater av brennbar isolasjon bør minst være tildekket med kledning. Slik kledning kan f.eks. være 13 mm tykke gipsplater. Disse isolasjonsplatene er ikke forsvarlig innkledd.

Treveggene mot terreng er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som magasinerer fukt mellom dampsperre og murvegg. Dette gir stor risiko for skader på utforede deler av veggen.
Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke inneklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming.

I kjelleren ser jeg saltutslag på veggen og i gulv. Årsak til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur / betonggulv.

Fuktmålinger i utforet vegg og oppforet gulv viser ca 24vektprosent. Dette er på nivå hvor fukt og muggsopp kan oppstå.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innvendig > Gnagere Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.

Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler.

Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.

Reproduksjon: Mus reproduserer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Overstrømningsmulighetene mellom rommene vurderes som begrensede, noe som kan gi redusert luftutveksling.

Takventiler fra toalettrom, vaskerom og bad mot kaldloft er tatt ut av drift. Ventilene står fortsatt åpne/utettet mot kaldloftet.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe Gå til side

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Det er avvik:

Anlegget er tatt ut av drift og nedtappet.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Rekvirent opplyser at arbeid med fuktsikring og drenering er utført av ufaglært. Dette gir usikkerhet rundt utførelse og funksjon for drenering, fuktsikring mot grunnmur og bortledning av vann.
Dekklisten har løsnet flere steder.
Deler av isolasjonen utvendig er ikke pusset.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
Det er mulig fuktskade i konstruksjonen.

Det er registrert mugg på gulvet, og fuktmålinger viser ca. 23 vektprosent. Disse verdiene ligger i et område hvor sopp- og råteskader kan oppstå.

Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er registrert fuktskader i himlingsplaten ved siden av lufterøret til kloakken. Fuktsøk ga ikke utslag på befaringstidspunktet.

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist løs skapfront og fronter som må justeres.
Det er registrert delaminering på innredningen ved vasken.
Det er slitasje på benkeplaten.

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for ventilatoren.

Ventilasjonskanalen er løsnet fra overgangen til luftelyre. Dette medfører at fuktig avtrekksluft havner på kaldloftet

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Det er mangler ved håndslukkerutstyr og røykvarslerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer der dette kreves etter dagens krav.

Deler av rekkverket på altanen over garasjen mangler.
Rekkverket på altan eller veranda er for lavt i forhold til dagens krav.
Åpninger i rekkverk på altan eller veranda er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeår er basert på godkjente byggetegninger. Midlertidig brukstillatelse er gitt 1975.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av metallplater med strøsteinsbelegg
Taktekkingen er inspisert fra fra takstige. Vurderingen er derfor begrenset til de delene av taket som var synlige fra takstigen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Rekvirent opplyser at arbeidet med taktekkingen er utført av ufaglært. Dette gir usikkerhet rundt utførelse av tekking, innfesting og overganger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Arbeidet med taktekkingen er utført av ufaglært, noe som gir økt risiko for skjulte feil og mangelfull utførelse . Dette kan medføre redusert kvalitet, kortere levetid og økt fare for vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

Det anbefales at taktekkingen, spesielt beslag, gjennomføringer, innfesting og undertak, kontrolleres av fagkyndig person. Bulker i metallplatene og ufagmessig utførte beslagsløsninger bør utbedres av fagperson for å sikre tett og varig taktekking.

Konsekvensen er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og fremtidige kostnader til utbedring.

Tilstandsrapport



Pipebeslaget har ufagmessig utførelse.



Pipebeslaget har ufagmessig utførelse.



Det er registrert bungler i taktekking rundt pipebeslaget.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Årstall: 2019 **Kilde:** Rekvirent

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjoner er bindingsverk konstruksjon fra byggeår med malt tømmermannspanel utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet og værslitt trekledning bør utbedres eller skiftes ut.
Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen rundt hele fasaden for å redusere risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen.
Det anbefales å montere gnagersperre for å hindre skadedyr i å komme inn i bygningen.
Manglende tiltak kan føre til ytterligere råteskader, redusert levetid på kledningen og økt risiko for inntrenging av mus.

Tilstandsrapport



EKsempel på værslitt overflatebehandling.



Eksempel på slitasje på kledning.



Eksempel på hvor kledning støter mot isolasjonen og begrenser luftingen bak kledningen.



Det mangler gnagersperre bak kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer som valmtak med diffusjonsåpent undertak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kaldt loft er inspisert fra områder hvor adkomst og underlag gjorde inspeksjon mulig. Vurderingen er derfor begrenset til de delene av loftet og takkonstruksjonen som var synlige og tilgjengelige fra disse områdene.

Det er registrert stedvis fuktskjolder i sperrer, og kubbinger rundt pipen. Fuktmålinger i sperrer ved gjennomføringer og ved fuktskjolder ga ikke negative utslag på befaringstidspunktet. Rekvirent opplyser at fuktskjoldene er som følge av lekkasje før taktekkingen ble skiftet.

Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre dårlig samtidig som de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette resulterer ofte i utettheter i dampsperren som kan føre til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen. .
Det er påvist utettheter rundt gjennomføringer i dampsperren.

Pappkubbinger på takforten er deformert. Dette gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Avviket øker risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Gjennomføringer i undertaket ved luftelyrer til avtrekk fra kjøkken og kloakk er ikke tett. Overgangen mellom rør og mansjett har gått fra hverandre. Dette resulterer i at fuktig luft fra avtrekk fra kjøkken havner på kaldloftet.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Se punkt "gnagere" for mer informasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Potensielle kjøpere anbefales gjennomgang av bygningsdelen før avhending.

Fuktskjolder i sperrer og kubbinger rundt pipen bør holdes under oppsyn for å avdekke eventuelle endringer eller forverringer over tid.

