



PRIVATMEGLEREN
STJØRDAL

SELBUVEGEN 1222

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Selbuvegen 1222

SKOLER

Elvran skole (1-7 kl.) 40 elever, 3 klasser	3 min  3 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	19 min  16.4 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 488 elever, 36 klasser	20 min  17.9 km
Hegra ungdomsskole (8-10 kl.) 160 elever, 9 klasser	21 min  22.3 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	20 min  17.1 km
Selbu videregående skole 150 elever	21 min  22.6 km

SPORT

 Elverlia balløkke	3 min 
 Elvran skole	5 min 
 Hell Treningstudio	11 min 
 Impulse Treningssenter Stjørdal	17 min 

VARER/TJENESTER

 Hellsenteret	11 min 
 Torgkvartalet	18 min 
 Ditt apotek Hell	12 min 
 Apotek 1 Stjørdal	17 min 
 Stjørdal Vinmonopol	18 min 

OFFENTLIG TRANSPORT

 Elvran kapell Linje 430	0 min  0 km
 Trondheim lufthavn stasjon Linje F7, R60, R70	14 min  13.7 km
 Trondheim Værnes	13 min 

BARNEHAGER

Maurtua Bhg (1-5 år) 22 barn	9 min  11.2 km
Tønsåsen naturbarnehage (1-5 år) 67 barn	10 min  11.2 km
Lånke barnehage (1-5 år) 76 barn	10 min  11.7 km

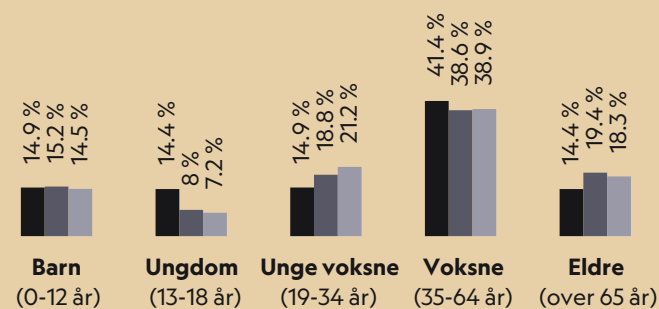
DAGLIGVARE

Coop Prix Hell	10 min 
Rema 1000 Hell	11 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

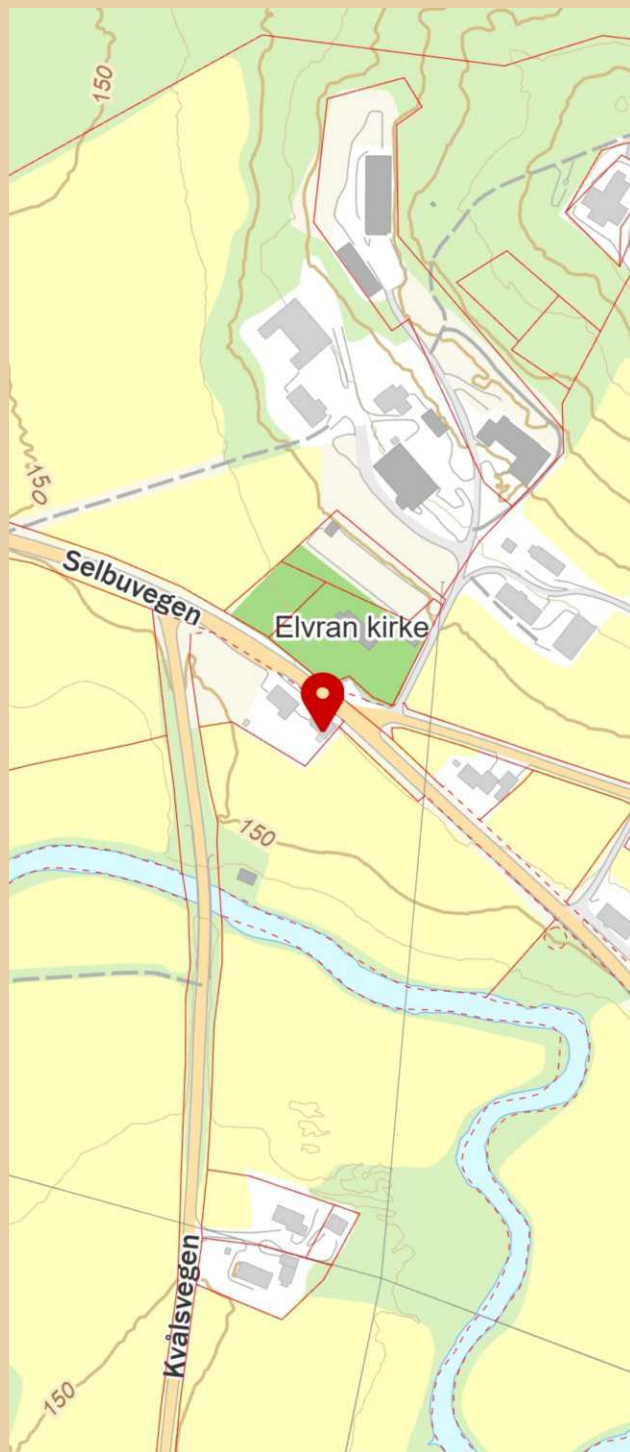
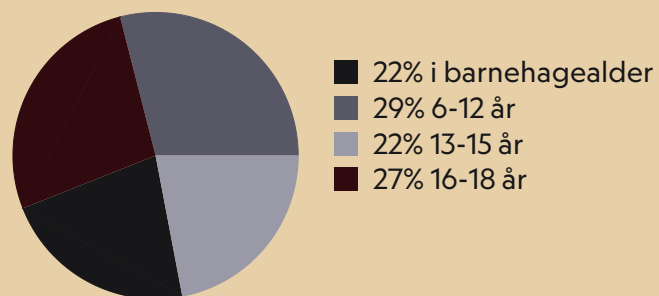
 Coop Prix Hell	10 min 
 Rema 1000 Hell	11 min 

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Elvran	215	119
Kommune: Stjørdal	24 287	10 882
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Stjørdal	
Oppdragsnr.	
311251177	

Selger 1 navn
Ingvild Berg

Gateadresse	
Selbuvegen 1222	
Poststed	Postnr
ELVARLI	7519

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vannlås er byttet ut på bad i 2.etg for å tilpasses vaskemaskin. blandedbatteri på badet i 2.etg. er byttet ut av leietaker.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det ble trekt rør for vann opp til soverom fra kjeller med tanke på å bruke deler av 2.etg som hybel. Hybelen ble brukt kun en ukes tid før opplegget ble tatt ned igjen og huset ble leid ut.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten lekkasje på enebolig grunnet sprekk i en takstein og lekkasje tak i uthus i august-20. Tak på både enebolig og uthus ble da byttet i august/september- 20

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Avvik ved branntilsyn pga brennbart materiale for nært mur i kjeller utbedret og godkjent september-20. Pipe vest fikk ny adkomst og stige etter forskrift da taket ble byttet, og det ble lagt metallplate over skorstein til pipe nr 2 (pipe øst), da denne ikke er i bruk

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i grunnmur på uthuset.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært observert mus på kvisten, med ikke etter det ble satt ut musefeller

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye lamper og Stikk for vaskemaskin på bad i 2. etg. Og to ekstra stikk på soverom i 2.etg. Lukket avvik på EI-kontroll desember-25. Varmtvannsbereder byttet nov-23.

Arbeid utført av

Vintervoll, Arvid Myren AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det lokale el-tilsyn utførte kontroll av el- anlegget 3/9-25. avvik ble lukket desember-25. Sluttrapporten ligger i boligmappe

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny Verandadør satt inn sommeren-22

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hovedsoverommet i 2.etg har tidligere vært kjøkken, da huset tidligere har vært registrert med to boenheter. Jeg kjenner ikke til detaljene i evt bruksendringer, eller godkjenninger av dette, da dette var gjort før jeg overtok.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Radonmåling utført med lukket cr-39 sporefilm utført i desember-22.

21.1 Radonmåling

År

2022

Verdi

41 ba/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingvild Berg Langseth	97eecf78f7820a23e1c91b	25.02.2026	Signer authenticated by One time code
	1230e76ea5fa46b04b	15:22:04 UTC	

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



[Sjekk gyldighet på rapport](#)



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Selbuvegen 1222
7519 ELVARLI
5035/193/0/15/0/0

Rapportdato

18.02.2026

TG 0		3
TG 1		8
TG 2		15
TG 3		5
TG IU		0

SELBUVEGEN 1222 - 5035/193/0/15/0/0

Befaring utført den 03.02.2026 av:



Ståle Myhren
Aktiva Eiendomstakst AS

Sertifisert takstmann 25 år i faget

Væretroa 209
7055 TRONDHEIM

+4748480478
post@aktiva-takst.no





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/ekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU



Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

SELBUVEGEN 1222 - 5035/193/0/15/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

SELBUVEGEN 1222 - 5035/193/0/15/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Selbuvegen 1222 , 7519, ELVARLI

Matrikkel: 5035/193/0/15/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1936

Tomt: 0 m²

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Ingvild Langseth

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel, valmtaks form tekket med metallplater Vinduer er av varierende årgang og av varierende kvalitet.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i oppgradert i årenes løp med varierende alder på de forskjellige bygningsdelene. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys det er is overflater rundt boligen og sterk vind, dette gjør at kontroll utvendig med stige kun i begrenset grad er gjennomført. Kontroll av yttertak er utført fra tak fot. Dette av sikkerhetsmessige årsaker.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Huset har flere oppgraderinger siden byggeår. Selger har opplyst om årstall for en del oppgradeirnger

Øvrig informasjon om oppdraget



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

Kjeller etasje med egen inngang

BRA-i 0 m ²	BRA-e 70 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i	Beskrivelse av BRA-e Romfordeling i kjeller er: Gang og 4 boder	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

Bolig 1 etasje

BRA-i 78 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 36 m ²
Beskrivelse av BRA-i Romfordeling er: Stue,kjøkken/spisestue, entre, bad	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Området er terrasse, en del av arealet har tak og levegger.

Bolig 2-etasje

BRA-i 78 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i 3 soverom, bad og stue	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

Uthus 1-etg.

BRA-i 0 m ²	BRA-e 95 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i	Beskrivelse av BRA-e Hobbyrom/lager, gang og 3 boder.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

SELBUVEGEN 1222 - 5035/193/0/15/0/0

Uthus 2-etasje			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 110 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i	Beskrivelse av BRA-e Stort rom, 1 bod.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

Sum areal			
BRA-i 156 m ²	BRA-e 275 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 36 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 431 m ²			

Merknader om areal: Boligen er oppmålt i henhold til ny standard NS 3940:2023. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjellerarealet har en høyde på 1,9 meter, at gulvet er ujevnt, og at det forekommer enkelte påstøpinger. Enkelte deler av kjelleren har lavere takhøyde enn 1,9 meter. Det anses som både krevende og uhensiktsmessig å foreta nøyaktige målinger av hvor stor del av arealet som har takhøyde under 1,9 meter.

Ikke målbart areal (ALH)	Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).
--------------------------	---

Uthus 1-etg.	
BRA 0 m ²	ALH 15 m ²
GUA 0	Beskrivelse av ALH Areal i låve uten gulv (fast dekke)

SELBUVEGEN 1222 - 5035/193/0/15/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Krypkjeller uthus: Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at boligen er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. Fortsatt god utlufting av krypkjelleren er viktig

Rom under terreng bolig: Gammel kjeller med lav takhøyde (ca 1,9meter). Det er fukt i gulv og i nedre del av vegger. Dette begrenser bruksmulighetene, det anbefales god ventilasjon.

Yttervegger bolig: Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det registreres enkelte råteskader spesielt i nedkant av kledning.