Utettheter i dampsperren bør utbedres for å hindre at fuktig inneluft trenger inn i kaldloftet og kondenserer, noe som kan føre til fuktskader og råte i takkonstruksjonen.

Ventilasjonen i takkonstruksjonen bør forbedres, blant annet ved å utbedre deformerte pappkubbinger på takfoten, for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere risikoen for fuktproblemer.

Overgangen mellom rør og luftelyre må tettes for å hindre at fuktig luft fra avtrekket fra kjøkken havner på kaldloftet.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte, mugg og skadedyrangrep i takkonstruksjonen.



Eksempel på deformert pappkubbing.



Overgangen mellom luftelyre og luftledning bør utbedres.



Eksempel på fuktmerker og utettheter rundt dampsperren.



Overgangen mellom ventilasjonsrør fra kjøkkenventilator og luftelyre bør utbedres.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert værslitt overflatebehandling på vinduer og karmer utvendig.
Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.
Utvendige beslagsløsninger mangler oppbrett i endene av vannbrettbeslagene, noe som kan føre til at vann driver inn til skjulte deler av konstruksjonen.
Innvendig er det observert fuktmerker på treverk rundt glasset, noe som indikerer kondensering.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass.
Noen glassruter er punktert.
Enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utføres vedlikehold og overflatebehandling av vinduer og karmer for å hindre videre forvitring og råteskader.

Utvendig omramming og beslagsløsninger bør utbedres slik at vannbrettbeslag får korrekt oppbrett i endene, for å unngå vanninntrenging til skjulte deler av konstruksjonen og påfølgende fuktskader.

Punkterte glassruter bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre ytterligere skade.

Innvendige fuktmerker og tegn på kondensering bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å redusere risiko for råte og soppdannelse.

Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

Avvik rundt innsettingsdetaljer bør utbedres for å sikre korrekt tetting og funksjon.



Eksempel på fuktmerker på innvedig side.



Eksempel på omramming som støter mot beslaget.



Eksempel på hvor vannbrettbeslaget er løsnet.



Eksempel på ufagmessig utførelse som gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har hovedytterdør av tre og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

• Det er avvik:

Det er registrert værslitt overflatebehandling på garasjeport, dører og karmer utvendig.
Håndtaket på balkongdøren i stuen er defekt på utvendig side.
Det er observert fuktmerker på innvendig treverk rundt glasset i dør. Dette er symptom på kondensbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Overflatebehandling på dører og karmer bør fornyes for å hindre videre nedbrytning og forlenge levetiden.

Defekt håndtak på balkongdøren bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet.

Fuktmerker på innvendig treverk rundt glasset i dør indikerer kondensbelastning, og tiltak bør iverksettes for å redusere risikoen for fuktskader og råte.

Manglende utbedring kan føre til redusert levetid, økt vedlikeholdsbehov og risiko for ytterligere skader. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører kan måtte skiftes ut.

TG 2 Veranda stue

Beskrivelse

Veranda og trappekonstruksjoner med adkomst fra stue og terreng. Det er benyttet trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn medbetongfundamenter.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av værslitt overflatebehandling for å sikre treverkets levetid og forhindre ytterligere forringelse.



Eksempel på værslitt overflatebehandling.

TG 3 Altan over garasje

Beskrivelse

Det er etablert altan over garasjen, med adkomst fra vaskerom og fra terreng via utvendig trapp. Konstruksjonen er utført med bærende konstruksjoner og rekkverk i trevirke. Altanen er innfestet i yttervegg og understøttet av garasjens vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tekkingen må skiftes for å hindre videre vanninntrenging. Råteskadet treverk må fjernes og erstattes med nytt materiale.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere fuktskader, råte og svekket bæreevne i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert sikkerhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Eksempel på råteskader i konstruksjonen.



Eksempel på utettheter i tettesjiktet.



Eksempel på utettheter og råteskader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulvets og veggenes overflatemateriale har bruksmerker etter normal bruk, med enkelte riper og hakk

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må forventes merker etter møbler, bruk og oppheng. Normal oppussing/modernisering må regnes med.



Eksempel på gulvbelegg som har løsnet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

I 1. etasje har jeg målt høydeforskjell i stuen og på kjøkkenet. Målinger viser at det er ca. 15mm høydeforskjell i stuen og ca. 12mm på kjøkkenet. Det er foretatt målinger av høydeforskjeller i tilfeldig utvalgte rom. Målingene omfatter ikke hele boligen, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes høydeforskjeller også i andre rom.

Det er registrert stedvis knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Andre 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.

Konsekvensen av høydeforskjeller er at gulvet kan oppleves som skjevt, noe som kan påvirke brukervennligheten, men det vurderes ikke å være til hinder for normal bruk.

Knirk i gulvet kan oppleves som sjenerende. Tiltak for å fjerne knirk kan vurderes dersom dette er til vesentlig sjenanse.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med ildsted tilknyttet, det er montert vedovn i stuen og varmesentral i kjelleren. Sotluken er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekker i ildfast stein bør utbedres eller steinen bør byttes ut for å sikre trygg bruk av ildstedet og redusere risikoen for brann eller ytterligere skader på ovnen.



Eksempel på sprekk i ildfast stein inni ovnen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har teppe og er av betong. Det er registrert oppforet gulv på flere rom. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport

På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen. Utforede vegger og oppforet gulv under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.

På innvendige flater av grunnmuren er det brukt esp (isopor). Disse er svært brennbare. Overflater av brennbar isolasjon bør minst være tildekket med kledning. Slik kledning kan f.eks. være 13 mm tykke gipsplater. Disse isolasjonsplatene er ikke forsvarlig innkledd.

Treveggene mot terreng er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som magasinerer fukt mellom dampsperre og murvegg. Dette gir stor risiko for skader på utforede deler av veggen.
Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke inneklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming.