Vinduer / dører bolig: Bolig eldre vinduer: Koblete vinduer: Koblete og gamle vinduer. Vinduenes tilstand varierer avhengig av eksponeringsgrad for vær og vind. Noen av de koblete vinduene har råteskader, og disse vurderes som lite egnet for reparasjon. Gamle isolerglassvinduer: Isolerglassvinduene er merket med produksjonsår 1978. Enkelte vinduer fremstår med moderate alders- og slitasjeskader, og for disse vurderes levetiden som mulig å forlenge gjennom økt og tilpasset vedlikehold. Andre vinduer har imidlertid omfattende skader og anses ikke som reparerbare. Ytterdører: Inngang til kjeller og hovedinngang er eldre dører, disse er slitt økt vedlikehold anbefales. Inngang 2-etasje: Døren er i bra stand Tg2 er satt på grunnlag av vinduenes generelle tilstand dette, noen av vinduene må skiftes men flere av de eldre vinduene som har oppnådd forventet levetid kan med godt vedlikehold brukes noen år før de må skiftes. Det er montert 10 stk nye i boligen, se eget avsnitt.

Balkong / terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det registreres skeivheter i terrasse fundament som bør utbedres.

Takkonstruksjon Bolig: Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Det registreres stedvise råteskader i konstruksjonsvirke (sett fra kryploft), det er tørt ved befaringen. Takteking er byttet, skadene ser ut til å kunne være av eldre dato.

Takkonstruksjon Uthus: Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil, det må imidlertid påregnes en del skeivheter i en slik konstruksjon som er av eldre årgang og på et uthus. Noe tørre råteskader i taktro.

DusjWc 1 etasje. - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

DusjWc 1 etasje. - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av at badet er 22 år gammelt og at overgang mellom sluk og membran ikke er korrekt utført. Avviket kan i verste fall føre til inntrenging av fukt mellom sluk og membran. Høyde på terskel til sluk i dusjnisse gjør at det ved eventuell lekkasje fra andre installasjoner i badet vil bli høy vannstand i hele rommet. Nisje mot sluk er noe lavere enn dør terskel, men avviket gir allikevel økt risiko for skade.

Dusj/Wc 2 etasje - Totalvurdering av overflater: Badet er funksjonelt i dagens stand. På grunn av alder og manglende fall mot sluk anbefales det imidlertid forsiktig bruk. Ved eventuell lekkasje eller vannsøl utenfor dusjonen vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom, ettersom terskelen inn til dusjen er høy. For å redusere risikoen for vannskader anbefales det å montere et tett dusjkabinett.

Dusj/Wc 2 etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av ukjent alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess som innebærer gradvis kjemisk uttørking, noe som reduserer tetthet over tid. Det er også registrert svakt fall i gulv mot sluk. Ved etablering av tett dusjkabinett vurderes det at badet kan ha lengre brukstid enn estimert gjenstående levetid.

Piper / ildsteder: Det er gjennomført visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler av pipemur i boligen samt fra loft. Det ble ved befaring ikke registrert synlige sprekker eller skader i pipemuren. Det legges til grunn at pipene er fra opprinnelig byggeår. Pipene vurderes dermed å ha overskredet normal forventet teknisk levetid. Selv om én pipe fremstår som funksjonell på befaringstidspunktet, må det påregnes behov for rehabilitering. Tidspunkt for når dette vil inntreffe kan ikke fastsettes. Ildsteder: Det er montert lukkede ovner i første og andre etasje. Begge ovner er av eldre årgang, ved visuell kontroll ble det ikke registrert avvik. Ildsted i første etasje er i bruk ved befaringen. Tg2 er satt på grunn av alder på piper.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Det er registrert merkbare nedbøyninger og skjevheter i gulvkonstruksjoner. Lokale nivåavvik innenfor enkeltrom er målt til ca. 10–20 mm, mens samlet avvik gjennom én etasje overstiger 30 mm. Det er videre observert mindre sprekker mellom gulv og gulvlist. Forholdene vurderes å være aldersrelaterte og typiske for eldre trekonstruksjoner.

VVS: TG-2 er satt som en helhetsvurdering av utvendig og innvendig vann og avløpsanlegg. Innvendig er store deler av anlegget skiftet, det er ikke avklart om alle vann og avløpsrør i boligen er byttet. Boligen har kommunal vanntilknytning og privat kloakk. Det er nedgrav septiktank av betong, alder på denne og hva som er forventet restlevetid er ikke kjent. Tg2 på grunn av at septiktank er av eldre årgang, det er usikkerhet rundt restlevetid på utvendig avløpsanlegg. Usikkerhet rundt om det fortsatt er eldre vann/avløpsledninger i boligen

Innvendige overflater: Det registreres enkelte mindre avvik registreres og aldri slitasje. Det er såpass mange punkter at det fremstår som uhensiktsmessig og ta bilde av alle avvik. Det må påregnes enkelte utbedringer/reparasjoner på innvendige overflater

5

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Grunnmur uthus: Grunnmur uthus: Grunnmuren har større setninger/skader og det kreves strakstiltak for å sikre konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Yttervegger Uthus: Deler av kledningen er i brukbar stand, men spesielt mot nordøst og vest er det råteskader. Deler av kledningen må byttes. Den del av vegg som er isolert med treull bør kontrolleres for råteskader i bakenforliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Vinduer / dører Uthus: Uthus Tg3 på grunn av behov for utskifting av en del vinduer. Vinduer: vinduene er primært fra byggeåret og består i hovedsak av trevinduer med 1-lags glass. Vinduer fremstår som modne for utskifting. Enkelte vinduer har punkterte og/eller knuste glass. Karmer fremstår med stedvis råteskader. Dører: Dørene er til låve, dette er enkle tredører / porter. Disse framstår i bra stand.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Utvendig trapp: Det er brukt impregnerte materialer. Trappen mangler gelender på en side. Avviket får Tilstandsgrad 3 på grunn av at det utgjør sikkerhetsrisiko.

Kostnadsestimat: Tiltak under 10.000

Frittstående byggverk: Uthus/låve: Bygningen har betydelige oppsprekninger i grunnmur, det er en del råteskader i veggkledning og de fleste vinduer er såpass dårlig at de må skiftes. Beskrivelser ligger i rapporten.

SELBUVEGEN 1222 - 5035/193/0/15/0/0

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Det er opplyst i egenerklæring de oppgraderinger som er utført i selgers eietid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Egenerklæringen er gått igjennom med selger.

Når ble egenerklæringen signert?

04.02.2026

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Godkjente tegninger er ikke framlagt.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Kommentar:

Ukjent

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Ringmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Registreres setningsskader/strikk på gavlvegg mot bolig

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Grunnmur uthus:

Grunnmuren har større setninger/skader og det kreves strakstiltak for å sikre konstruksjonen.

Kostnadsestimat:

Tiltak over 300.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales at det planlegges og gjennomføres tiltak for å utbedre skader på grunnmur til uthus.

Levetid:

⚠ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Bilde:

Sprekk på låvens langside



Sprekk på hjørne av grunnmur



Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er opplyst at drenering på nord østsiden ble skiftet ut i 1999, øvrig drenering og fuktsikring ble skiftet ut i 2013

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?

Nei

Kommentar:

Det er synlig bruk av grunnmursplast de steder hvor det var tilgjengelig for kontroll, det var ikke montert topplist.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Kommentar:

Boligen ligger i terreng med svak skråning, mot nord og øst har terrenget stedvis fall mot bygningen, men på motsatt side er det fall fra bygningen.

Er takvann ledet bort fra bygning?

Nei

Kommentar:

Tak vann har utkast på grunn, men ledes i rør bort fra grunnmur.

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

Drenering bolig:

Det opplyses at drenering på nordøst side er skiftet i 1999, og at øvrig drenering er byttet i 2013

Fukt i kjellervegger:

Kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Manglende topplist på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak plasten. Det anbefales montert topplist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales god lufting i kjeller og at lagrede materialer ikke settes inntil yttervegger.

Levetid:

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

Her vurderes overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?

Ja

Kommentar:

Krypkjeller tilhørende uthus kontrollert med stikkprøver fra tilgjengelige steder.

Er krypkjelleren ventilert?

Ja

Kommentar:

Store deler av arealet under bjelkelaget er åpent dette gir tilstrekkelig lufting slik det fremstår ved befaringen.

Foreligger det fuktsperre på grunn?

Nei

Kommentar:

Det er ikke lagt fuktsperre på grunn i kryp kjeller, hvis dette gjøres vil det kunne redusere avdamp ifra grunnen.

Totalvurdering av krypkjeller**Kommentar:**

Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at boligen er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. Fortsatt god utlufting av krypkjelleren er viktig

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Bilde

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Nei

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Nei

Er det synlige tegn til fukt?

Ja

Kommentar:

Det er synlige saltutslag stedvis i kjelleren salt utslaget er primært i hjørner og opp til cirka 60 cm fra gulvet. Årsak til dette er kan være slitasje i dreneringen, men hovedårsak er at kjellere er slik årgang er bygget uten fuktsperre det vil derfor være en naturlig fukttransport i grunnmur og støpt kjellergulv.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er gjort søk med fukt måler, og det registreres høye fukt verer opp til cirka 1,6 m fra gulvet, dette tilsvarer utvendig jord band.

Er rommet ventilert?

Ja

Kommentar:

Kjeller er ventilert med veggventiler.

Totalvurdering av rom under terreng**Kommentar:**

Gammel kjeller med lav takhøyde (ca 1,9meter). Det er fukt i gulv og i nedre del av vegger. Dette begrenser bruksmulighetene, det anbefales god ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Bilde

Kommentar:

Eldre kjellere er bygget uten fuktsperre, det er derfor vanskelig å få arealet helt tørt. Bytte av drenering vil kunne redusere fukt mengde



Fuktutslag i nedre del og i enkelte hjørner.

7

Radonsikring

TG 0



Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Ja

Kommentar:

Radon måles i becquerel per kubikkmeter og det finnes henholdsvis en tiltaksgrense og en grenseverdi for boliger. Det anbefales at det settes inn tiltak dersom målingen viser mer enn 100 Bq/m³, mens grenseverdien er satt til 200 Bq/m³.

Totalvurdering av radon

Kommentar:

Dokumentasjon av målinger viser verdier under anbefalte grenseverdier, det er foretatt måling med lukket cr-39 sporingsfilm. (Eurofins) i 2022. Verdien var 41 bq. ved måling.

Her vurderes om boligen ligger i et område med flom og skredfare. Dette kan sjekkes opp mot NVE kartdata. Takstmannen foretar ikke geologiske undersøkelser på stedet da dette krever spesialkompetanse.

Skred

Sikker plassering mot skred?

Ja

Kommentar:

Boligen ligger ikke i skredfarlig område

Flom

Sikker plassering mot flom?

Ja

Byggegrunn:

Leire

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er utført arbeider på yttervegger etter byggeår, hva som er utført og når dette er gjort er ikke kjent.

Fasade

Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Kommentar:

Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og slitte overflater, spesielt på værsiden. Som følge av dette må utvendige fasader påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall i tiden som kommer.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Ja

Kommentar:

Det registreres enkelte råte skader på utvendig kledning, noe utskiftninger må påregnes.

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger**Kommentar:**

Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det registreres enkelte råteskader spesielt i nedkant av kledning.

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Bilde



Det er er enkelte råteskader i kledning.



Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Kommentar:

Det er ikke kjent at det er utført arbeider på yttervegg etter byggeår.

Fasade

Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Kommentar:

Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og slitte overflater, spesielt på værsiden. Råteskadet kledning må byttes.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Ja

Kommentar:

Det er betydelige råteskader i kledning, spesielt gjelder dette fasade mot nord øst og sørvest.