I kjelleren ser jeg saltutslag på veggen og i gulv. Årsak til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur / betonggulv.

Fuktmålinger i utforet vegg og oppforet gulv viser ca 24vektprosent. Dette er på nivå hvor fukt og muggsopp kan oppstå.

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.

Det bør etableres bedre ventilasjon og vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjeller.

Brennbar isolasjon (isopor/ESP) må tildekkes med brannhemmende materiale, som for eksempel 13 mm gipsplater, for å redusere brannrisiko.

Utforede vegger og oppforet gulv under terreng bør vurderes nærmere, da dette er risikokonstruksjoner for fukt- og muggskader. Det anbefales å fjerne eller utbedre dampsperre på vegg mot terreng for å unngå magasinering av fukt og påfølgende skader.

Fuktnivået på over 20 vektprosent overstiger anbefalte verdier for slike konstruksjoner, og er innenfor et område hvor sopp og råte kan utvikles over tid. Konstruksjonen er i tillegg skjult bak plater, noe som gjør det vanskelig å oppdage skader før de har utviklet seg. Kombinasjonen av høy fukt og feil materialbruk øker risiko for skader. Dette gjelder ikke bare teknisk tilstand, men også inneklimaet i rommet. Ved høy fuktbelastning i skjulte konstruksjoner er det risiko for muggsoppsporer og dårlig luftkvalitet.

Den utforede veggen mot terreng har dokumenterte feil og svakheter som gir risiko for utvikling av fuktskader. Fuktinnholdet er allerede på et kritisk nivå, og det er tydelige tegn på aktiv kondens. Konstruksjonsoppbygningen er i strid med anbefalt praksis, og det foreligger derfor et avvik med potensiell skaderisiko.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse, dårlig inneklima og i verste fall konstruksjonsskader

Tilstandsrapport



Eksempel på saltutslag i gulvet.



Eksempel på eksponert esp isolasjon.



Eksempel på fuktmerker på vegg.



Fuktmåling.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Enkelte dører har slitasje som kan føre til redusert funksjon og estetikk.
Det bør vurderes lokal utbedring eller utskiftning for å unngå ytterligere forringelse og sikre tilfredsstillende bruk.

TG 2 Gnagere

Beskrivelse

Jeg har funnet spor av mus/gnagere på loftet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.

Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler.

Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.

Reproduksjon: Mus reproduserer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å forhindre mus i boligen, er det viktig å ta tiltak som tetting av innganger, opprettholde god hygiene, og eventuelt bruke feller eller annen skadedyrbekjempelse. Det er viktig å handle raskt hvis du mistenker at mus har kommet inn i boligen din for å begrense skade og helsefare. Det anbefales at det innhentes vurdering fra fagkyndige innenfor fagområdet skadedyr for å kartlegge utbredelse og eventuelle skader.

Tilstandsrapport



EKsempel på spor etter mus på loftet.

TG 3 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er installert toalett på boden i kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Toalettet har skader, og tilkoblingen av vanntilførselen er utført på en ufagmessig måte. Toalettet er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Toalettet bør skiftes eller saneres, og tilkoblingen av vanntilførselen må utføres av fagperson.

Ufagmessig utførelse medfører økt risiko for lekkasjer, vannskader og fremtidige feil, samt redusert levetid på installasjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Det er skader på toalettet.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har malte plater på vegger, vinylbelegg på gulvet og malte plater i himling. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin samt et skyllekar. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Veggene har ikke tettesjikt.
Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring.
Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner.
Det er registrert motfall fra sluket. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom.
Rommet varmes opp med stråleovn på vegg.
Rommet er ventilert med kun naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.
Det er registrert skader på veggarmaturet.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet må oppgraderes/renoveres før daglig bruk for å redusere risiko og omfang av skader. Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i skjulte deler av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde.



Eksempel på armatur som bør utbedres.



Det er etablert plastsluk i gulvet.



Eksempel på utett rørgjennomføring.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra boden. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Årstall: 2026

Tilstandsrapport

Kilde: Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.



Fuktmåling.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har våtromstapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder WC, dusjkabinett, badekar og to servanter. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Tettesjikt på vegger er våtromstapet.
Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning både på grunn av påviste avvik og naturlige alderssvekkelser.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring.
Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner.

Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.
Fallforhold på gulvet er ikke vurdert.

Rommet varmes opp med stråleovn på vegg.
Rommet er ventilert med mekanisk vifte.
Vindu er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet må oppgraderes/renoveres før daglig bruk for å redusere risiko/omfang av skader. Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i skjulte deler av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



Det er etablert plastsluk i gulvet.



Eksempel på utettheter i tettesjiktet ved badekaret.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.



Fuktmåling.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

Det er påvist løs skapfront og fronter som må justeres.
Det er registrert delaminering på innredningen ved vasken.
Det er slitasje på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Løs skapfront bør festes, og fronter justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skade.
Delaminering ved vasken og slitasje på benkeplaten bør utbedres for å unngå økt skadeomfang og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.



Oversiktsbilde.



Eksempel på delaminering.



Eksempel på løs skapfront.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for ventilatoren.

Ventilasjonskanalen er løsnet fra overgangen til luftelyre. Dette medfører at fuktig avtrekksluft havner på kaldloftet

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre ventilatorer kan ha redusert avtrekksfunksjon og økt risiko for driftsstans. Ved feil eller redusert funksjon kan det bli behov for utskifting av deler eller hele ventilatoren.

Ventilasjonskanalen må festes korrekt til luftelyren slik at avtrekksluften føres helt ut i det fri.
Dagens situasjon medfører at fuktig luft slippes ut på kaldloftet, noe som kan føre til kondens, mugg- og råteskader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Kjølerommet i kjelleren er tatt ut av drift og fungerer i dag som bod.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
- Det er mulig fuktskade i konstruksjonen.

Det er registrert mugg på gulvet, og fuktmålinger viser ca. 23 vektprosent. Disse verdiene ligger i et område hvor sopp- og råteskader kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av skader.
Mugg og forhøyet fuktighet kan føre til helseskadelige forhold og ytterligere skade på konstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes.



Eksempel på mugg på gulvet.



Fuktmåling.



Oversiktsbilde.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med WC og servant. Overflatene består av vinylbelegg på gulvet og malte plater på veggene. Rommet har naturlig ventilasjon gjennom klaffeventil i yttervegg. Rommet har ikke oppvarmingskilde.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er registrert fuktskader i himlingsplaten ved siden av lufterøret til kloakken. Fuktsøk ga ikke utslag på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluftsventilering, for eksempel luftespalte ved dør, for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre god luftkvalitet.

Det bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til fuktskadene i himlingsplaten, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å hindre videre fukt - og råteskader.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for skjulte skader, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av bygningskonstruksjonen.



Oversiktsbilde.



Innvendige takplater har fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Det er registrert rust på vannrør tilknyttet varmesentralen.

Konsekvens/tiltak

- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Det bør utføres utbedring av rørskjøter og vannledninger av kvalifisert fagperson for å hindre lekkasjer og vannskader.

Ufagmessig utførelse på røropplegg gir økt risiko for lekkasje og følgeskader som fukt i konstruksjoner, med mugg og råte som mulig konsekvens. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av fagperson.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene, noe som gir økt risiko for plutselige skader og lekkasjer i anlegget. Anlegget bør derfor gjennomgås av fagkyndig for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring.

Rust på vannrør kan føre til svekkelse av rørene og økt fare for lekkasje.

Kostnadsestimatet er beregnet for utbedring av utettheter.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Eksempel på rust.



Eksempel på ufagmessig utførelse.



Det er registrert drypplekkasje fra kobling i taket på boden i kjelleren.

TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Lufteledning på loftet er ikke isolert.
Avløpsrør i kjelleren er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Lufteledningen på loftet bør isoleres for å hindre kondens skader på underliggende konstruksjoner.

Avløpsrør i kjelleren må festes for å unngå bevegelse og påfølgende lekkasjer eller skader.

Det bør gjennomføres utbedring av skader og utettheter på avløpsrør

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningskonstruksjoner.

Kostnadsestimatet er beregnet for utbedring av skadet rør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Lufteledningen på loftet er ikke isolert.



Det er registrert skade på avløpsrør.



Eksempel på ufagmessig utførelse der det mangler klamring av avløpsrørene.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overstrømningsmulighetene mellom rommene vurderes som begrensede, noe som kan gi redusert luftutveksling.

Takventiler fra toalettrom, vaskerom og bad mot kaldloft er tatt ut av drift. Ventilene står fortsatt åpne/utettet mot kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overstrømningsmulighetene mellom rommene bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftutveksling.

Utette ventilgjennomføringer kan føre fuktig inneluft opp på kaldloftet og øke risikoen for kondens, fuktskader og muggsopp i takkonstruksjonen. Ventilene bør tettes eller avsluttes på egnet måte, og kaldloftet bør kontrolleres for tegn til fuktpåvirkning fra de åpne ventilene.



Eksempel på åpning rett til kaldloftet.

TG 2 Varmesentral

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er installert en eldre olje-/elektrisk varmesentral. Rekvirent opplyser at oljefyringsdelen er tatt ut av drift, og at anlegget nå kun fungerer elektrisk. Videre opplyser rekvirent at vannbåren oppvarming er nedtappet og tatt ut av drift. Varmesentralen benyttes i dag kun til oppvarming av bruksvann.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre service på varmesentralen for å sikre drift og redusere risikoen for plutselige driftsstans eller skader som følge av alder og manglende vedlikehold.



Oversiktsbilde.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende service kan føre til redusert effekt, høyere energibruk og kortere levetid på varmepumpen. Service bør utføres av fagkyndig dersom dette ikke er gjort i senere tid.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbårent varmeanlegg tilknyttet varmesentral. Rekvirent opplyser at radiatorer og sentralvarmeanlegg ikke er i drift og er nedtappet. Anlegget ble erstattet med elektriske varmeovner og varmepumpe luft/luft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget er tatt ut av drift og nedtappet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget er tatt ut av drift og nedtappet. Dersom det skal tas i bruk igjen, bør det gjennomføres en grundig gjennomgang av anlegget av fagperson for å sikre funksjonalitet og sikkerhet.

Konsekvensen av å ta i bruk et eldre og nedtappet anlegg uten faglig vurdering/gjennomgang er økt risiko for lekkasjer, driftsstans og skader på bygningens konstruksjoner.

Tilstandsrapport



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 har skrusikringer fra byggeåret. Anlegget er dimensjonert etter byggeårets standard og kan derfor være underdimensjonert ut fra dagen bruk av elektriske 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.
   1975
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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 anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det mangler dokumentasjon, registrert løse ledninger og at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon eller er utført av ufaglærte kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann



Eksempel på løs ledning.



Oversiktsbilde.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Rekvirent opplyser at drenering og fuktsikring er byttet i 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekvirent opplyser at arbeid med fuktsikring og drenering er utført av ufaglært. Dette gir usikkerhet rundt utførelse og funksjon for drenering, fuktsikring mot grunnmur og bortledning av vann.
Dekklisten har løsnet flere steder.
Deler av isolasjonen utvendig er ikke pusset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er opplyst at arbeid med fuktsikring og drenering er utført av ufaglært. Dette medfører økt risiko for mangelfull utførelse, skjulte feil og usikkerhet rundt funksjon og levetid.

Dekklisten bør festes på plass for å hindre at fukt og smuss trenger inn bak grunnmursplasten, noe som kan føre til fuktskader på konstruksjonen.