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Deler av kledningen er i brukbar stand, men spesielt mot nordøst og vest er det råteskader. Deler av kledningen må byttes. Den del av vegg som er isolert med treull bør kontrolleres for råteskader i bakenforliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat:

Tiltak over 300.000

Levetid:



Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Bilde



Råteskade i kledning

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Terrasedør er av aluminium, denne er av nyere årgang. Hovedinngangsdør, inngang 2-etasje og og kjellerdør er eldre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Vinduene i boligen er forskjellig type antatt eldste vinduer er to lags vindu med koblet glass, det er også isolere glassvinduer og stemplet 1978. Enkelte vinduer er byttet de senere år.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Bolig eldre vinduer:

Koblede vinduer:

Koblede og gamle vinduer. Vinduenes tilstand varierer avhengig av eksponeringsgrad for vær og vind.

Noen av de koblede vinduene har råteskader, og disse vurderes som lite egnet for reparasjon.

Gamle isolerglassvinduer:

Isolerglassvinduerne er merket med produksjonsår 1978. Enkelte vinduer fremstår med moderate alders- og slitasjeskader, og for disse vurderes levetiden som mulig å forlenge gjennom økt og tilpasset vedlikehold. Andre vinduer har imidlertid omfattende skader og anses ikke som reparerbare.

Ytterdører:

Inngang til kjeller og hovedinngang er eldre dører, disse er slitt økt vedlikehold anbefales.

Inngang 2-etasje: Døren er i bra stand

Tg2 er satt på grunnlag av vinduenes generelle tilstand dette, noen av vinduene må skiftes men flere av de eldre vinduene som har oppnådd forventet levetid kan med godt vedlikehold brukes noen år før de må skiftes. Det er montert 10 stk nye i boligen, se eget avsnitt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

De mest slitte vinduene anbefales skiftet, øvrige vinduer trenger økt og tilpasset vedlikehold.

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

Bilde

Vinduer med behov for utbedring/skifte

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Kun vinduer er vurdert under dette avsnittet

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Disse vinduene er byttet i perioden 2015-2017

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Bolig nye vinduer: 10 stykk

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Terrassedør 1 etg: Terrassedør er av nyere årgang og framstår uten feil.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.



Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 1-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Dørene er til låve, dette er enkle tredører/porter

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Uthus

Tg3 på grunn av behov for utskifting av en del vinduer

Vinduer: vinduene er primært fra byggeåret og består i hovedsak av trevinduer med 1-lags glass. Vinduer fremstår som modne for utskifting. Enkelte vinduer har punkterte og/eller knuste glass. Karmer fremstår med stedvis råteskader

Dører: Dørene er til låve, dette er enkle tredører / porter. Disse framstår i bra stand.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Utskifting av råteskadere vinduer anbefales.

Levetid:

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Det er terrasse utenfor stue i første etasje og utenfor inngang i andre etasje mot øst.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Gjeldende krav til rekkverkshøyde er minimum 0,9 m. Før innføring av Byggeforskrift 1987 forelå det ikke et entydig nasjonalt krav til rekkverkshøyde på 0,9 m. Det er usikkert når terrassen er oppført. Uavhengig av byggeår vurderes avviket å ha vesentlig betydning for personsikkerheten, og det anbefales derfor å øke rekkverkets høyde i henhold til gjeldende krav.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det registreres skeivheter i terrasse fundament som bør utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales at høyden på gelenderet økes til 90 cm og at skader i fundament utbedres.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.



Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Utvendig trapp fra terrasse i 2 etasje

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Ja

Kommentar:

Trappen er en tretrapp, trappen mangler gelender

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er brukt impregnerte materialer. Trappen mangler gelender på en side. Avviket får Tilstandsgrad 3 på grunn av at det utgjør sikkerhetsrisiko.

Kostnadsestimat:

Tiltak under 10.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Montering av gelender.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.



Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Valmtak

Inspisert fra:

Via stige, Kaldloft, Utvendig bakkenivå

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Det registreres stedvise råteskader i konstruksjonsvirke (sett fra kryploft), det er tørt ved befaringen. Takteking er byttet, skadene ser ut til å kunne være av eldre dato.



Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Kaldloft

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil, det må imidlertid påregnes en del skeivheter i en slik konstruksjon som er av eldre årgang og på et uthus. Noe tørre råteskader i taktro.



Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er lagt ny taktekking i 2020

Inspisert fra:

Via stige, Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Lakkerte stålplater

Kommentar:

Taktekking er profilerte metallplater.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag**Kommentar:**

Taket er tekket med metallplater. Taktekkingen fremstår som tett og i tilfredsstillende utførelse. Det ble ikke registrert skader på platene. Ved innvendig kontroll ble det ikke påvist tegn til lekkasjer eller fuktgjennomtrengning fra taktekkingen. Undertakets utførelse og tilstand er ikke kontrollert. Det er snøfangere på taket

Levetid:

Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.



Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er lagt ny taktekking i 2020

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Annet

Taktekking:

Lakkerte stålplater

Kommentar:

Taket er takket med lakkerte stålplater, det er ikke synlig undertak over taktro.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag**Kommentar:**

Taket er tekking med metallplater. Taket fremstår som tett og i solid utførelse, med det er synlige fuktskader /råteskader i taktro, det er grunn til å tro at dette stammer fra tiden før taktekking ble bygget. Ved tilfeldig valgte stikktakninger fra kryp loft ble det ikke registrert aktive lekkasjer. Det er usikkert om det er lagt papptekking under takplatene. Det er snøfanger mot veien

Levetid:

Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Metall

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Nedløp er ført ned mot bakken med utkast. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. Det er montert snøfangere mot veien

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Det er panel i tak, flis på vegg og flislagt gulv.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger opplyser at badet er pusset opp i 2004

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

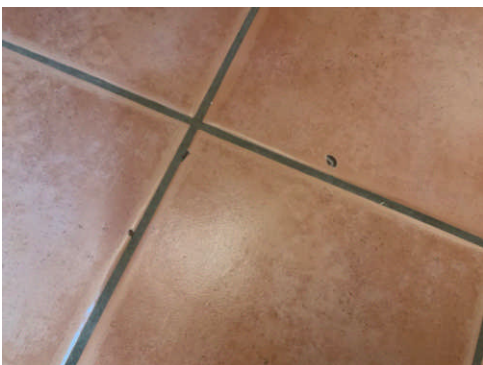
Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Kommentar:

Overflatene framstår uten synlige skader, men med normal bruksslitasje som omfatter enkelte små skader på flis.

Bilde

Kun enkelte små skader i flis.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvfall er vurdert i henhold til teknisk forskrift gjeldende på tidspunktet badet ble etablert, som stiller krav om tilfredsstillende fall mot sluk for gulvarealer som regelmessig utsettes for vann. Det er utført kontrollmåling med krysslaser samt funksjonsprøving. Registrert fall vurderes å være innenfor forskriftskravet.

Totalvurdering av overflater**TG 2** **Kommentar:**

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjonen dette er kontrollert.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Ved visuell kontroll registreres det at membran er smurt ned til klemring, det er ikke tegn til at det er brukt sluk mansjett. Ulempen ved denne løsningen er at membranen løsner fra klemming og det blir utett forbindelse mellom sluk og membran.

Bilde

Bildet viser sluk i bad i 1 etg.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av at badet er 22 år gammelt og at overgang mellom sluk og membran ikke er korrekt utført. Avviket kan i verste fall føre til inntrenging av fukt mellom sluk og membran.

Høyde på terskel til sluk i dusjnise gjør at det ved eventuell lekkasje fra andre installasjoner i badet vil bli høy vannstand i hele rommet. Nisje mot sluk er noe lavere enn dør terskel, men avviket gir allikevel økt risiko for skade.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Montert utstyr er baderomsinnredning med helstøpt servant og gulvmontert toalett. Baderommet har dusjnisje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg. Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.



Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vann installasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom (stue) på baksiden av våtrommets fuktsikring. Indikasjon på utetthet ble ikke avdekket.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

Bilde



Fukt måling foretatt fra stuevegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Alder på badet rommet tilsier at det kan oppstå behov for rehabilitering i løpet av de nærmeste årene.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Det er malt panel i himling flis på vegger og flislagt gulv.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger opplyser at badet er etablert i 2009

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Kommentar:

Ved visuell kontroll ble det ikke avdekket skader eller avvik på overflatene.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

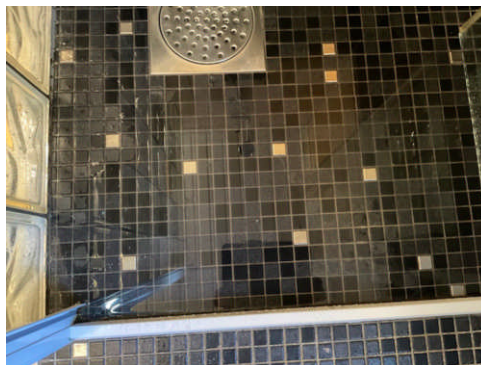
Det er utført kontroll med krysslaser for å måle fall mot sluket. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt gulv i dusjnise.

Totalvurdering av overflater**TG 2** **Kommentar:**

Badet er funksjonelt i dagens stand. På grunn av alder og manglende fall mot sluk anbefales det imidlertid forsiktig bruk. Ved eventuell lekkasje eller vannsøl utenfor dusjonen vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom, ettersom terskelen inn til dusjen er høy. For å redusere risikoen for vannskader anbefales det å montere et tett dusjkabinett.

Bilde

Høy terskel mot dusj.



Svakt fall i gulvet

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Sluket er visuelt kontrollert, det ble ikke registrert synlige avvik

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig slukmanssjett

Bilde

Bilde fra sluket

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:

TG 2 er gitt på bakgrunn av ukjent alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess som innebærer gradvis kjemisk uttørking, noe som reduserer tetthet over tid. Det er også registrert svakt fall i gulv mot sluk. Ved etablering av tett dusjkabinett vurderes det at badet kan ha lengre brukstid enn estimert gjestående levetid.

Levetid:

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er opplyst om dårlig avrenning i avløpsrør fra servant, det er mulig at dette også gjelder avløp i dusjen. Dette ble ikke registrert ved befaringen.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Nei

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk, styrt via bryter på vegg. Det er ikke påvist ventilasjonsspalte i dør/terskel, noe som medfører redusert avtrekkseffekt når døren holdes lukket. Dette gir mangelfull lufttilførsel og kan føre til økt fuktbelastning i våtrommet. Det anbefales å etablere nødvendig luftespalte eller tilsvarende tiltak for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.



Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.



Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.



Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring fordi våtsone ligger mot yttervegg. Fuktmåling er foretatt fra soverom som er tilstøtende rom.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuelt kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen. Ved måling fra tilstøtende rom ble det ikke avdekket fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

23

Piper / ildsteder

TG 2 

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feierevesen?

Ja

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Ja

Kommentar:

Boligen har 2 piper, pipe mot øst har påbud fra feier, avviket er lukket ved at pipe er stengt ved at pipeløpet er blokkert fra yttertaket. Pipe vest har ikke avvik/pålegg som ikke er utbedret.

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

Det er gjennomført visuelt kontroll av tilgjengelige og synlige deler av pipemur i boligen samt fra loft. Det ble ved befaring ikke registrert synlige sprekker eller skader i pipemuren. Det legges til grunn at pipene er fra opprinnelig byggeår. Pipene vurderes dermed å ha overskredet normal forventet teknisk levetid. Selv om én pipe fremstår som funksjonell på befaringstidspunktet, må det påregnes behov for rehabilitering. Tidspunkt for når dette vil inntreffe kan ikke fastsettes.

Ildsteder: Det er montert lukkede ovner i første og andre etasje. Begge ovner er av eldre årgang, ved visuelt kontroll ble det ikke registrert avvik. Ildsted i første etasje er i bruk ved befaringen.

Tg2 er satt på grunn av alder på piper.