Utvendig isolasjon bør pusses for å beskytte isolasjonen mot fukt og mekaniske skader, og for å redusere risikoen for forringelse av isolasjonsevnen og fremtidige skader på konstruksjonen.



Eksempel på hvor dekklisten er løsnet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i grunnmuren bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak, og det bør vurderes om reparasjon er nødvendig for å hindre videre bevegelser eller fuktskader.

Plastisolasjon må dekkes med brannhemmende materiale i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for brannspredning.



Eksempel på riss i gulv.



Eksempel på sprekk.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Tilstandsrapport





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktskader på bygningsmassen og unngå et dårlig innemiljø.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Nedgravde oljetanker som er tatt ut av bruk skal saneres eller fjernes ihht. forurensingsforskriften.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.
Som tankeier foreligger det plikt til å hindre at tanken blir en kilde til forurensning. Manglende sanering eller sikring av tanken kan medføre risiko for forurensning. Slike tanker kan fortsatt inneholde restolje, og korrosjon kan over tid føre til lekkasje med risiko for forurensning av grunn, grunnvann og innemiljø

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

Tilstandsrapport

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet sikkerhetsforhold i bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, utvendige trapper samt verandaer, balkonger og terrasser. Videre er radonforhold, branntekniske forhold, rømningsveier og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. I tillegg er det sett på forhold som forstøtningsmurer samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er mangler ved håndslukkerutstyr og røykvarslerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer der dette kreves etter dagens krav.

Deler av rekkverket på altanen over garasjen mangler.
Rekkverket på altan eller veranda er for lavt i forhold til dagens krav.
Åpninger i rekkverk på altan eller veranda er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

Mangler ved håndslukkerutstyr og røykvarslerutstyr bør utbedres for å oppfylle kravene i gjeldende forskrift om brannforebygging, slik at risikoen for personskade og materielle skader ved brann reduseres.

Rekkverk eller annen sikring bør monteres på forstøtningsmurer der dette kreves, for å redusere risikoen for fallulykker.

Manglende rekkverk på altanen over garasjen bør etableres, og eksisterende rekkverk på altan, veranda og utvendige trapper bør oppgraderes slik at høyder og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å ivareta personsikkerheten og redusere fare for fall.

Eiendommen ligger i et flomutsatt område, noe som medfører økt risiko for vannskader ved ekstremvær. Det anbefales å vurdere nødvendige sikringstiltak mot flom.

Radongass er en usynlig og luktfri naturlig gass som kan finnes i bygninger. Helsemessig kan eksponering for høye nivåer av radongass øke risikoen for lungekreft. Derfor er det viktig å måle radonkonsentrasjonen i boliger. Denne eiendommen ligger i ett område som ifølge NGUs (Norges Geologiske Undersøkelser) aktsomhetskart har lav til moderat radonforekomst.
Det bør gjennomføres radonmålinger og etterkomme eventuelle tiltak som anbefales basert på de målte redonverdiene.

Tilstandsrapport



Forstøtningsmur mangler rekkverk.



Radon.



Stormflo.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

307 m²/146 m²

Enebolig: 8 Bod, Teknisk rom, 2 Gang, Kjølerom, Garasje, Vindfang, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Kontor, 4 Soverom, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 250 000

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	**2 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 700 000**

Markedsvurdering

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer	Kr.		16 407
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**16 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 250 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 250 000**

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.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 000 000**

Kommentar
Tomteverdien inkluderer verdien av råtomten, hensyntatt dagens planstatus, tilført infrastruktur som vei, vann, avløp, internett, strøm m.m.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 250 000**

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 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)**
Kjeller		161		161	
1.etasje	146			146	35
SUM	**146**	**161**			**35**
SUM BRA	**307**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3, teknisk rom, gang, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7, kjølerom, garasje	
1.etasje	Vindfang, toalettrom, gang, stue, kjøkken, vaskerom, bod, soverom 5, soverom, bad, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse på boligen. Jf. pbl 21-10, 5 ledd: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998"

Det er registrert søknadspliktige endringer på bygningen som ikke samsvarer med byggemeldte tegninger. Det er etablert integrert garasje, altan over garasje og vinduer i kjellervegg. I tillegg er kjeller innredet med gulv, boder, kjølerom og teknisk rom.
Dersom endringene ikke er omsøkt og godkjent, kan kommunen kreve forholdene omsøkt, dokumentert, rettet eller tilbakeført.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Fredrik Tollefsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5524 MÅLSELV	66	13		0	3059.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Elvstøa 9

Hjemmelshaver
Trulssen Elsa Liv

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Karlstad i Målselv kommune. Området har spredt boligbebyggelse og nærhet til Målselva og omkringliggende natur- og friluftsområder. Det er kort avstand til Karlstad oppvekstsenter med barnehage, barneskole 1.–7. trinn og SFO. Ungdomsskole og videregående skole finnes på Bardufoss. Bardufoss har også handel, servicetilbud og Bardufoss lufthavn. Avstand til Bardufoss lufthavn er anslagsvis ca. 25–30 km med bil, avhengig av kjørerute.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen har privat septikanlegg med ukjent løsning. Det pågår for tiden nasjonal kartlegging av private avløpsanlegg. Vi er ikke kjent med kartleggingen av denne eiendommen, men det kan ikke utelukkes at en slik kartlegging vil føre til pålegg om utbedring av dette anlegget. Det vil være forbunnet en kostnad med en slik utbedring. Ytterligere undersøkelser både, av eventuelle eksisterende avløpsløsning og potensielle kostnader for å oppfylle nye krav for avløpsanlegg anbefales.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand	8154773			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.06.2026		Gjennomgått	7	Nei
Kommunal informasjon	24.06.2026		Gjennomgått	53	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	03.07.2026	Korrigering av byggeår
3	03.07.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 ren 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.

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

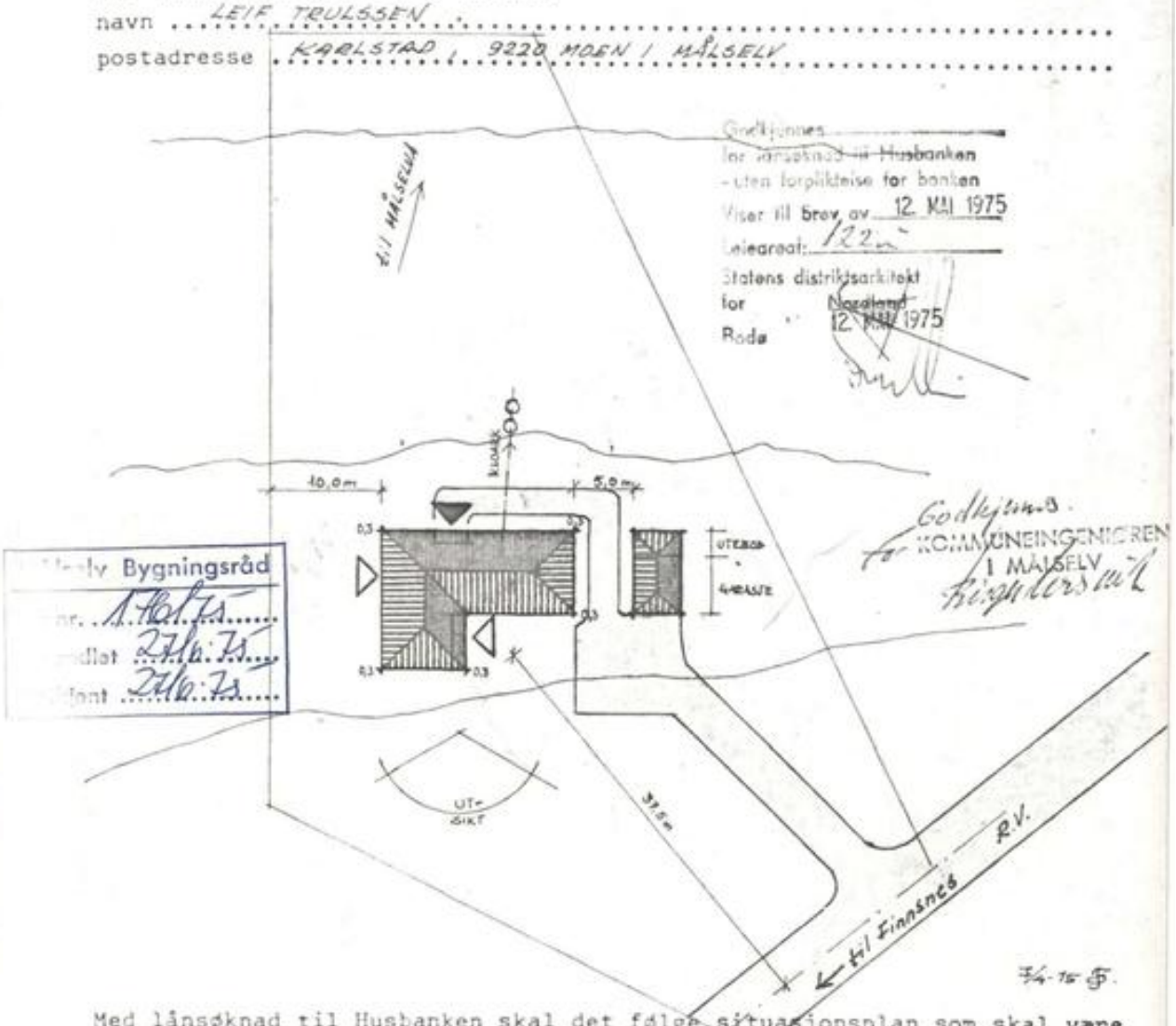
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RR5458

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

SITUASJONSPLAN for tomt ELVEBAKKEN vei ..... nr. .....
byggefelt sted ..KARLSTAD I. MÅLSELV.....
g.nr. 66 .... byggekommune ..MÅLSELV.....
mål ....1:500..... b.nr. 13 .....
navn ..LEIF TRULSSEN.....
postadresse ..KARLSTAD I. 9220 MOEN I MÅLSELV.....