Levetid:



Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

SELBUVEGEN 1222 - 5035/193/0/15/0/0



Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det er registrert generelle skjevheter i størrelsesorden over ca. 30 mm gjennom én etasje, gjennomgående i bygningen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bygningens alder og konstruksjonsprinsipp. Skjevheter i gulv samt mellom vegg og gulv, i tillegg til knirk i gulvkonstruksjoner, er forhold som må påregnes i eldre trebygninger og anses som aldersrelatert. Det opplyses at etasjekille er forsterket i 2003-2005.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Det er registrert merkbare nedbøyninger og skjevheter i gulvkonstruksjoner. Lokale nivåavvik innenfor enkeltrom er målt til ca. 10–20 mm, mens samlet avvik gjennom én etasje overstiger 30 mm. Det er videre observert mindre sprekker mellom gulv og gulvlister. Forholdene vurderes å være aldersrelaterte og typiske for eldre trekonstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp

Trapp fra stue i første etasje til andre etasje

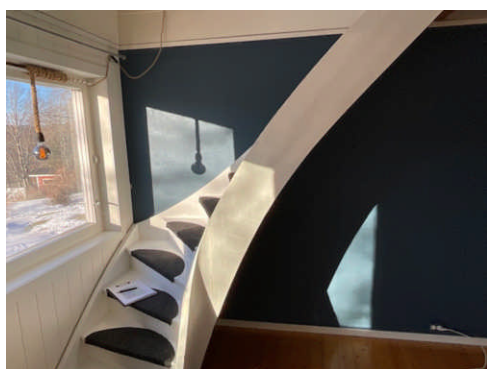
Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Trappen er en tretrapp med lukket opptrinn, trappen mangler gelender. Manglende gelender er et sikkerhetsproblem. Gelender anbefales montert før videre bruk.

Bilde



Bilde av trappen

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp

Trappen går fra utvendig inngang til kjeller.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Ja

Kommentar:

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.:



Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Kommentar:

Det er foretatt søk med fuktmåler i og foran innredningen, det ble ikke registrert lekkasje indikasjoner.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er ventilator med utkast på yttervegg. Denne ble prøvet ved befaringen funksjon vurderes som normal.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Det er foretatt stikkprøvekontroll med fuktmåler på erfaringsmessig utsatte steder. Det ble ikke registrert indikasjon på forhøyet fukt. Kjøkkenet fremstår som noe slitt, men vurderes generelt å være i tilfredsstillende stand. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Det er ikke installert automatiske vannstopp-systemer eller komfyrvakt, men dette var ikke krav på etableringstidspunktet.

Levetid:

ⓘ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventileringsoppsett av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkopplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Det opplyses at boligen har nytt rør-i-rør-system fra 2006. Anlegget er kontrollert ved stikkprøver og visuell inspeksjon der det er tilgjengelig, samt ved funksjonsprøving. Det ble ikke registrert avvik ved anlegget.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Kommentar:

Vanntrykk er kontrollert ved at det ble tappet på flere steder samtidig, vesentlig trykkreduksjon ble ikke avdekket.

Er det nedgravd oljetank?**Kommentar:**

Det er ikke gitt opplysninger om at det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Hvordan type oppvarming har boligen?

Boligen varmes opp ved bruk av elektriske ovner, varmekabler på badet og vedfyring i begge etasjer.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Berederen er 200 liter, Produksjons år er 2007, men berederen er montert i november 2023. Berederen er tilkoblet med stikkontakt. Berederen står i kjeller med sluk, men på grunn av avstand til sluket anbefales det at sikkerhetsventil kobles til avløpsrøret.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

TG-2 er satt som en helhetsvurdering av utvendig og innvendig vann og avløpsanlegg

Innvendig er store deler av anlegget skiftet, det er ikke avklart om alle vann og avløpsrør i boligen er byttet. Boligen har kommunal vanntilknytning og privat kloakk. Det er nedgrav septiktank av betong, alder på denne og hva som er forventet restlevetid er ikke kjent.

Tg2 på grunn av at septiktank er av eldre årgang, det er usikkerhet rundt restlevetid på utvendig avløpsanlegg. Usikkerhet rundt om det fortsatt er eldre vann/avløpsledninger i boligen

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Bilde

SELBUVEGEN 1222 - 5035/193/0/15/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikrings skapet er lokalisert i kjelleren

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

El anlegg er oppgradert i 2003-2005 det er satt inn nytt sikringsskap med automatsikringer

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Kommentar:

Anlegget er aldringsslett, men framstår i bra stand. El tilsyn er utført i 2025, avvik er lukket desember 2025.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Kommentar:

Selger opplyser at anlegget er dimensjonert etter dagens bruk.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Kommentar:

Det ikke er kjent at det har vært brann i boligen

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Det er brannslukker i boligen

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Det er røykvarslere i boligen

Overflater gulv

Det er en blanding mellom lakkert furugulv og laminatgulv, gulvene er generelt slitt enkelte oppgraderinger bør påregnes

Bilde

Slitasje på tregulvet

Bilde

Gulvet ligger ikke inn mot veggen

Overflater vegg / himling

Overflater vegg er smartpanel/tapetserte vegger. Det registreres enkelte mindre avvik registreres og aldri slitasje. Det er såpass mange punkter at det fremstår som uhensiktsmessig og ta bilde av alle avvik Det må påregnes enkelte utbedringer/reparasjoner. på innvendige overflater

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Det registreres enkelte mindre avvik registreres og aldri slitasje. Det er såpass mange punkter at det fremstår som uhensiktsmessig og ta bilde av alle avvik Det må påregnes enkelte utbedringer/reparasjoner. på innvendige overflater



De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

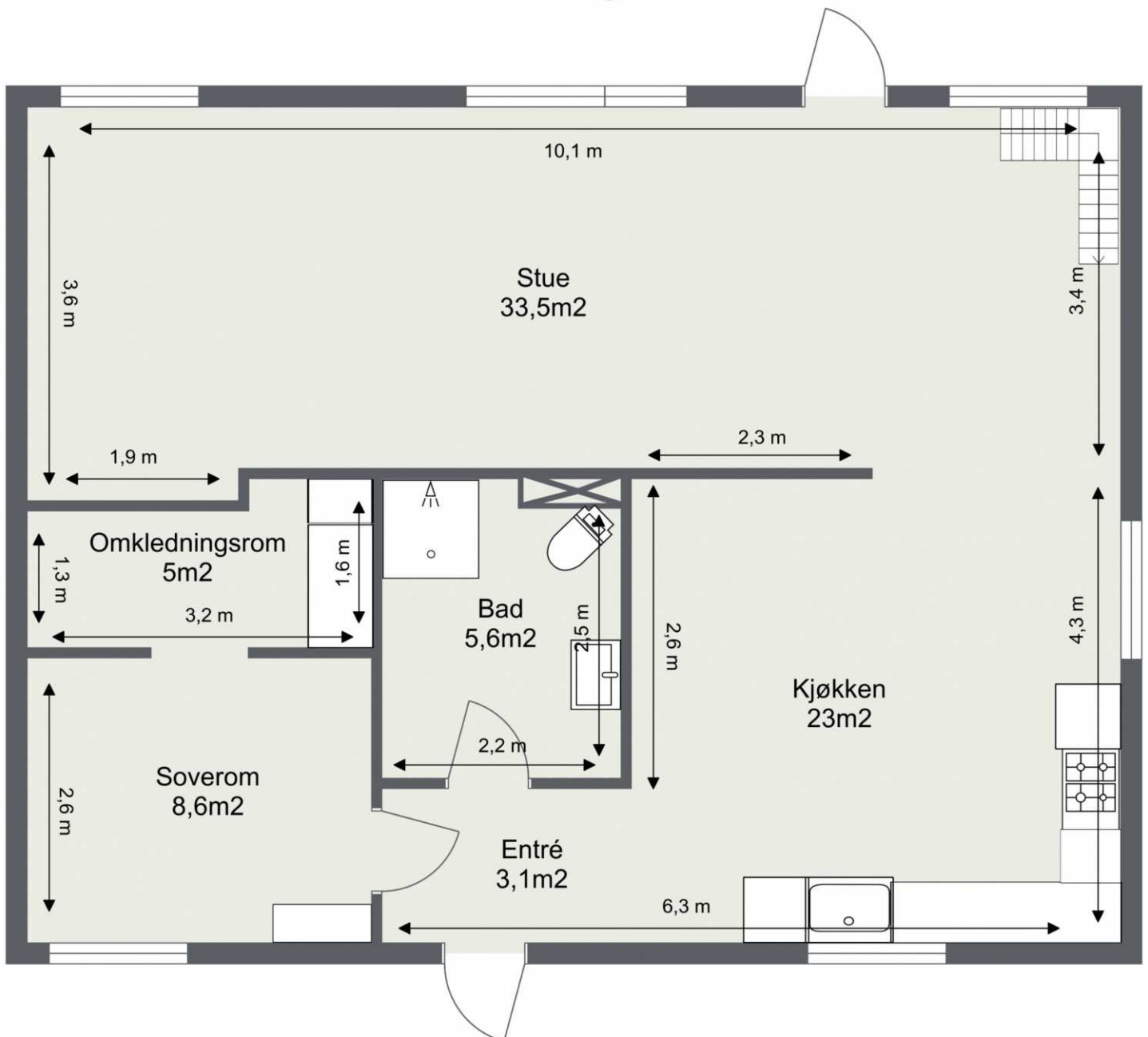
Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Uthus/låve: Bygningen har betydelige oppsprekninger i grunnmur, det er en del råteskader i veggkledning og de fleste vinduer er såpass dårlig at de må skiftes. Beskrivelser ligger i rapporten.

Selbuvegen 1222 (Hus)

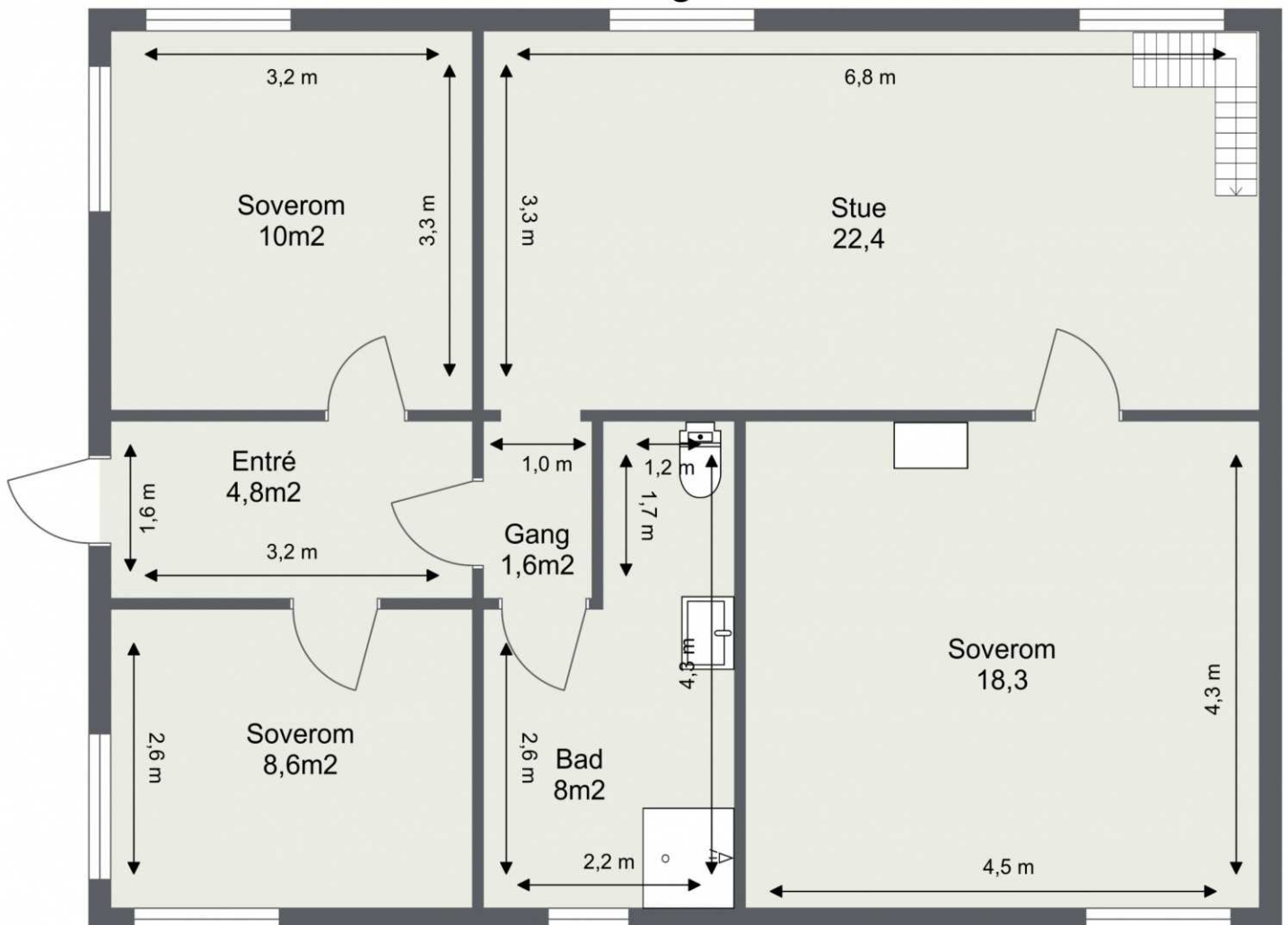
1. Etg.



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert enkelt rom er å regne som cirka areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal.

Selbuvegen 1222 (Hus)

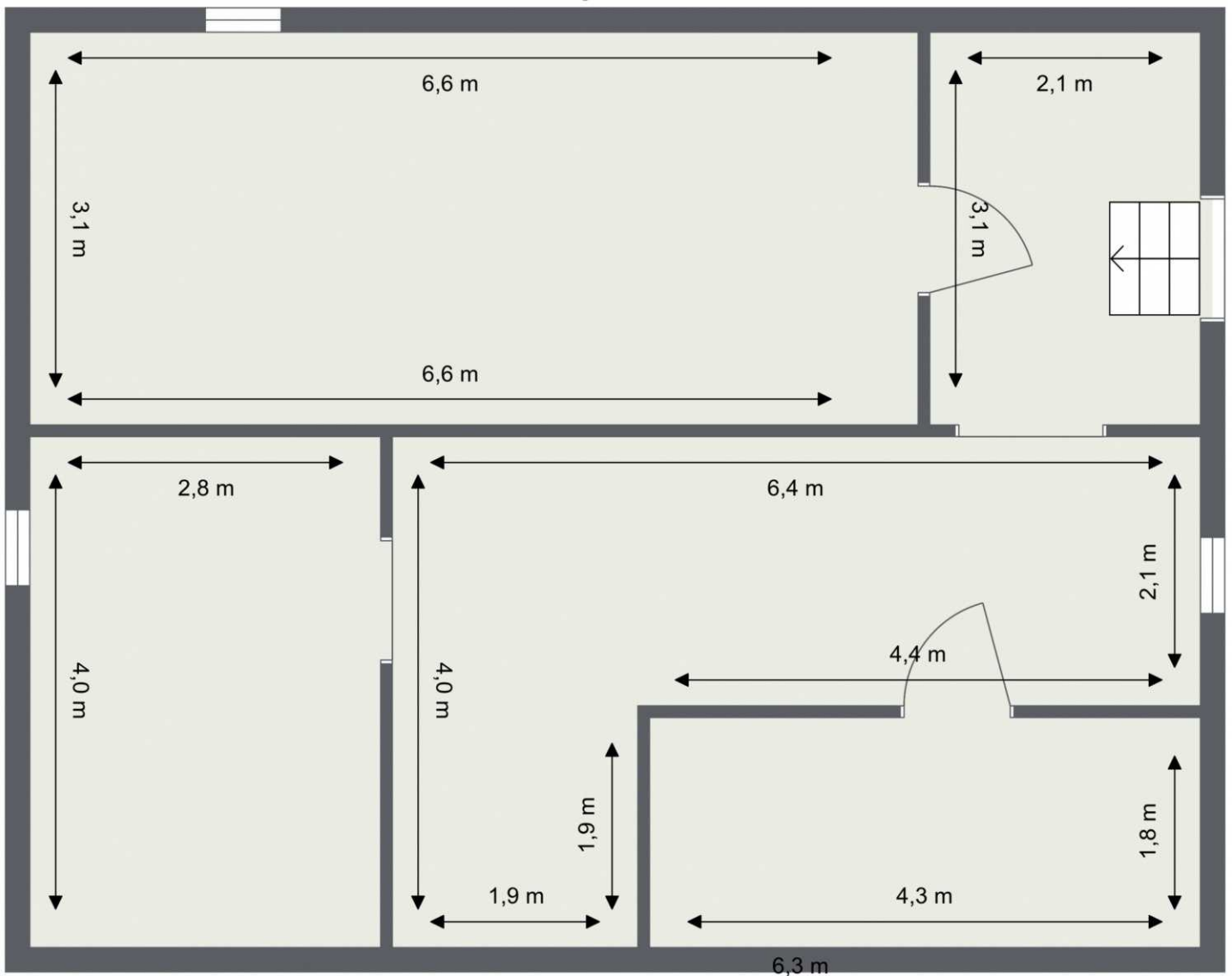
2. Etg.



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert enkelt rom er å regne som cirka areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal.

Selbuvegen 1222 (Hus)

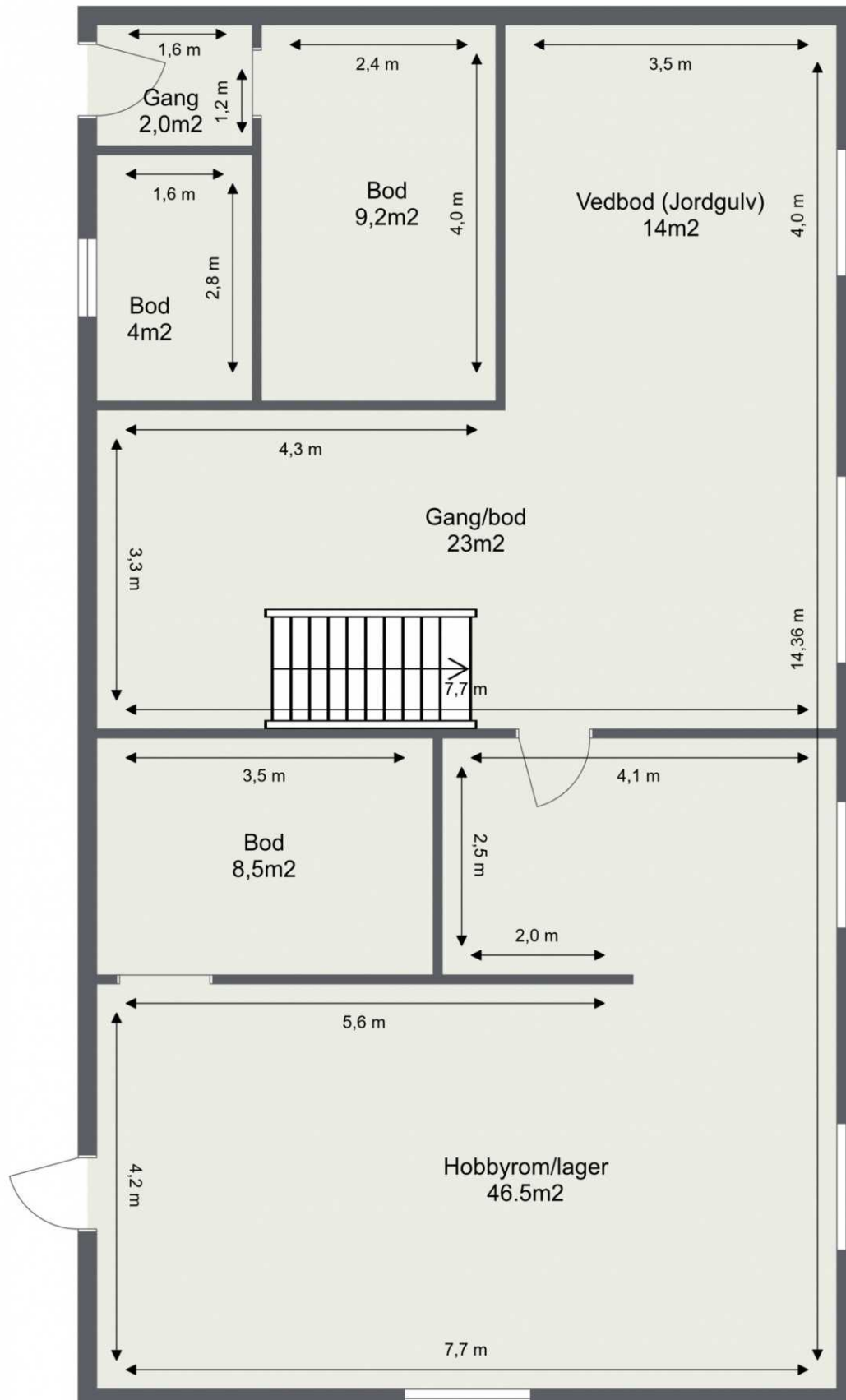
Kjeller



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert enkelt rom er å regne som cirka areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal

Selbuvegen 1222 (Uthus/låve)

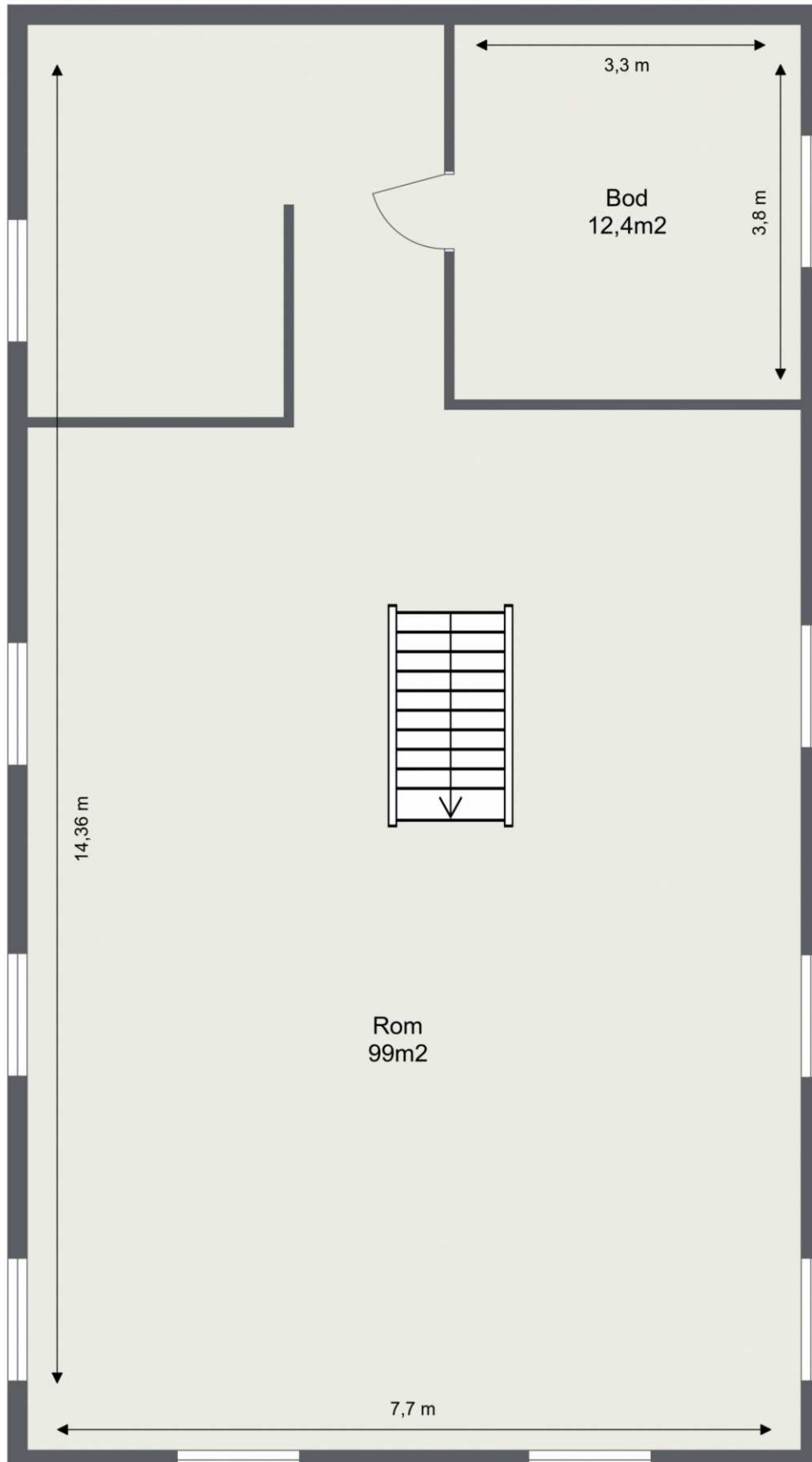
1. Floor



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert enkelt rom er å regne som cirka areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal

Selbuvegen 1222 (Uthus/låve)

2. Floor



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert enkelt rom er å regne som cirka areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal



Adresse

Selbuvegen 1222, 7519 ELVARLI

Dato for energimerking

11.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-258236

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

185380041

Gårdsnummer

193

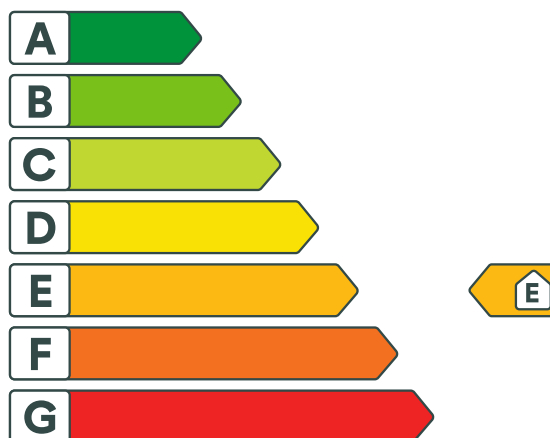
Bruksnummer

15

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

1978

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

226,0 m²

Oppvarmet bruksareal

156,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


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

273,39 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

311,82 kWh/m²

Totalt levert pr. år

48 644 kWh

Boligen er oppgradert og har nye vinduer fra ca 1978, som en helhet er dette vurdert som bygge år energimessig



Selbuvegen 1222, 7519 ELVARLI



Detaljering

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



Selbuvegen 1222, 7519 ELVARLI



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 23: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 24: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket



Spørsmål om energiattesten

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Stjørdal kommune

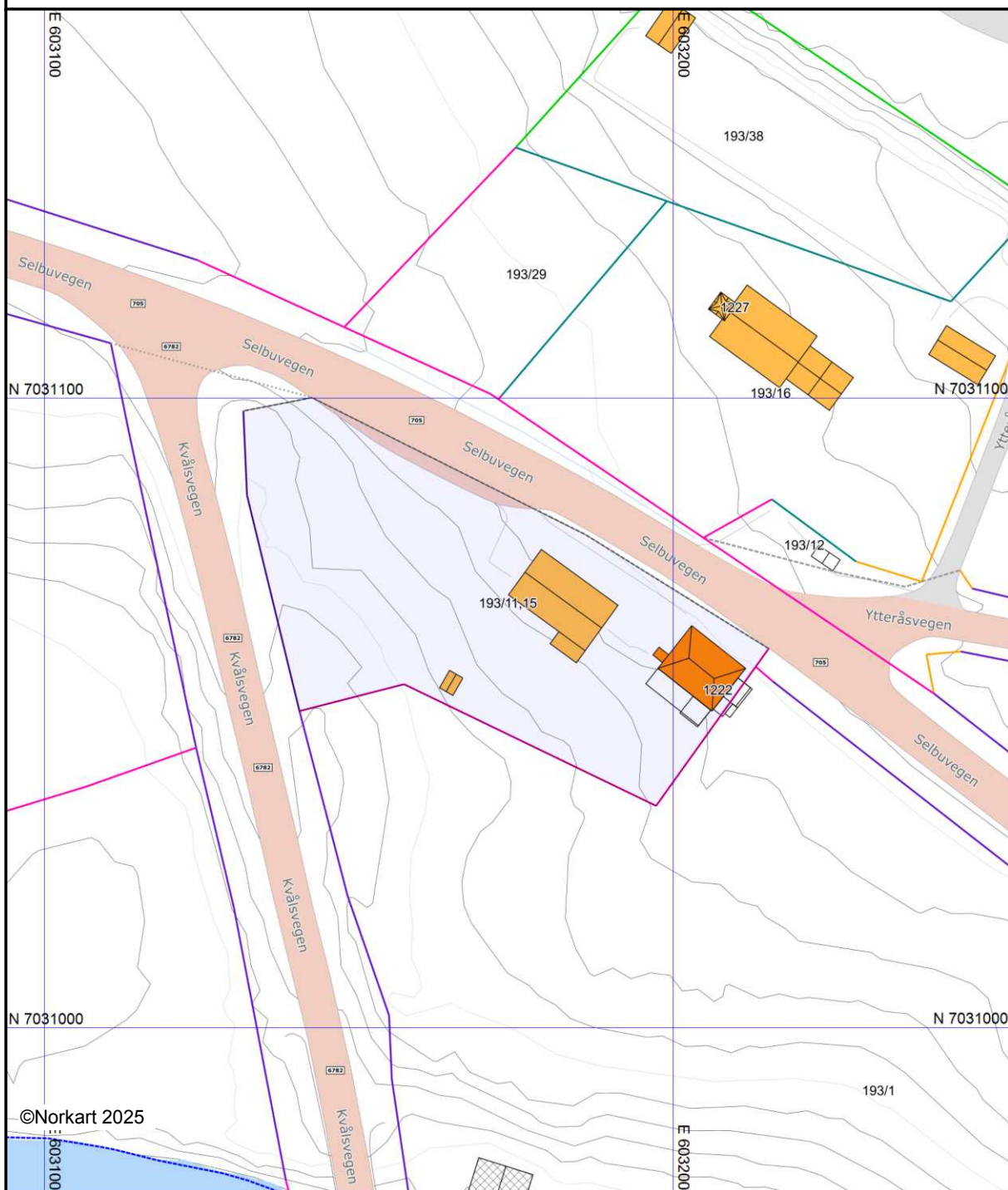
Grunnkart

Eiendom: 193/15
Adresse: Selbuvegen 1222
Dato: 16.12.2025
Målestokk: 1:1000



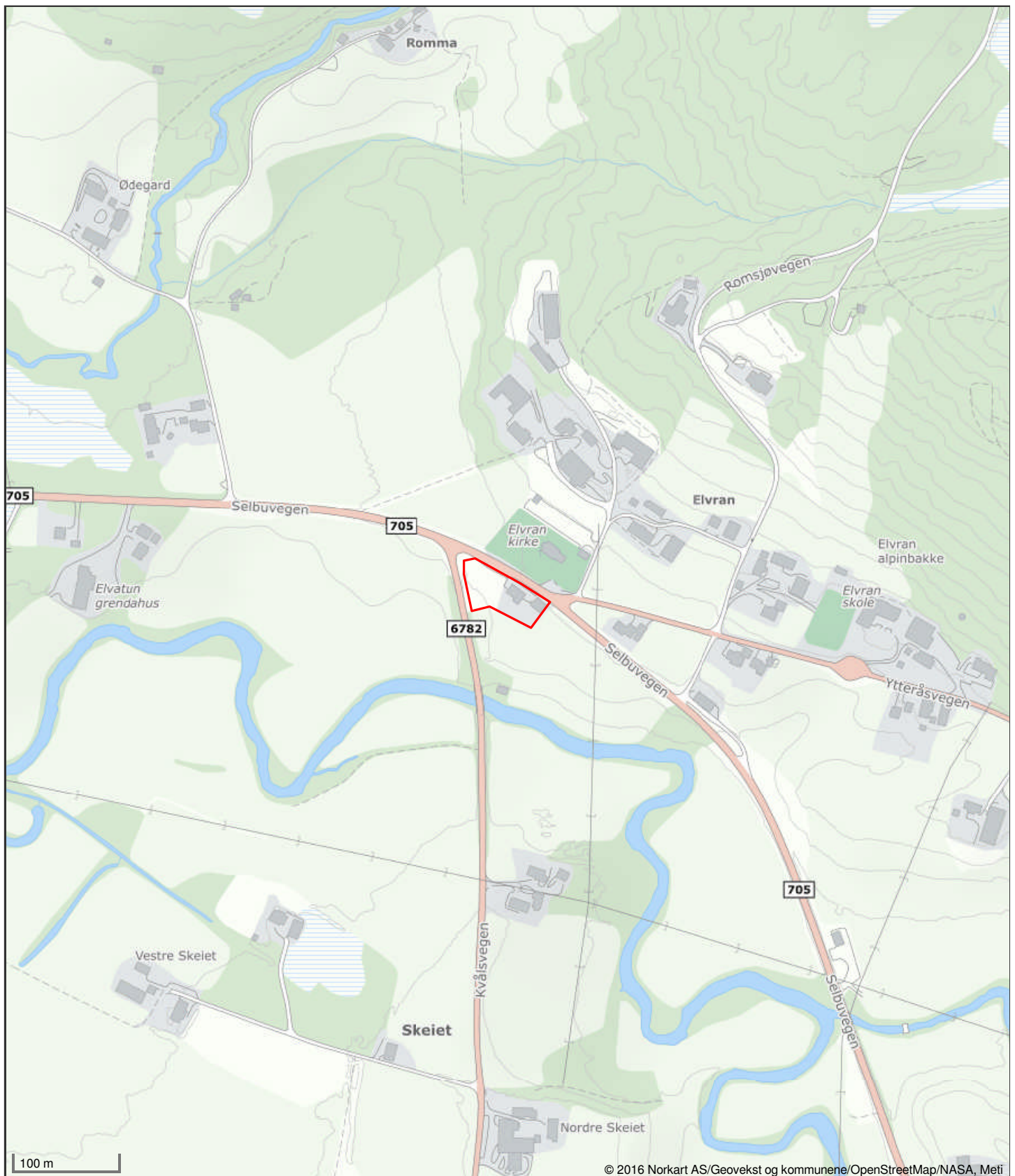
UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	

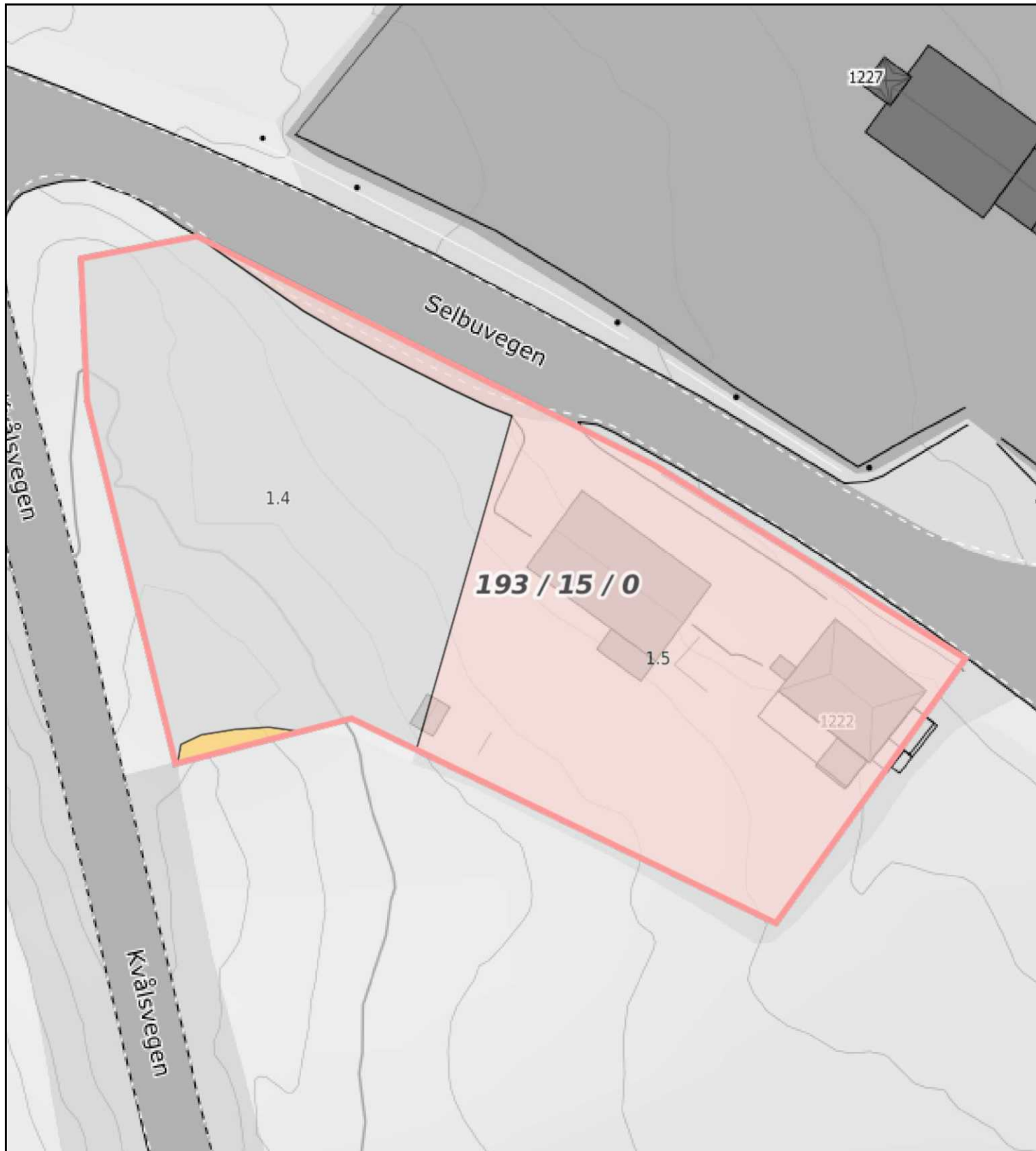


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart for eiendom 5035 - 193/15//



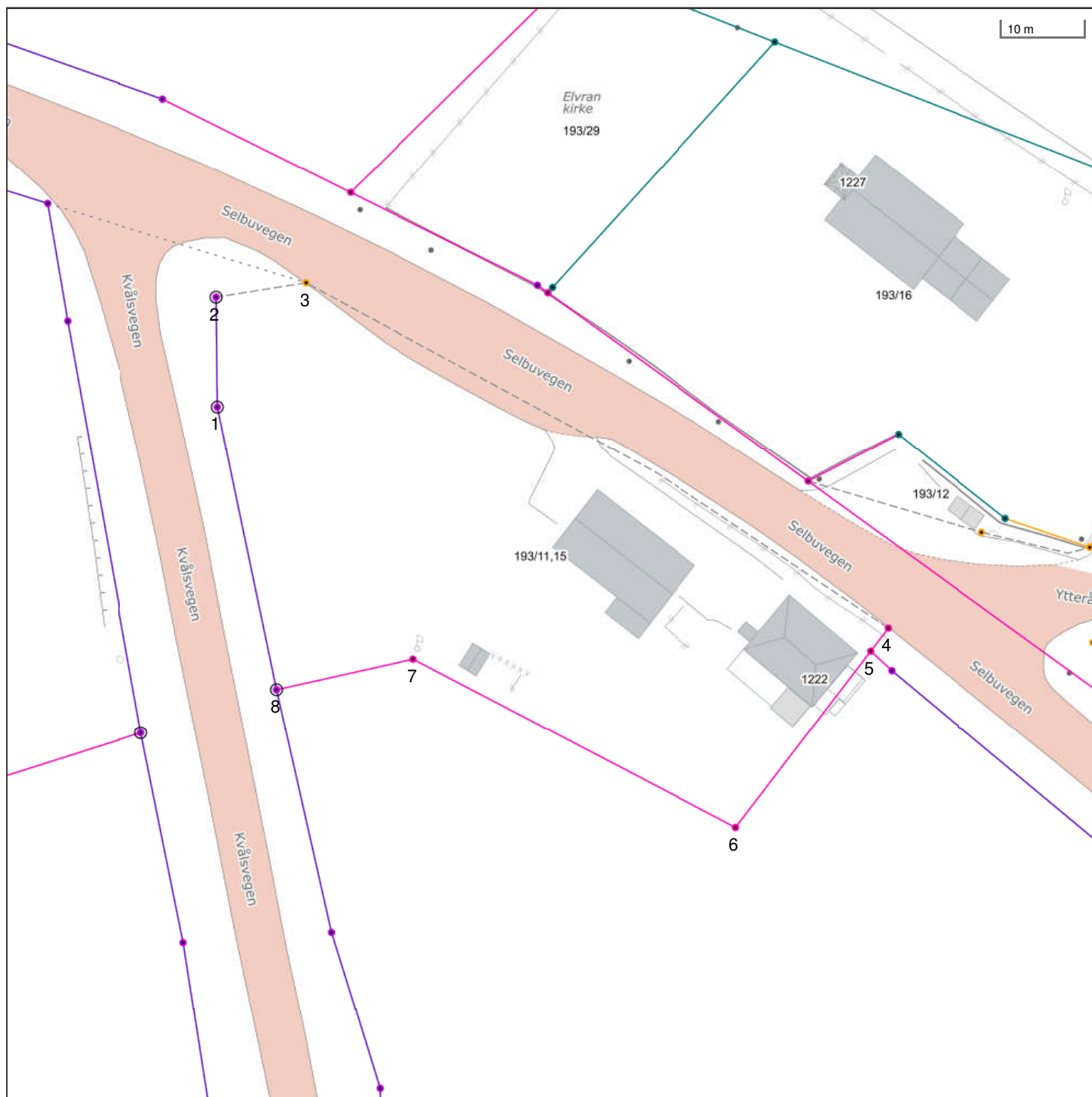
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



0 5 10 15m Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 19.12.2025 10:04 Eiendomsdata verifisert: 19.12.2025 10:03	Markslag (AR5) 7 klasser <table> <thead> <tr> <th>TEGNFORKLARING</th><th colspan="2">AREALTALL (DEKAR)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td> Fulldyrka jord</td><td>0.0</td><td></td></tr> <tr> <td> Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td><td></td></tr> <tr> <td> Innmarksbeite</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr> <td> Produktiv skog *</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr> <td> Annet markslag</td><td>1.4</td><td></td></tr> <tr> <td> Bebygd, samf., vann, bre</td><td>1.5</td><td>2.9</td></tr> <tr> <td> Ikke kartlagt</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr> <td>Sum</td><td>2.9</td><td>2.9</td></tr> </tbody> </table>	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)		Fulldyrka jord	0.0		Overflatedyrka jord	0.0		Innmarksbeite	0.0	0.0	Produktiv skog *	0.0	0.0	Annet markslag	1.4		Bebygd, samf., vann, bre	1.5	2.9	Ikke kartlagt	0.0	0.0	Sum	2.9	2.9	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)																												
Fulldyrka jord	0.0																												
Overflatedyrka jord	0.0																												
Innmarksbeite	0.0	0.0																											
Produktiv skog *	0.0	0.0																											
Annet markslag	1.4																												
Bebygd, samf., vann, bre	1.5	2.9																											
Ikke kartlagt	0.0	0.0																											
Sum	2.9	2.9																											
GÅRDSKART 5035-193/15/0 Tilknyttede grunneiendommer: 193/15/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt																											



Eiendomskart for eiendom 5035 - 193/15//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- - - - - Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfaste
- - - - - Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- ⊙ Grensepunkt - bolt
- ⊗ Grensepunkt - kors
- ⊠ Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 840,30 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vegkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	7031067,38	Øst	603168,88

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7031084,57	603132,19	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,28	
2	7031097,96	603131,61	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,40	
3	7031100,07	603142,57	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	11,16	
4	7031060,22	603215,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	82,97	
5	7031057,34	603213,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,55	
6	7031035,24	603197,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	27,20	
7	7031054,56	603157,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,53	
8	7031050,29	603140,55	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,19	



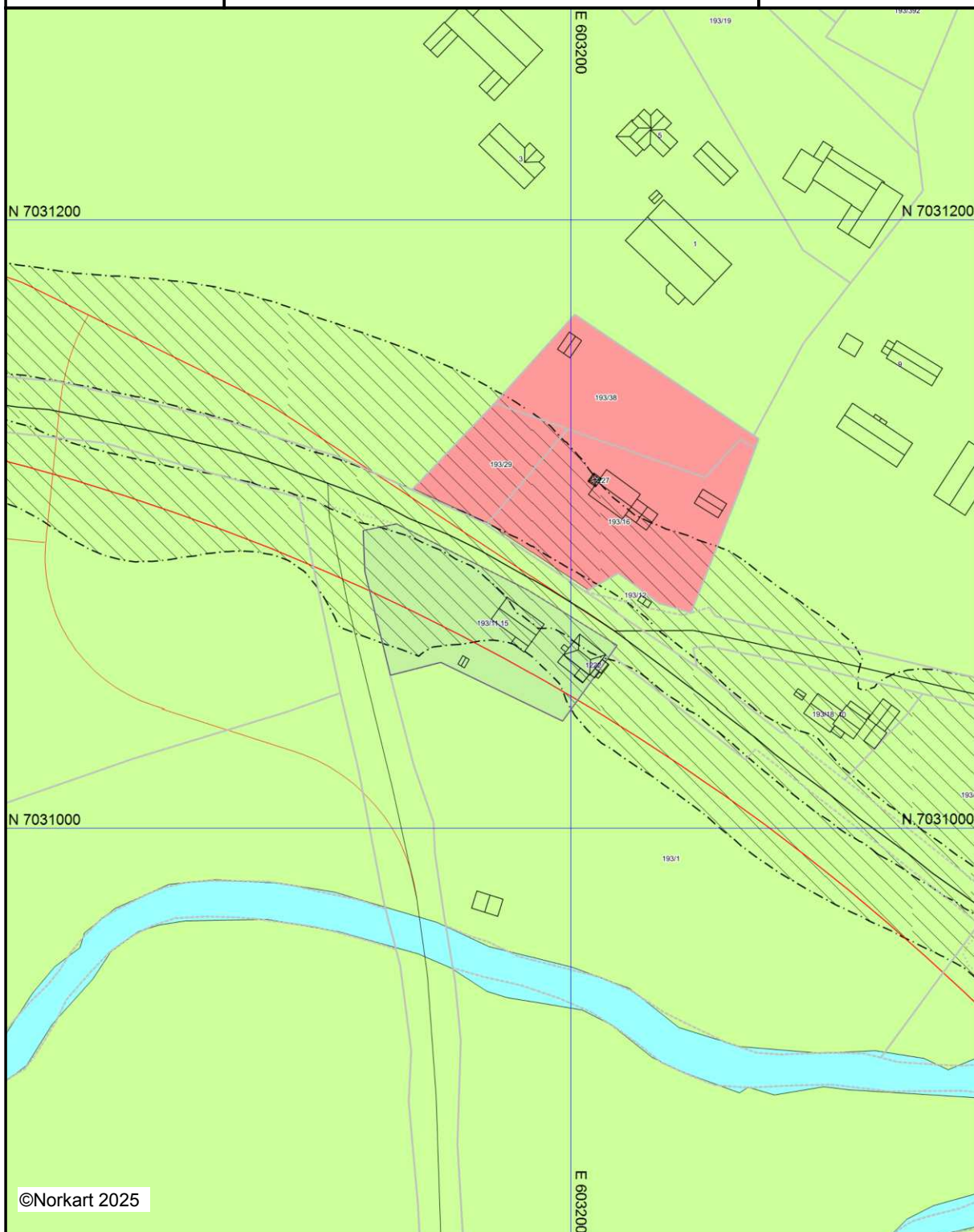
Stjørdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 193/15
Adresse: Selbuvegen 1222
Utskriftsdato: 16.12.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Skytebane
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Skytefelt/øvingsområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Naturområde vann - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

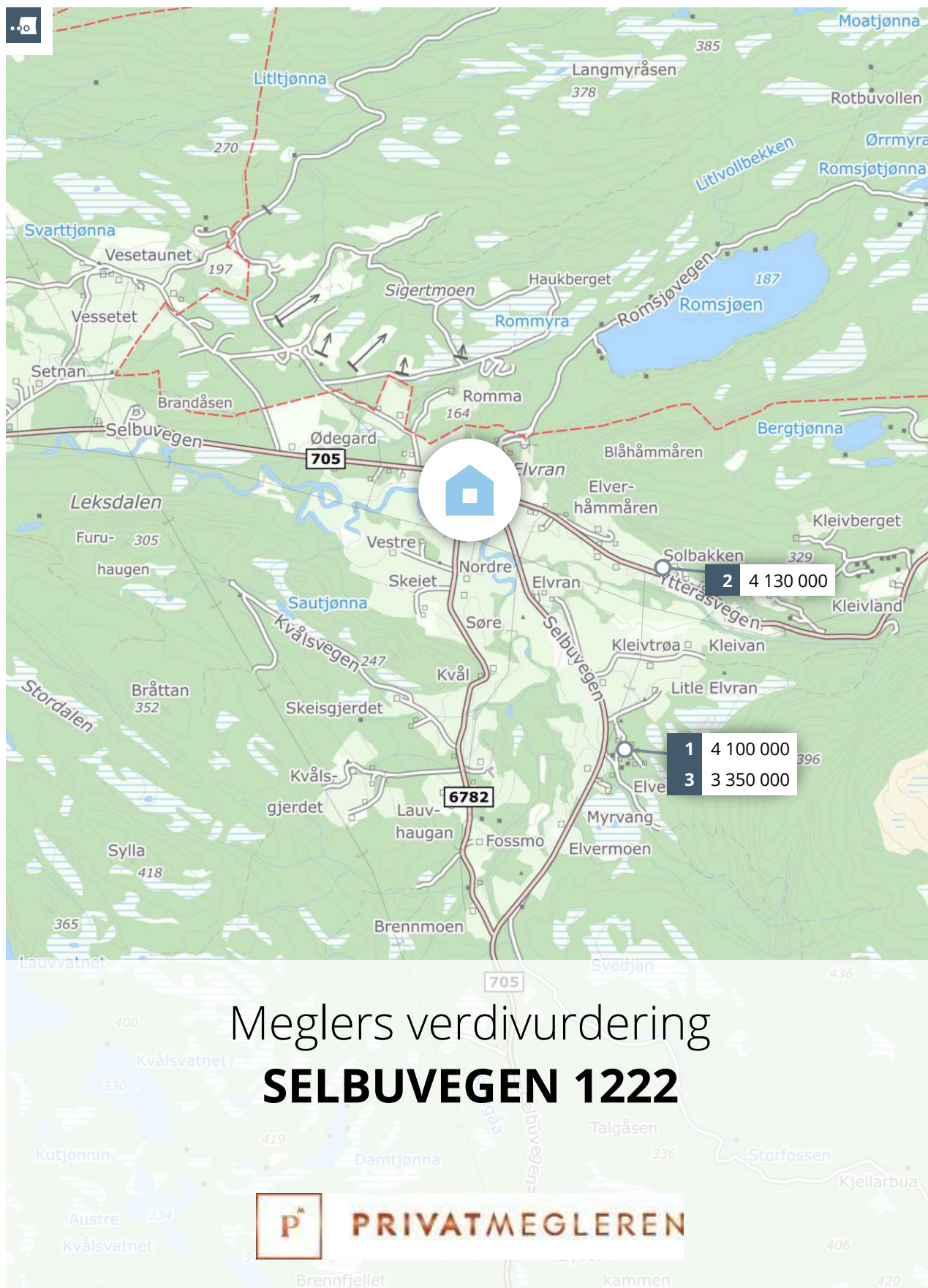
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Fjernveg - framtidig
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg - framtidig
-  Samleveg - framtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - framtidig

This topographic map shows the Elvran kirke area. A red boundary outlines a specific region. The map includes a legend with the following categories and symbols:

- Europaveg (Red line)
- Europaveg tunnel (Red dashed line)
- Riksveg (Dark red line)
- Riksveg tunnel (Dark red dashed line)
- Fylkesveg (Purple line)
- Fylkesveg tunnel (Purple dashed line)
- Kommunalveg (Blue line)
- Kommunalveg tunnel (Blue dashed line)
- Privatveg (Orange line)
- privatveg tunnel (Orange dashed line)
- Skogsbilveg (Yellow line)
- skogsbilveg tunnel (Yellow dashed line)
- Ferje (Blue line with a white bar)
- Gang- og sykkelveger (Green line)
- Gang- og sykkelveg (Green dashed line)
- Annet gangareal (Green line)
- Annet gangareal (Green dashed line)

The map also features a scale bar (0 to 20 m) and a north arrow. The red boundary is located in the central part of the map, near the Elvran kirke. The legend is located in the bottom left corner.

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.



Meglerns verddivurdering **SELBUVEGEN 1222**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Stjørdal den 27.02.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Tomas Woldseth.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Selbuvegen 1222, 7519 ELVARLI

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1936

GNR 193 BNR 15 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5035 STJØRDAL GRUNNKRETS ELVRAN

Verdivurdert til

3 200 000

- **3 200 000** **20 513**
Fellesgjeld Totalt m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	156 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 420 m²	
Byggeår					1936	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Elverlivegen 37 142 m² 1991 2 066 m² 3 sov	06.01.2026	4 190 000	4 100 000	0	4 100 000	28 873
2 Ytteråsvegen 123 257 m² 1980 1 495 m² 4 sov	15.11.2024	4 390 000	4 130 000	0	4 130 000	16 070
3 Elverlivegen 37 142 m² 1991 2 066 m² 3 sov	11.01.2023	2 990 000	3 350 000	0	3 350 000	23 592

Innholdsrik eiendom med uthus og stor tomt, med landlig beliggenhet.

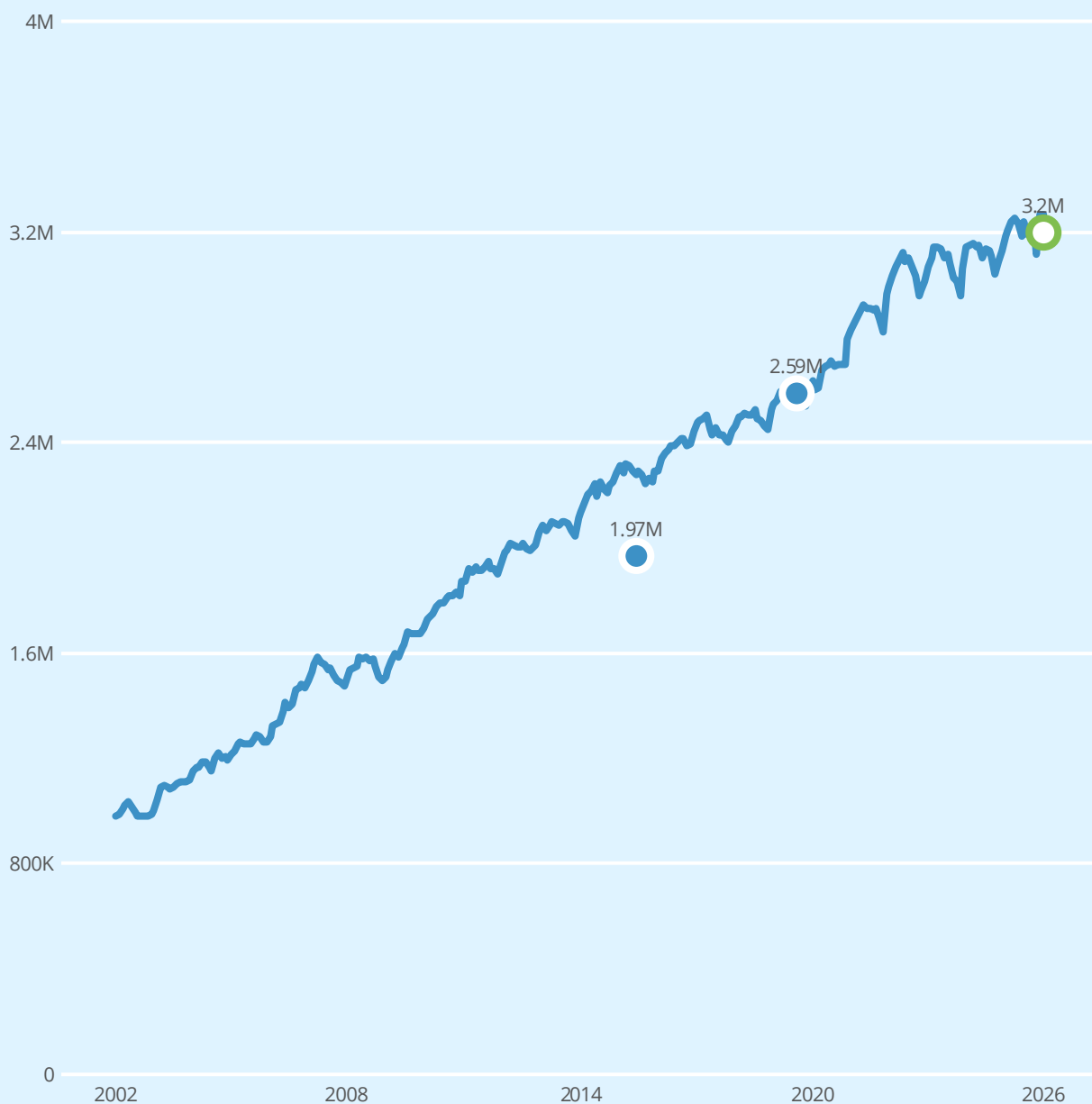
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
03.09.2019	18.09.2019	07.10.2019	2 650 000	2 590 000	0	2 590 000	
12.06.2015	21.07.2015	16.09.2015	1 970 000	1 970 000	0	1 970 000	
04.11.2002		04.11.2002	-	775 000	-	775 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



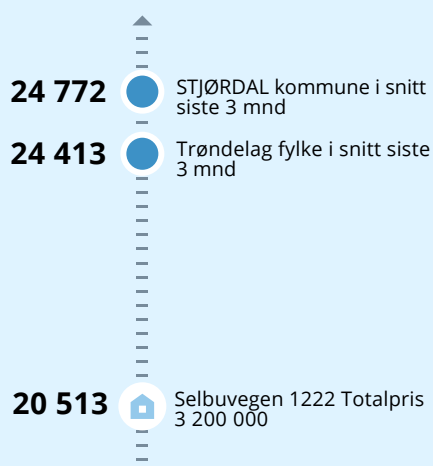
Eneboliger til salgs i STJØRDAL kommune nå



Eneboliger solgt i STJØRDAL kommune siste 3 mnd



Analyse m²-priser



LØSØRE OG
TILBEHØR

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Selbuvegen 1222, 7519 Elvarli
Gnr. 193, Bnr. 15 og Gnr. 193, Bnr. 11, Stjørdal kommune.

Oppdragsnummer:

311251177

Meglerforetak:

PrivatMegleren Stjørdal

Saksbehandler:

Ingrid Sveian Hansen

Telefon / Mobil:

74 82 10 00 / 480 63 119

E-post:

ingrid.hansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. 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.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. 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.</p> <p>8. 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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også 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.</p> |
|---|--|--|
-