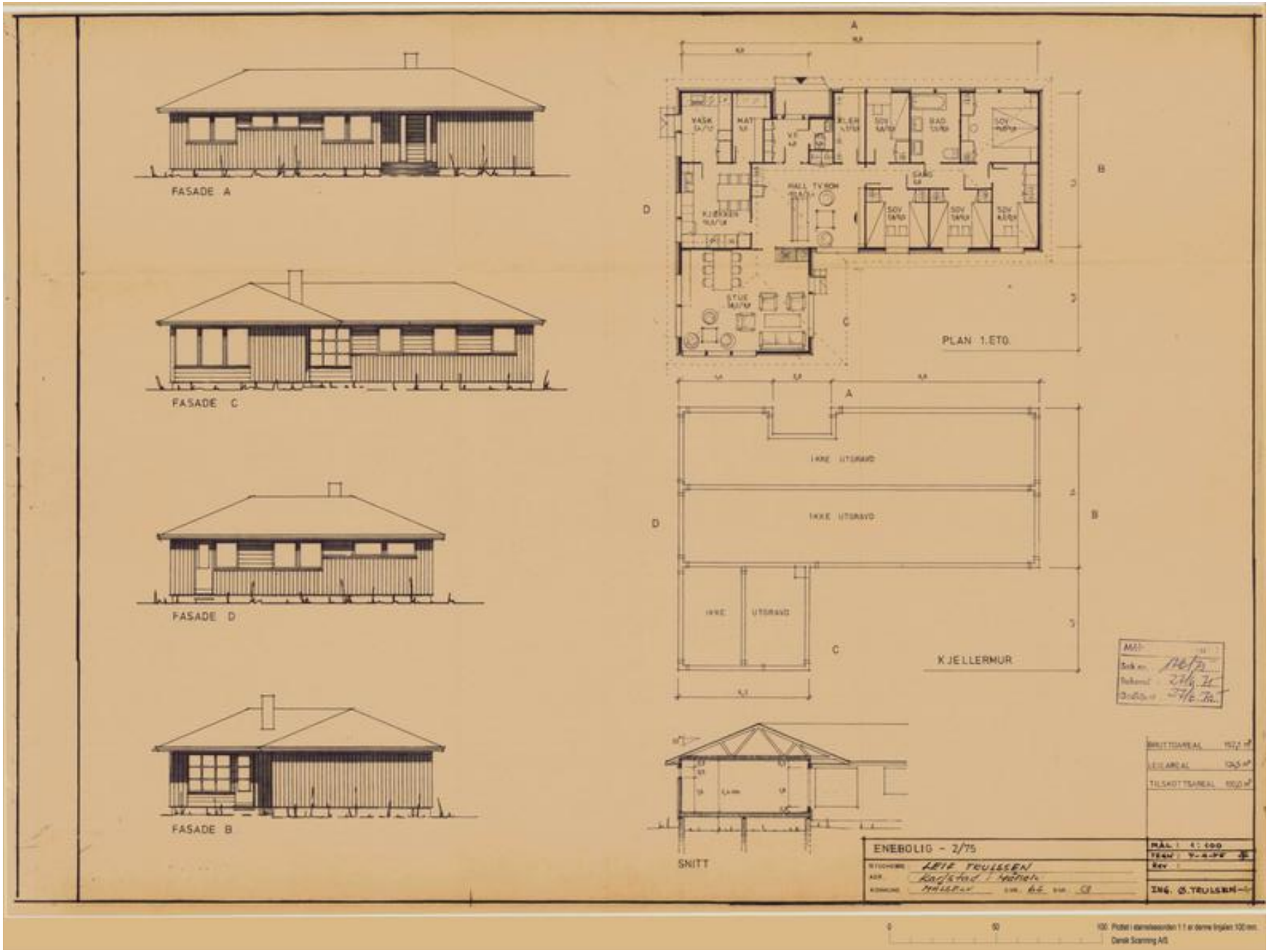


Målselv Bygningsråd
nr. 1.Kl.75
mottatt 27/6-75
kontrollert 2/6-75

Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, møneretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.


FASADE A
FASADE C
FASADE D
FASADE B
PLAN 1.ETG.
KJELLERMUR
SNITT
ENEBOLIG - 2/75
ARNE TRULSEN
Rådstad i Hobøl
ING. Ø. TRULSEN

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Karlstad		66	13	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Boligbygg	04.06.75	dato 27.06.75	sak 176/75

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Leif Trulsen	9322 Karlstad	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon

Husbankens snr. N. 29778

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Avtrekk fra kjøkken, bad, vaskerom og klosett.
2. Friskluftinntak til bad.
3. Utvendig puss av grunnmur.
4. Trapp ut fra stue.
5. Planering rundt huset.

Dette arbeid må være fullført innen 1/11 -76

Moen, den 15/6 -76

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☒ byggeløyvemyndighet
- x husnemda
- ☐
- ☐
- ☐

bygningssjef

MÅLSELV KOMMUNE
Byggesekretæren
9220 Moen i Målselv

KFS-blankett S-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

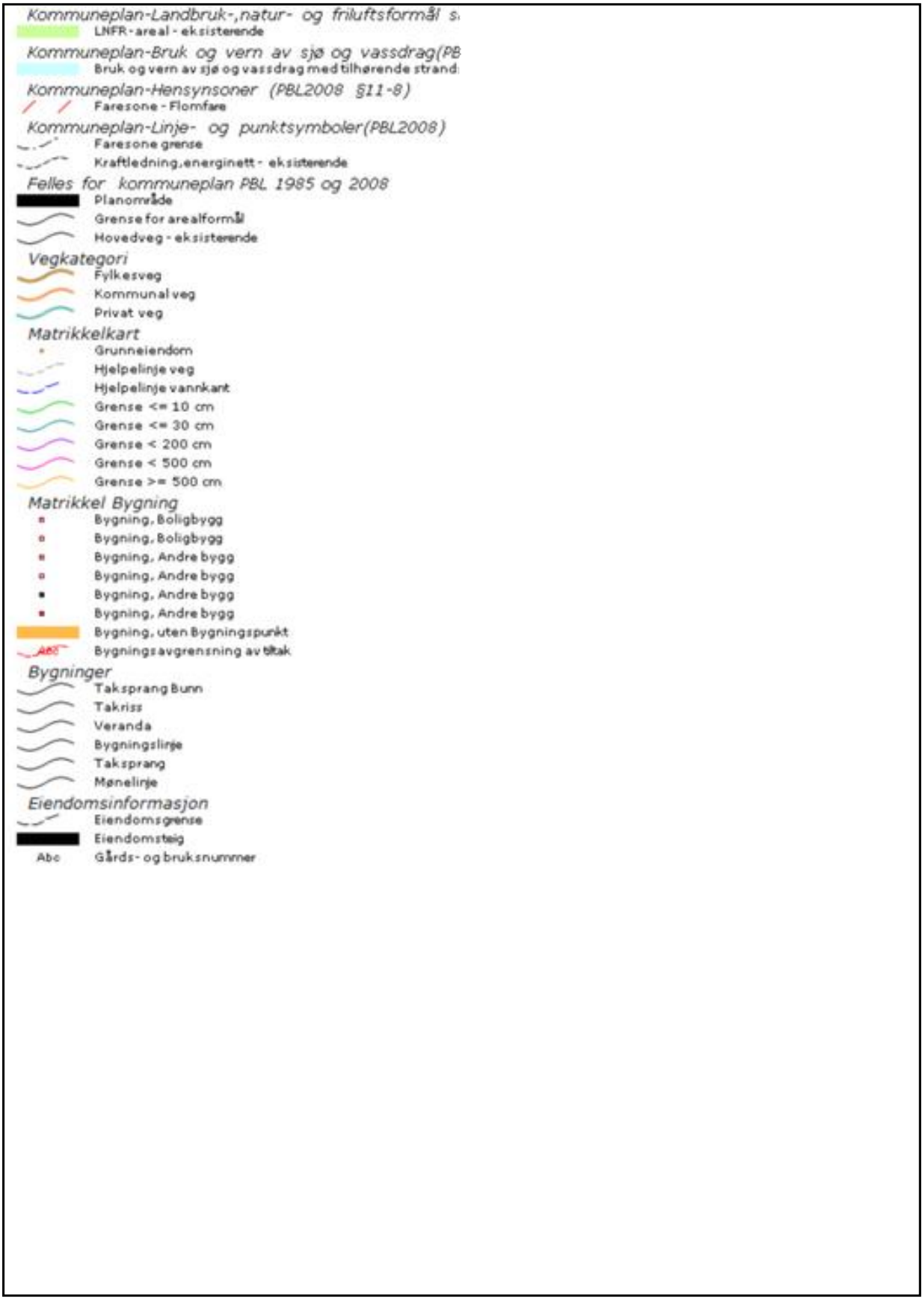
Kommuneplan

Dato: 24.06.2026 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring





Adresse **Elvstøa 9, 9322 KARLSTAD**	
Dato for energimerking **10.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310242**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **191374819**
Gårdsnummer **66**	Bruksnummer **13**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1977**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **192,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **192,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **222,36 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **324,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **62 397 kWh**



Elvstøa 9, 9322 KARLSTAD

Detaljering

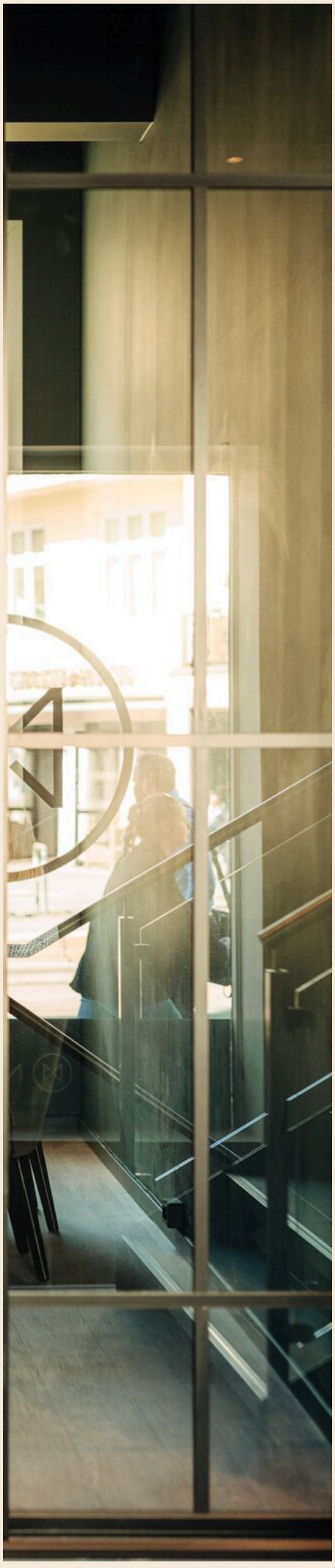
Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi i Nordvik kjenner Midt-Troms og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

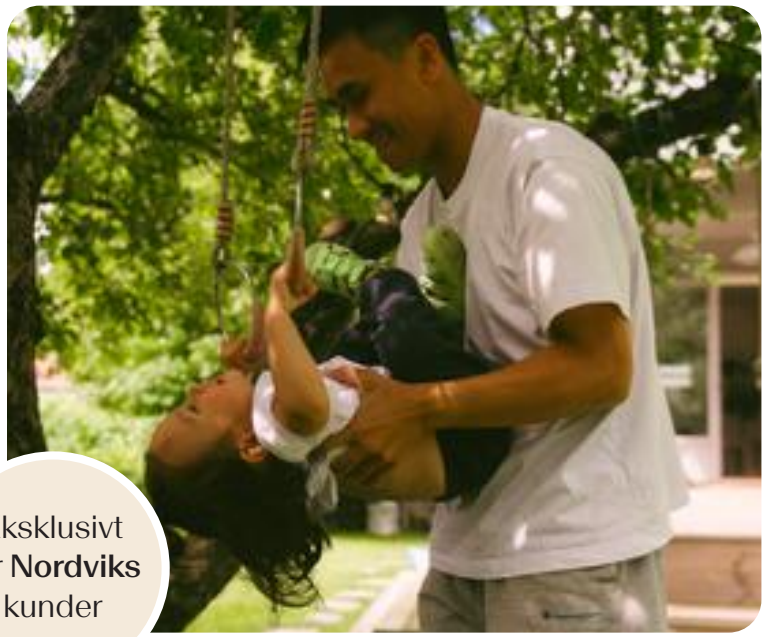


Storgata 21, 9305 FINNSNES
s.skog@nordvikbolig.no
77 84 55 99

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 28-0044/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Elvstøa 9 9322 KARLSTAD
Matrikkel: Gnr 66, bnr 13 (ideell andel 1/1) i Målselv kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Silje-Charina Skog
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Finnsnes
s.skog@nordvikbolig.no
938 13 008



Amanda Smaadal
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Finnsnes
a.smaadal@nordvikbolig.no
992 79 290

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: