



Æ

Hvalrossvegen 3

9100 Kvaløysletta • Tromsø kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Børge Martinussen

EIENDOMSMEGLER MNEF | PARTNER | FAGANSVARLIG I

90 82 14 26

bm@eie.no

EIE Tromsø

finne ditt nye hjem

E



Åse Hansen

EIENDOMSMEGLER MNEF | DAGLIG LEDER I PARTNER

45 86 95 80

aha@eie.no

EIE Tromsø

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	80
Kort om oss	139

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Hvalrossvegen 3, 9100 Kvaløysletta

MATRIKKEL

Gnr. 72 Bnr. 394 i Tromsø kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 220 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 188 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 32 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 34 kvm

AREAL

Primærrom: 174 kvm, Bruksareal: 188 kvm, Bruttoareal: 216 kvm, BRA-i: 188 kvm , BRA-e: 32 kvm , TBA: 34 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1980

TOMT

Eiet tomt 522 kvm

PRISANTYDNING

6 100 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Norsk takst Takstdato: 10.06.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

- kr 200,- (Pantattest kjøper)
- kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
- kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
- kr 152 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 100 000,-))

kr 153 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 253 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 268 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 26 660 pr. år

EIER

Svein-H Hansen Elbjørg Marie Hansen

Beskrivelse

PARKERING

Parkeringsplass i garasje og på tomt.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Veletablert boligområde på Kvaløya med kort avstand til barneskole, barnehage, lysløype. Avstand er mindre enn 1 km til restaurant, Slettatorget med nærbutikker, posttjeneste, bensinstasjon m.m. Det er god bussforbindelse og nært til holdeplass. Området har gode sol- og lysforhold. Flott utsikt mot Tromsøya, fastlandet og Sandnessundet.

TOMT

Eiet tomt, 522 kvm

Sørvendt, eiet tomt i hellende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantet med busker og trær. Asfalt på innkjørsel og gårdsplass.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Informasjon er hentet fra Nabolagsprofilen.

Skoler

- Selnes skole (1-7 kl.), 0.6 km
- Sandnessund skole (1-7 kl.), 1.7 km
- Storelva skole (1-10 kl.), 2.6 km
- Kvaløysletta skole (8-10 kl.), 1.4 km
- Kvaløya videregående skole, 2.9 km
- Breivang videregående skole, 8.3 km

Barnehager

Kvaløysletta barnehage (0-5 år), 0.4 km
Tusseladden friluftsbarnhage (1-5 år), 0.8 km
Slettaelva barnehage (0-5 år), 2 km

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Informasjon er hentet fra Nabolagsprofilen.

Nærmeste bussholdeplass er Kobbavegen (0,2 km), herfra går linje 420, 421, 422 og 425.
Tromsø lufthavn Langnes, 6 min (kjøreavstand).

FRITIDSTILBUD

Informasjon er hentet fra Nabolagsprofilen.

Dagligvare

Rema 1000 Kvaløya, 6 min (gåavstand)
Eurospar Kvaløysletta, 7 min (gåavstand)
Jekta Storsenter, 7 min (kjøreavstand)

Sport

Kvitungev. ballplass (aktivitetshall, ballspill), 0.2 km
Durmålsbanen balløkke (ballspill), 1.3 km
Spring Fitness, 8 min (gåavstand)
SATS Langnes, 7 min (kjøreavstand)

Innhold

INNEHOLDER

2.Etasje: 2 gode soverom, gang, bad og 1 bod.
1. Etasje: Entré, gang, stue (her var det opprinnelig avdelt for ekstra soverom), kjøkken, vaskerom, bod og toalettrom.
Kjeller: Kjellerstue, bad, badstue, bod, garderobe og kontor/soverom. Dette rommet har fått satt inn stort åpningsvindu og fungerer godt som soverom, men er ikke formelt søkt omgjort.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport.

INNVEDIG

Innvedig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har strukturtapet, trepanel, tapet og malte plater. Innvedige tak har himlingsplater.

Tilstandsrapporten har satt TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) på følgende punkter:

Overflater

Stedvis mye knirk i gulvflater. Avslutning av gulvflate mot vegg/dør fremstår stedvis med lav håndverksmessig utførelse. Enkelte steder dekker ikke listverket avslutningene. På soverom mot sør er det glippe mellom gulvflate og gulvlist.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til

godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble gjennomført stikkmålinger. Avviket ble registrert i/på:

- Soverom sør 2.etg - 15mm gjennom hele rommet.
- Soverom sør 2.etg - 14mm på 2m.
- Soverom nord 2.etg - 15mm gjennom hele rommet.
- Stue 1.etg - 10mm på 2m.
- Kjellerstue - 10mm på 2m.

Det registreres generelt lokale skjevheter i gulvflater, dette er sannsynligvis årsaken til knirk i gulvflatene.

Pipe og ilsted

Manglende sotluke. Skorsteinen skal ha feieluker for forsvarlig feiing.

Innvedige trapper

Det er betydelig knirk i trapp. Det mangler håndløper på den ene siden av trappen. iht. dagens krav skal det være rekkverk/håndlist på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes etter første og siste trinn med avrundet kant. Åpninger mellom trinn ble målt til ca. 15cm og er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger mellom trinn skal ikke overstige 10cm. Åpninger i rekkverk ble målt til ca. 33cm og er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger mellom rekkverk skal ikke overstige 10cm.

Innvedige dører

Innerdør til soverom mot nord 2.etg og til kontor i kjeller kniper mot karm. Gjentatt friksjon mellom dør og karm kan føre til unødvendig slitasje på begge deler. Enkelte dørvridere har noe slark.

Ventilasjon

Ingen ventilasjon på soverom mot sør 2.etg, bortsett fra åpningsbart vindu.

UTVENDIG

Yttertaket er belagt med stål-/ aluplater. Vindskier av tre. Takrenner, nedløp og beslag av stål-/alu. Takstige og plattform. Veggkonstruksjon over grunnmur av isolert bindingsverk. Støpt gulv av betong som plate på mark. Grunnmur/Vegger mot grunn av lettklinkerblokker. Fundamentering med pilarer/pelefundamenter til veranda. Utvendig kledning med trepanel. Kledningen er lektet ut og har luftespalte i nedre kant av kledningen mot mur på tilfeldig kontrollerte plasser. Drenering fra byggeår. Synlig vortepapp/fuksikring på grunnmur. Montert topp/-tettelist.

Tilstandsrapporten har satt TG 2 på følgende punkter:

Taktekking

Det er påvist mosedannelse på yttertaket. Mosen kan trenge inn i taktekkningen, for eksempel takstein eller bølgeblekk. Dette kan føre til sprekker og hull, som igjen gir vei for vanninntrengning.

Veggkonstruksjon

Manglende musetetting/lusing på kontrollerte steder. Formålet

med musetetting/lusing er å hindre mus i å klatre inn bak kledningen.

Takkonstruksjon/loft

På grunn av manglende tilkomst er det ikke gjennomført inspeksjon på hanebjelkeloft. Det gjøres oppmerksom på at takkonstruksjon med hanebjelkeloft er å betrakte som en risikokonstruksjon og bør vises oppmerksomhet. Dette til orientering. Konstatert brudd på dampsperre ved gjennomføring for pipe. Brudd i dampspærren kan føre til transport av varmluft inn i konstruksjoenn. Når luften kjøles ned i mot en kald flate, øker faren for kondens- og fuktproblemer.

Vinduer

Det registreres at eldre vinduer har harde pakninger, dette kan føre til trekk mellom karm og vindusblad på grunn av dårlig tetting. Karmene og/eller omramminer på eldre vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Noe smal drenering/luftespalte i overkant av vinduer. Drenering/luftespalte skal sikre luftstrøm bak kledningen på oversiden av vinduet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Tilbygg veranda mot vest i tilknytning med inngangsparti: Åpning mellom terrassedekke og rekkverk er for stor iht. til dagens krav. Den horisontale avstanden mellom en bygningsdel og det utenpåliggende rekkverket skal være maksimum 5cm. Åpning ble målt til ca 10cm. Høyden på rekkverket ble målt til ca. 91cm. Dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 100cm.
- Tilbygg veranda mot sør over to plan: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Høyden på rekkverket ble målt til ca. 91cm. Dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 100cm.

Utvendige trapper

Det mangler håndløper på den ene siden av trappen. iht. dagens krav skal det være rekkverk/håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes etter første og siste trinn med avrundet kant.

Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Stedvis manglende klem/-tettelist i overkant av utvendig fuktsperre/vortepapp. Avviket øker faren for at vann trenger inn mellom grunnmursplast og grunnmur, dette kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen og skaper fuktproblemer.

Grunnmur og fundamenter

Hjemmelshaver opplyser om at det har vært setning i fundament til veranda. Veranda ble jekket opp igjen, men fundamenteringen er ikke endret på. Dette til opplysning.

Forstøtningsmurer

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tilstandsrapporten har satt TG 3 (store eller alvorlige avvik) på følgende punkter:

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål-/alu. Takstige og plattform. Det mangler snøfangere på deler av taket, noe som var krav på

byggemeldingstidspunktet. Praksis på bygge tidspunkt er forskjellig og har ofte omfattet over inngangsdører (der folk ferdes). Det registreres en del mosedannelse i takrenner. Manglende bend/utkast på taknedløp. Nedløpet er også avsluttet i overkant av trekledning på nordøst hjørnet. Festebrankett til ett nedløp mangler skrue, nedløpet er dermed ikke tilstrekkelig festet. Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Takrenner må renses for å sikre god avrenning, samt nedløp festes tilstrekkelig. Det bør monteres bend/utkast på nedløp som mangler. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 188 kvm

BODER

Innendørs bod i 2.etasje, 1.etasje og kjeller.

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

Våtrom - Bad kjeller

Det foreligger samsvarserklæring på utførelse av varmekabler i gulv i 2011. Rommet er høyst sannsynlig etablert/renovert i samme tid. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Flisbelagt gulv med elektriske varmekabler. Plasts luk. Smøremembran med ukjent utførelse. Smøremembran/slukmansjett er ikke synlig på grunn av forhøyningsring. Innredning med underskap. Glatte fronter med dørhåndtak. Heldekkende servant. Veggmontert speilskap. Belysning og uttak for strøm. Gulvstående klosett. Dusjkabinett.

Tilstandsrapporten har satt TG 2 på følgende punkter ved våtrommet:

- Overflater vegger og himling: Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er montert dusjkabinett, slik at vindu ikke blir direkte utsatt for vannsøl.
- Overflater gulv: Flisbelagt gulv med elektriske varmekabler.
- Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist utett rørgjennomføringer for avløp i vegg under servanten. Ved eventuelt lekkasje vil vannet kunne renne uhindret inn i konstruksjonen. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller produktvalg i forbindelse med oppgradering/renovering, dette er derfor ukjent.
- Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom - Bad 2. etasje

Hjemmelshaver opplyser om at våtrommet sannsynligvis er oppgradert/renovert i perioden mellom 2007-2009. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Flisbelagt gulv med elektriske varmekabler. Plastsluk. Gulvbelegg fra byggeår er gulvets tettesjikt. Det er ikke synlig om belegg er tilstrekkelig klemmt under klemring, da det er avrettningsmasse som dekker overgang sluk/belegg. Veggens tettesjikt er ukjent. Veggmontert servant. Veggmontert speil. Belysning i tak og uttak for strøm på vegg. Gulvstående klosett. Badekar med dusjgarnityr.

Tilstandsrapporten har satt TG 2 på følgende punkter ved våtrommet:

- Overflater vegger og himling: Det er vindu og himling med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj/badekar), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Sluk, membran og tettsjikt: Det er påvist utett rørgjennomføringer i vegg under servanten og usikker gjennomføring i vegg ved badekar. Ved eventuelt lekkasje eller mye vannsøl vil vannet kunne renne uhindret inn i konstruksjonen. Det er synlig belegg ved dør. Ved renovering/oppgradering er ikke gulvets tettesjikt skiftet og det er sannsynligvis fra byggeår. Mer enn halvparten av tettesjiktets forventet brukstid er oppbrukt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller produktvalg i forbindelse med oppgradering/renovering, dette er derfor ukjent.

Tilstandsrapporten har satt TG 3 på følgende punkt ved våtrommet:

- Overflater gulv: I hjørnet under badekar er det synlig ansamling av vann på gulvet som ikke renner til sluk. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få høydeforskjell/fall-løsning. Det er oppkant ved dør, slik at ved eventuell lekkasje vil vann ledes til sluket før det renner ut i tilstøtende rom. Man må likevel være oppmerksom på forholdet. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.
- Ventilasjon: Ingen ventilering utover åpning av vindu. Det bør monteres avtrekksvifte i vegg, samt tilluftsspalte under dør el.lign. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Våtrom - Vaskerom 1. etasje

Våtrommet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Gulv belagt med belegg/vinyl. Sluk i gulv av plast. Vegger kledd med malte plater. Himling kledd med himlingsplater. Opplegg for vaskemaskin. Stråleovn. Naturlig ventilering via veggventil.

Tilstandsrapporten har satt TG 3 på våtrommet:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Måten å bruke våtrommet på har endret seg over tid. Tidligere var påkjenningene på veggene og gulvet små i forhold til det som er vanlig i dag. Gamle løsninger tåler ofte ikke dagens påkjenninger, og derfor har også kravene til tekniske løsninger blitt strengere. Utover dette er følgende avvik/forhold registrert:

- Utett våtrom- Forholdene er registrert ved rørgjennomføring i gulv bak vaskemaskin, samt løsning ved dør og i hjørnet bak varmtvannsbereder.

- Det er målt motfall på gulvet. Ved eventuelt vannsøl vil vannet ikke kunne renne til sluk. Dette øker faren for fuktskade ved eventuell lekkasje fra sanitærutstyr el.lign. i rommet.
- Eldre belegg fra byggeår som tettesjikt. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på løsningen.
- Eldre plastsluk fra byggeår. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Rommet har kun naturlig ventilering via veggventil. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med over- og underskap. Glatte fronter med integrerte håndtak. Benkeplate av laminat med dobbel oppvaskkum og avrenning. Kjøkkenplater på vegg over benk. Belysning og uttak for strøm. Integrert kjøleskap, micro, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Deler av innredningen er fra byggeår (1980), men med nye fronter og benkeplate. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Toalettrom

Gulv belagt med laminat. Vegger med strukturtapet og himling med himlingsplater. Veggmontert servant. Vegghengt klosett med innebygd sisterna. Stråleovn på vegg. Rommet har naturlig ventilering via veggventil.

Tilstandsrapporten har satt TG 2 på følgende punkter ved toalettrommet:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterna.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 08.07.1980 vedrørende boligbygg (en 4-manns leilighet). Følgende er anmerket:

Innvendig

Belegg og maling bod, ved vaskerom. Rekkverk rundt trappehull. Mek. eller naturlig avtrekk fra bad/we. litt listing/feielister.

Utvendig

Trapper. Beising. Forlengelse av pipe, samt hatt. Puss av mur. Litt tilfylling. Veranda mot vest 1. etg. fullføres. Avkjørsel i hht. TIV's krav.

Bygget er oppført i hht. godkjente planer.

Byggetegninger

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 26.06.1979. Følgende areal er endret fra de originale byggetegningene:

2.etg: På soverom mot sør var det opprinnelig tegnet inn en bod. Vegg mellom bod og soverom er tatt bort for å gjøre soverom større (boligens tilleggsdel - det vil si rom som ikke er godkjent for varig opphold). Arealene er likevel medtatt i

takstrapp som henholdsvis primær- og sekundærrom.

1.etg: I stue var det opprinnelig tegnet inn ett soverom på sørvest hjørnet. Vegg mellom soverom og stue er tatt bort for å gjøre stuen større, men kan enkelt tilbakeføres dersom man ønsker et ekstra soverom.

Kjeller: Kjellerplan er gravd ut og innredet, men kjelleren er ikke tegnet inn i de godkjente byggetegningene (boligens tilleggsdel - det vil si rom som ikke er godkjent for varig opphold). Av samme årsak er det tatt forbehold om rommet i kjeller som brukes som soverom. Arealene er likevel medtatt i takstrapp som henholdsvis primær- og sekundærrom.

Fasade: I plan 1. er det i ettertid etablert veranda mot sør og veranda mot vest.

Etter at bygningsmassen ble oppført har det blitt innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for bygg/endringer/tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Kjøper overtar ansvar for de ovennevnte forhold.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Informasjon om elektrisk anlegg er hentet fra tilstandsrapporten.

Sikringsskap med skrusikringer. Foreligger kursfortegnelse. Boligen har kombinert skjult og åpent el-anlegg. Downlights. El-anlegget består av en blanding mellom nye og gamle komponenter/kabler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? **Nei**

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. **2008 Hjemmelshaver opplyser om at størstedelen av det elektriske anlegget er fra ca. 15-17 år tilbake (rundt 2008) da badene, samt kjøkkenet ble oppgradert. En mindre del er fra byggeåret.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? **Ja I hjemmelshavers eie er arbeider utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Hva som har vært utført tidligere er ukjent.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? **Ja Alle arbeider utført i hjemmelshavers eie er dokumentert med samsvarserklæringer.**

- Eksisterer det samsvarserklæring? **Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet - Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? **Nei**

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? **Nei**

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? **Ja**

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

Tilstandsrapporten har satt TG 2 på det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget og røropplegg er ikke faglig vurdert. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Ikke forsvarlig kapslingsgrad av tilkobling av taklampe på soverom mot nord 2.etg. Strømførende kabel på soverom mot sør er ikke tilstrekkelig festet.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 26 660 pr. år

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 529 707,- Som sekundærbolig Kr. 5 812 885,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Heftelser

1979/6980-1/97 Rettigheter iflg. skjøte

09.10.1979

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Tilstandsrapporten har satt TG 2 på vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på vannrør. Dette oppstår når kobber korroderer. Konsekvenser av korrosjon kan være redusert levetid og økt fare for lekkasjer.

Tilstandsrapporten har satt TG 2 utvendige vann- og avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for vegstøy, radon og gul sone T-1442.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 6 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 152 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 100 000,-))

kr 153 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 253 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 268 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke enebolig (Kr.13 400)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 450)

Markedspakke 1 (Kr.19 900)

Oppgjør (Kr.6 900)

Provisjon (forutsatt salgssum: 6 100 000,-) (Kr.62 500)

Totalt kr. (Kr.106 150)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

41-24-0046

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke

kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen,

Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

(egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Tromsø Eiendomsmegling AS
EIE Tromsø
Org. nr: 926680617
Grønnegata 30
9008 Tromsø
Tlf: 40 00 64 24

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF | Partner | Fagansvarlig | Børge Martinussen

SAKSBEHANDLERE

Børge Martinussen
EIE Tromsø
Eiendomsmegler MNEF | Partner | Fagansvarlig |
Mob: 90 82 14 26 / E-post: bm@eie.no

Åse Hansen
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner
Mob: 45 86 95 80
[/ E-post: aha@eie.no

DITT NYE
HJEM?

























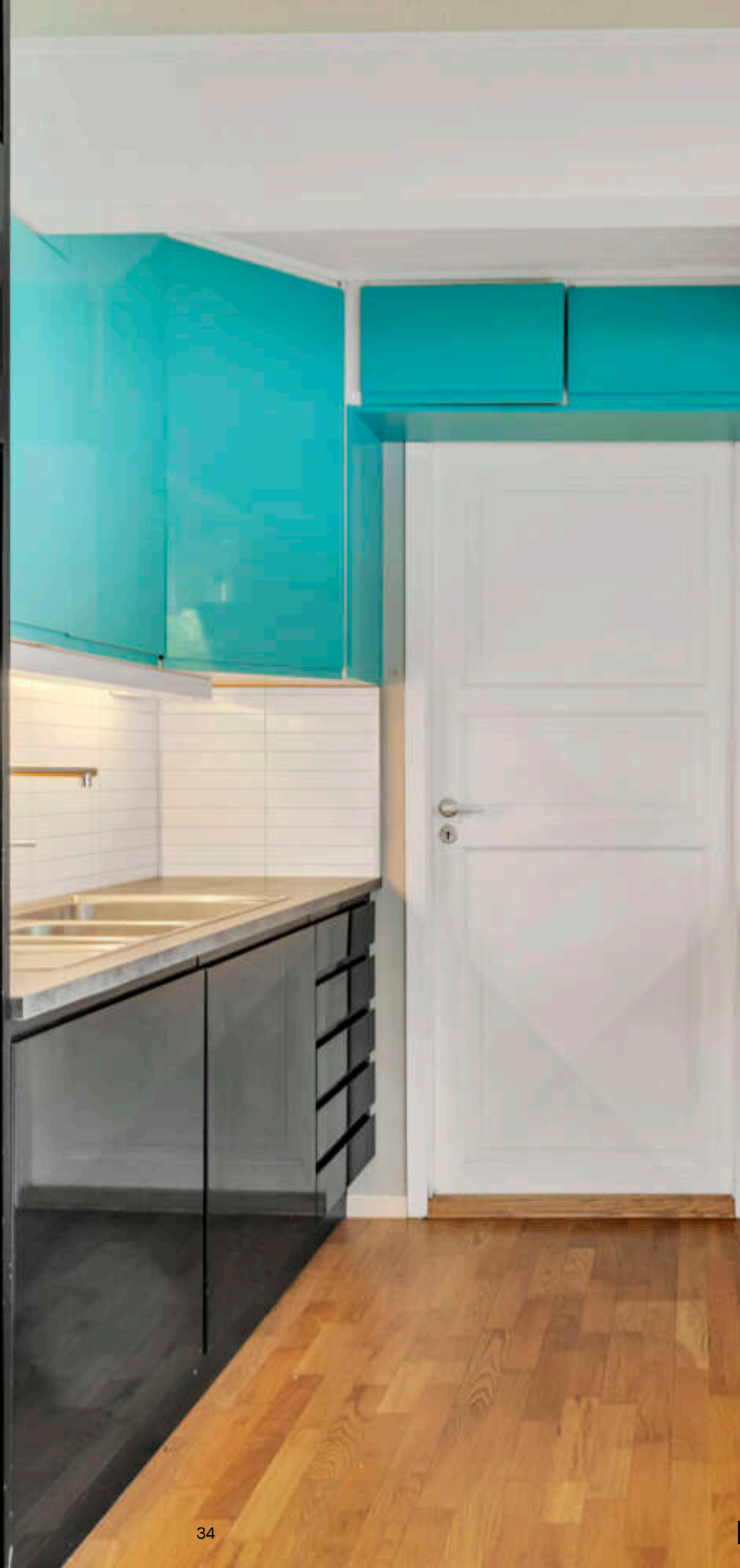


















EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no













EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com





























Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning

















Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





























INFORMASJON & DOKUMENTER

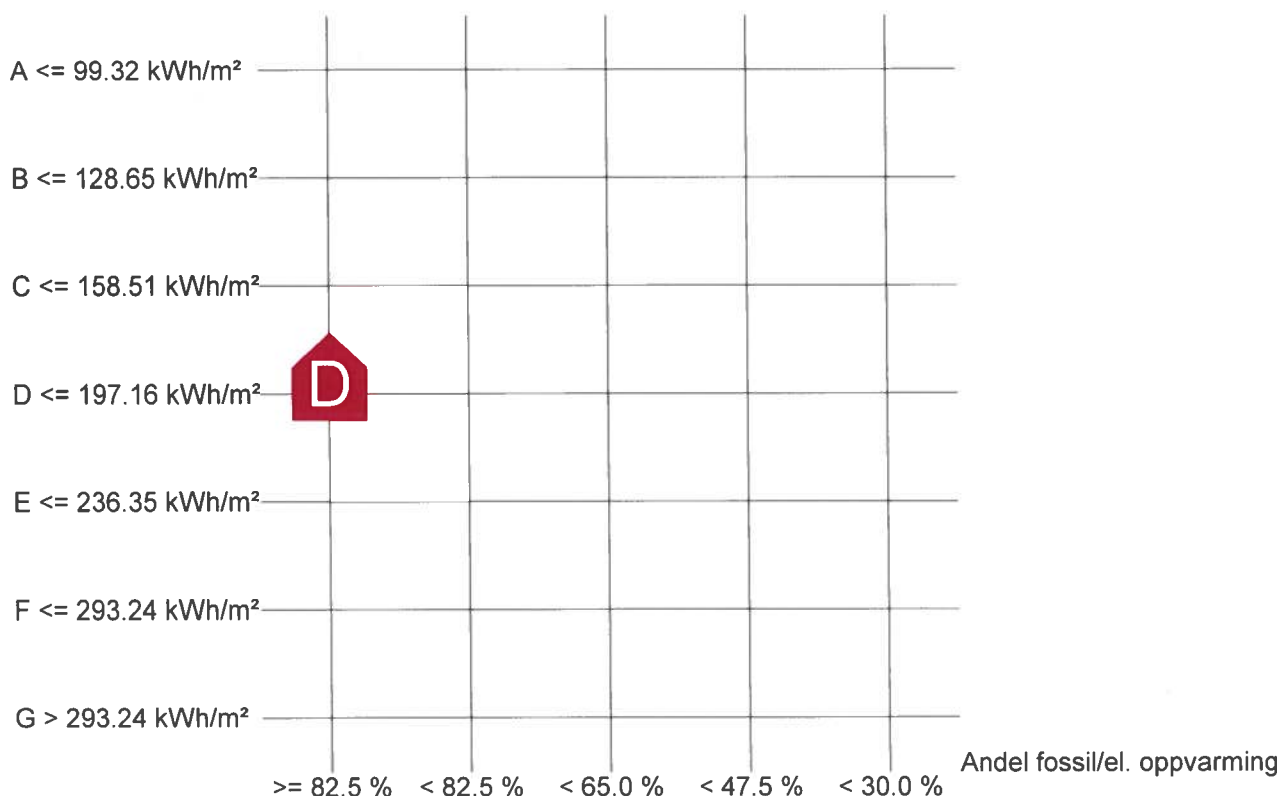




Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 15:42 11/6-2024
Programversjon: 6.018
Simuleringsansvarlig: Ing. Svein-H Hansen
Firma: Polytech Tromsø AS
Inndatafil: C:\...\Hvalrossvegen 3.smi
Prosjekt: Hvalrossvegen 3
Sone: Hovedsone;

Energikarakter

ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima: 162.13 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 84.0 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	162 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	196 kWh/m²



Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 15:42 11/6-2024
Programversjon: 6.018
Simuleringsansvarlig: Ing. Svein-H Hansen
Firma: Polytech Tromsø AS
Inndatafil: C:\...\Hvalrossvegen 3.smi
Prosjekt: Hvalrossvegen 3
Sone: Hovedsone;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	29994 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	29994 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m ²]:	208	
Areal tak [m ²]:	76	
Areal gulv [m ²]:	68	
Areal vinduer og ytterdører [m ²]:	29	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m ²]:	185	
Oppvarmet luftvolum [m ³]:	444	
U-verdi yttervegger [W/m ² K]	0,27	
U-verdi tak [W/m ² K]	0,24	
U-verdi gulv [W/m ² K]	0,19	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m ² K]	1,80	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	15,5	
Normalisert kuldebroverdi [W/m ² K]:	0,06	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m ² K]	73	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	2,50	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	0	

Simuleringsnavn: Energimerke
 Tid/dato simulering: 15:42 11/6-2024
 Programversjon: 6.018
 Simuleringsansvarlig: Ing. Svein-H Hansen
 Firma: Polytech Tromsø AS
 Inndatafil: C:\...\Hvalrossvegen 3.smi
 Prosjekt: Hvalrossvegen 3
 Sone: Hovedsone;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	0,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	2,50	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,20	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	1,04	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	50	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,53	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/1,00/1,00/1,00	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 15:42 11/6-2024
Programversjon: 6.018
Simuleringsansvarlig: Ing. Svein-H Hansen
Firma: Polytech Tromsø AS
Inndatafil: C:\...\Hvalrossvegen 3.smi
Prosjekt: Hvalrossvegen 3
Sone: Hovedsone;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	Ing. Svein-H Hansen
Kommentar	Div tilpasninger gjort pga lavt informasjonsnivå på konstruksjoner etc.

Til den det måtte angå

Forbehold ved måling/skanning av bolighus – oversendt plantegning

Måling/skanning av boligen er utført ut fra visuell kontekst, dvs. det som ses er det som er målt.

Det er ikke gjort noen undersøkelser/vurderinger angående godkjenninger eller andre forhold hos bygningsetaten/kommunen som kan være bestemmende for bruk av arealet i boligen. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for vår angivelse.

Godkjenning av de ulike rom vil dermed kunne få innvirkning på hva som kan omfattes som PROM og SROM uten at dette nødvendigvis er fanget opp ved våre målinger.

Våre målinger skal uansett være korrekte teknisk sett. Eier/takstmann eller annen fagmann står ansvarlig for korrekt angivelse av inndeling. En kommer ikke bort fra at det vil være en viss grad av skjønnsmessighet bak slike vurderinger.

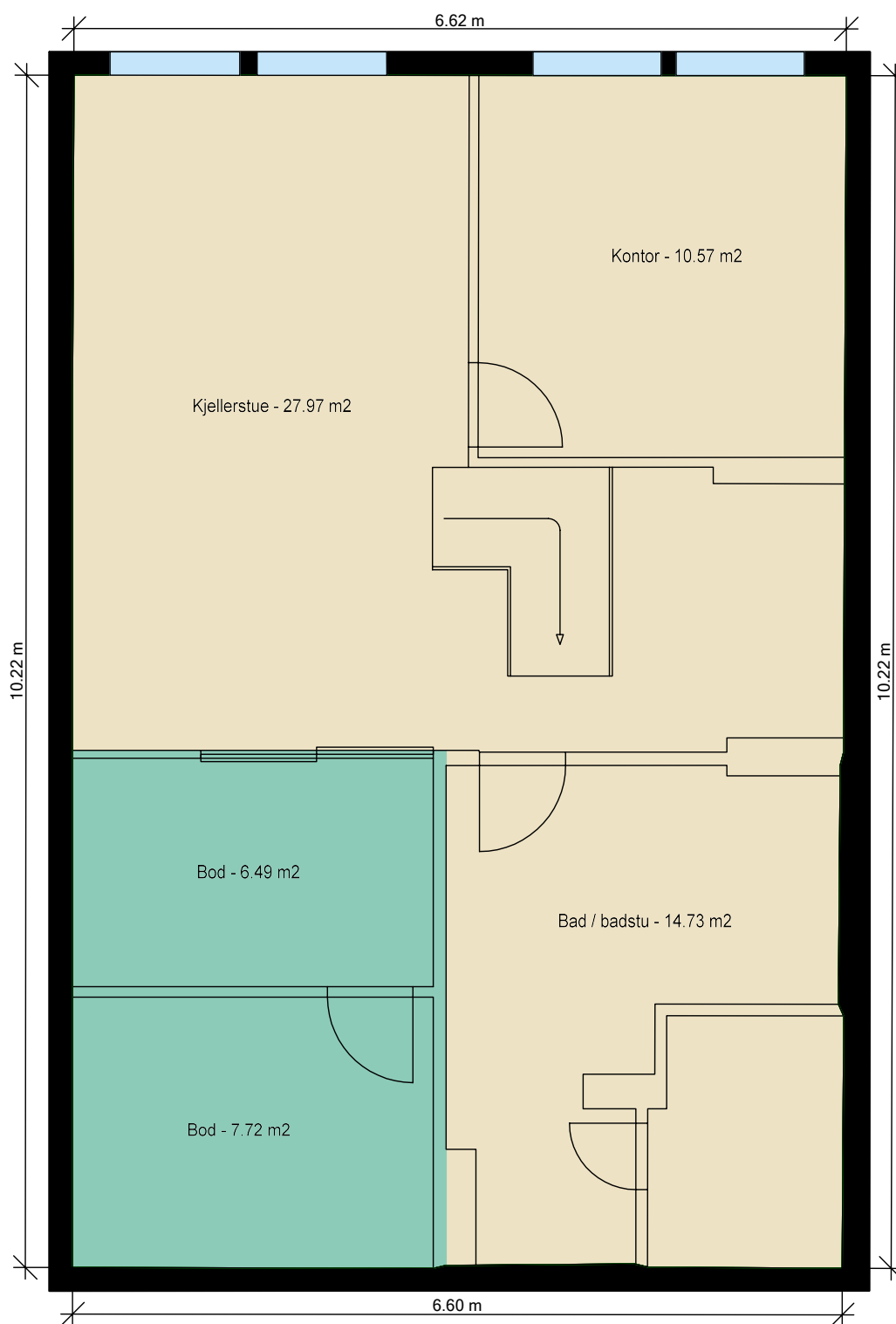
Selger er forventet å sette seg inn i informasjon vedlagt i denne skissen før boligen presenteres i et marked. Med marked menes alle former for transaksjon der eiendom avhendes fra en part til en annen.

Skissen er beskyttet under Lov om opphavsrett til åndsverk mv. (åndsverkloven). Gjenbruk eller publisering i fremtidige forhold må avtales spesielt.

Skjønnsmessige vurderinger / forbehold:

- Planskissen er kun ment som en visuell fremstilling av rominndeling og beregnede arealer
- Tykkelse på yttervegger, dører og vinduer er ikke målt og kun ment for visuell fremstilling
- Enkelte vinduer og dører er helt eller delvis dekket av gardiner etc. bredde kan derfor avvike fra faktiske mål.
- Nøyaktighet på data fra skanning med håndholdt laserskanner er typisk +/- 2 cm. Alle mål vil derfor ha en feilmargin lik dette.





Målte arealer dette plan:

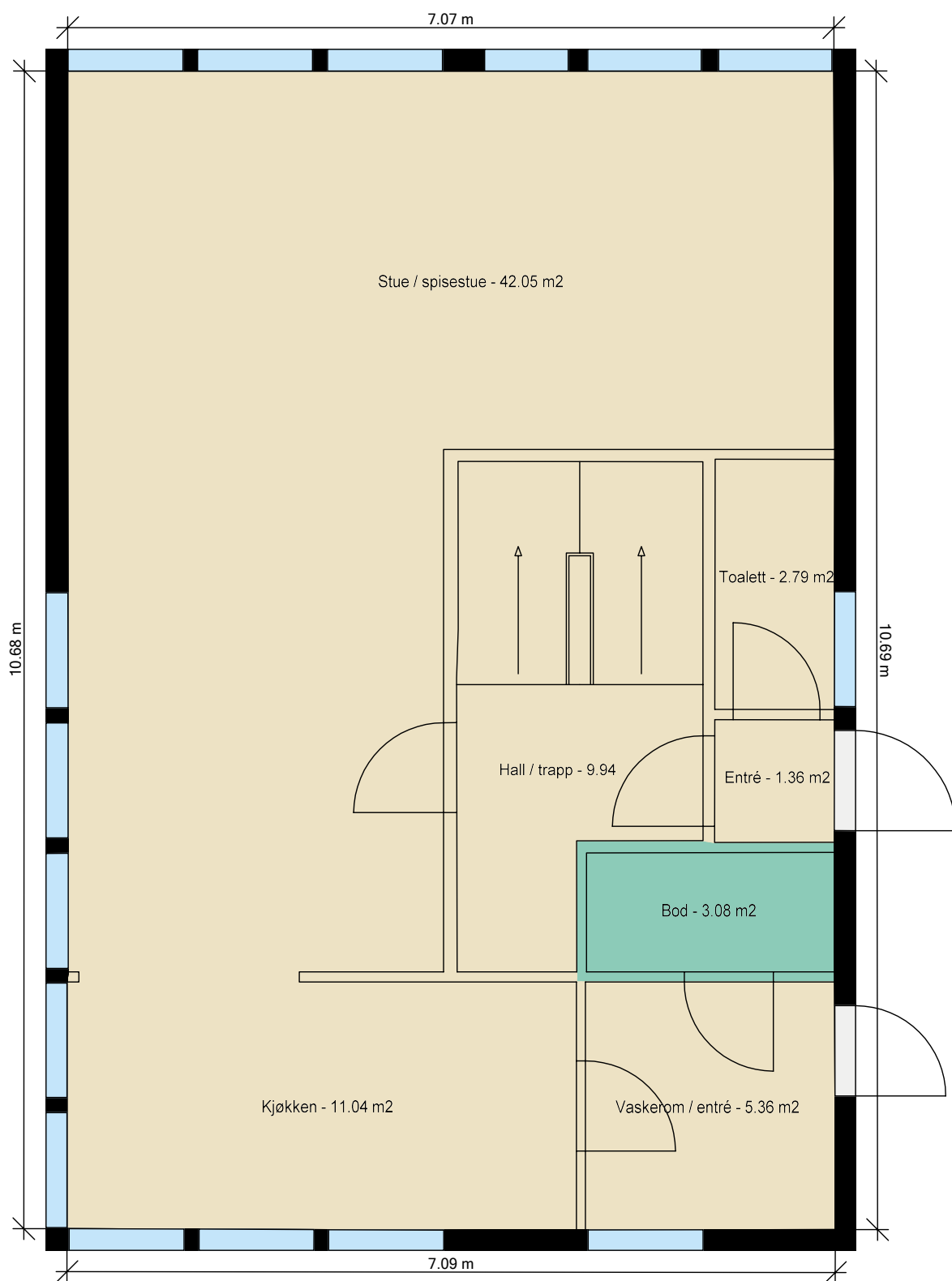
BRA: 67 m²

PROM: 53 m²

SROM: 14 m²

	PROM
	SROM
	Ikke måleverdig areal
	Vindu
	Utgangsdør

Dato 14.03.2022	Konstr./tegnet	Gis/kyent	Målestokk 1:40	
Plan 0 Hvalrossvegen 3, 9100 Kvaløysletta A3 Planskisse				
Etablert for				Etablert av 901
Henviing		Beregning		



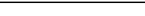
Målte arealer dette plan:

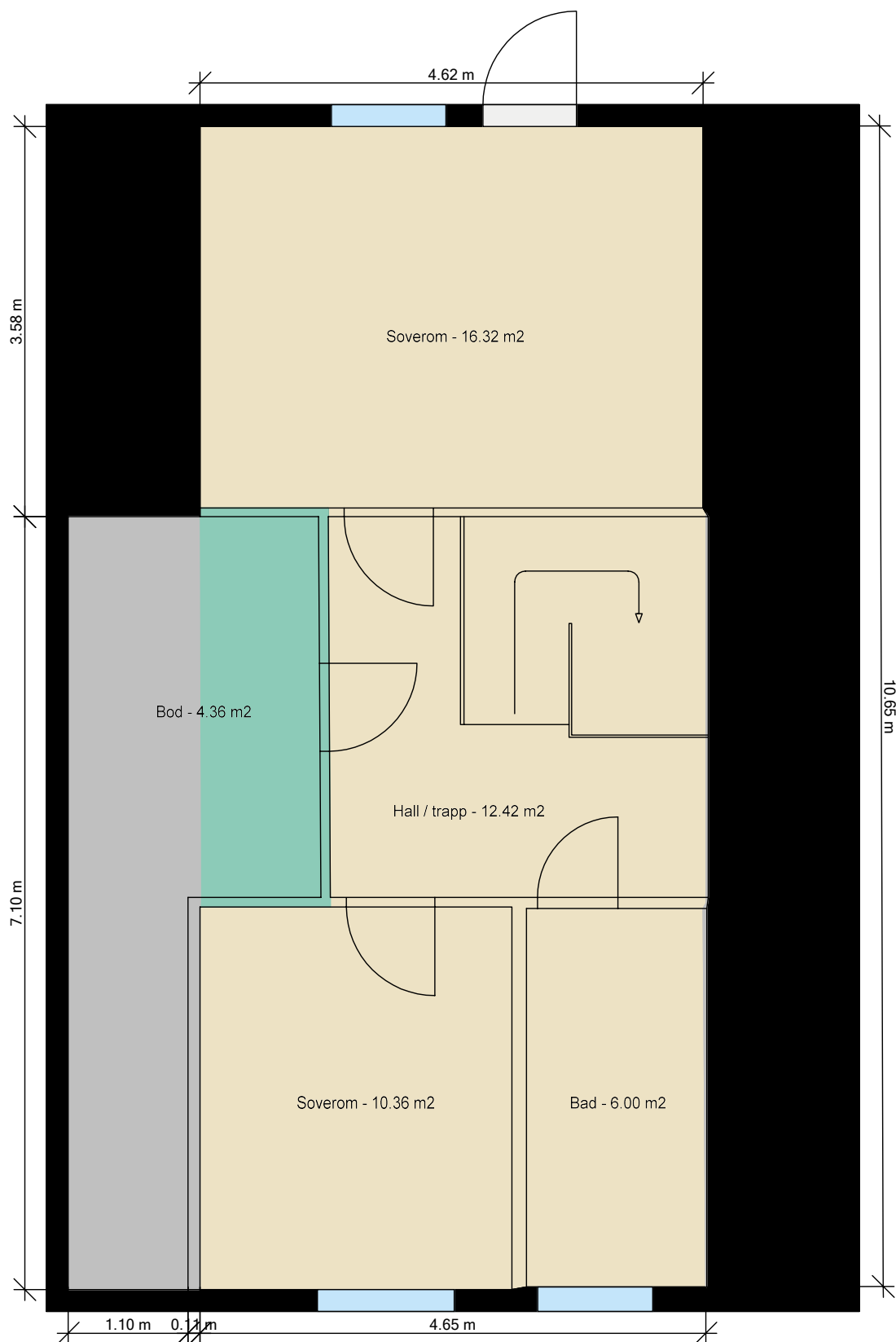
BRA: 76 m²

PROM: 73 m²

SROM: 3 m²

	PROM
	SROM
	Ikke måleverdig areal
	Vindu
	Utgangsdør

Dato 14.03.2022	Konstr./tegnet	Gisjert	Målestokk 1:40	
Plan 1 Hvalrossvegen 3, 9100 Kvaløysletta A3 Planskisse			Establiert for: Establiert av: 902	
Henvisning:		Beregning:		



Målte arealer dette plan:

BRA: 49 m²

PROM: 45 m²

SROM: 4 m²

	PROM
	SROM
	Ikke måleverdig areal
	Vindu
	Utgangsdør

Dato 14.03.2022	Konstr./tegnet	Gis/kyent	Målestokk 1:40	
Plan 2 Hvalrossvegen 3, 9100 Kvaløysletta A3 Planskisse				
Henvisning			Beregning	Establiert for Establiert av 903

Tilstandsrapport



Enebolig



Hvalrossvegen 3, 9100 KVALØYSLETTA



TROMSØ kommune



gnr. 72, bnr. 394

Markedsverdi

6 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 16.05.2024

Rapportdato: 10.06.2024

Oppdragsnr.: 20398-1530

Referansenummer: DO2681

Autorisert foretak: Arctic-Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Even Jakobsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Arctic-Takst AS

Arctic-Takst AS, et uavhengig takseringsfirma som ble etablert i 2018. Even er takstmann med mesterbrev innen tømmerfaget. Han har 10 års erfaring fra byggebransjen og har utdanning ved Norges eiendomsakademi. Selskapet jobber primært med verditaksering og tilstandsrapportering, men utfører også jobber innen skadetaksering, reklamasjoner m.m.

Taksthuset Nord AS er et kontorfellesskap som består av flere uavhengige takstmenn, med hovedkontor i Tromsø og avdelingskontor på Storsteinnes i Balsfjord. Sammenslutningen har som hovedmål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Taksthuset Nord AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget kunne sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt. Alle takstmenn som er tilsluttet Taksthuset Nord AS har lang erfaring fra bygge- og takstbransjen. Vi har som krav at alle partnere er medlem i Norsk Takst, som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.



Rapportansvarlig

Even Jakobsen

Uavhengig Takstingeniør

even@taksthusetnord.no

452 30 596



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	220 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	188 m ²
Totalpris	6 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

2.etg:

- På soverom mot sør var det opprinnelig tegnet inn en bod. Vegg mellom bod og soverom er tatt bort for å gjøre soverom større.

1.etg:

- I stue var det opprinnelig tegnet inn ett soverom på sørvest hjørnet. Vegg mellom soverom og stue er tatt bort for å gjøre stuen større.

Kjeller:

- Kjellerplan er gravd ut og innredet, men kjelleren er ikke tegnet inn i de godkjente byggetegningene.

Fasade:

I plan 1. er det etablert veranda mot sør og veranda mot vest.

Generelt:

Bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak. Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav, eller om bygningsmyndighet vil kunne godkjenne endringene. Kommunen kan kreve ulovlig arbeid fjernet eller rettet, og kan gi pålegg om tvangsmulkt dersom eier ikke innretter seg etter kravene.

Garasje

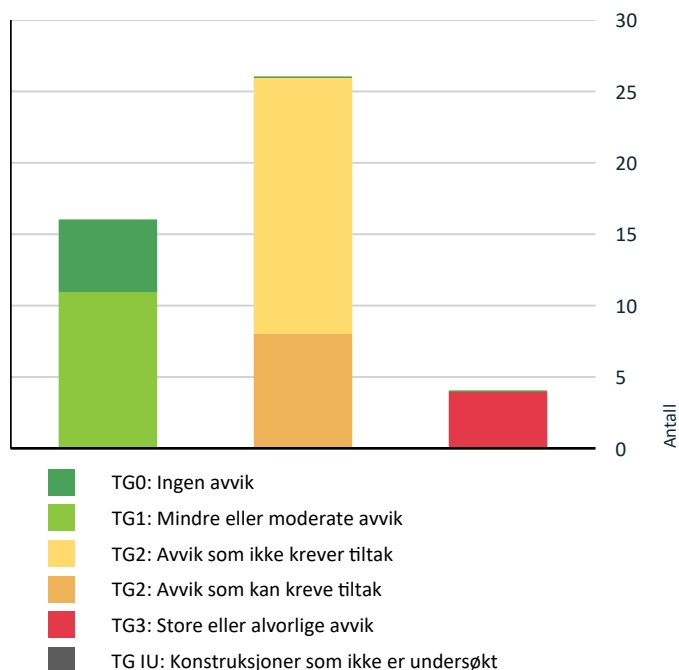
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Fasade:

Inngangsdør er plassert i front og ikke på nordsiden, slik det er tegnet inn.

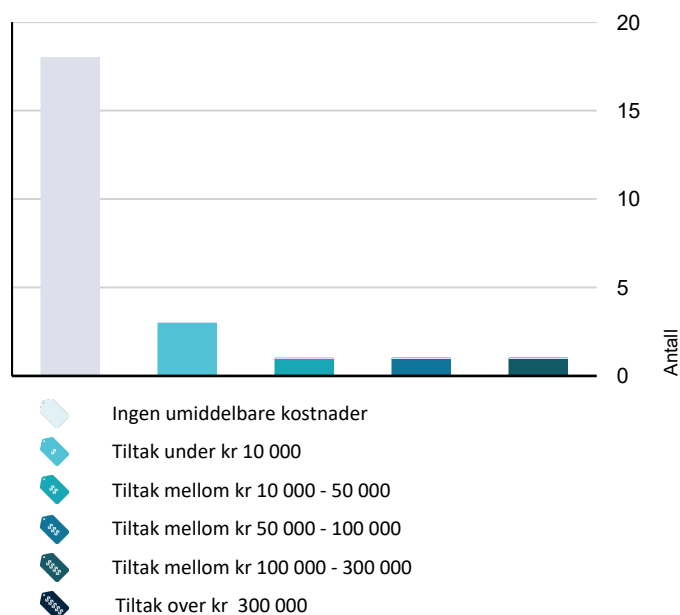
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det elektriske anlegget og røropplegg er ikke faglig vurdert. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke tilstandsvurdert på linje med bolighuset, det er kun gjort en enkel beskrivelse.

Forhold under befaringen: Boligen var møbelert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1980

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, det er likevel påvist forhold som bør vises oppmerksomhet.

Kommentar

Brukstillatelse gitt 10. juli 1980.

UTVENDIG

Taktekking

Yttertaket er belagt med stål-/ aluplater. Vinds kier av tre.

Hjemmelshaver opplyser om at yttertaket ble lagt nytt en gang i perioden mellom 2007-2009.

Det var ikke tilrettelagt tilkomst eller sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på yttertaket. Taket er derfor besiktiget fra bakkenivå/veranda med de begrensninger dette innebærer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mosedannelse på yttertaket. Mosen kan trenge inn i taktekingen, for eksempel takstein eller bølgeblekk. Dette kan føre til sprekker og hull, som igjen gir vei for vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mosedannelse på yttertaket bør fjernes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Mosedannelse



Mosedannelse

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål-/alu. Takstige og plattform.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Praksis på bygge tidspunkt er forskjellig og har ofte omfattet over inngangsdører (der folk ferdes).

Det registreres en del mosedannelse i takrenner.

Manglende bend/utkast på taknedløp. Nedløpet er også avsluttet i overkant av trekledning på nordøst hjørnet.

Festebrankett til ett nedløp mangler skrue, nedløpet er dermed ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
Takrenner må renses for å sikre god avrenning, samt nedløp festes tilstrekkelig.
Det bør monteres bend/utkast på nedløp som mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende bend/utkast og nedløp avsluttet over kledningen



Manglende snøstoppere i gangsone



Mosedannelse i takrenne

Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon over grunnmur av isolert bindingsverk. Utvendig kledning med trepanel. Kledningen er lektet ut og har luftespalte i nedre kant av kledningen mot mur på tilfeldig kontrollerte plasser.

Hjemmelshaver opplyser om at utvendig kledning nylig er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende musetetting/lusing på kontrollerte steder. Formålet med musetetting/lusing er å hindre mus i å klatre inn bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Musebånd bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak. Taket er bygd opp med isolerte takflater og luftet tekking. Konstruksjon av taksperre. Bærende drager i mønet. Hanebjelkeloft. Lufting via spalter i raftekasse og ventil i galvvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På grunn av manglende tilkomst er det ikke gjennomført inspeksjon på hanebjelkeloft. Det gjøres oppmerksom på at takkonstruksjon med hanebjelkeloft er å betrakte som en risikokonstruksjon og bør vises oppmerksomhet. Dette til orientering.

Konstatert brudd på dampsperre ved gjennomføring for pipe. Brudd i dampspærren kan føre til transport av varmluft inn i konstruksjoenn. Når luften kjøles ned i mot en kald flate, øker faren for kondens- og fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilkomst til hanebjelkeloftet og utføres ytterligere undersøkelse, helst ved hjelp av en fagkyndig.

Dampsperre bør utbedres. Sørg for at dampspærren er riktig forseglet, dette er viktig for å hindre luftlekkasjer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Brudd i dampsperre ved gjennomføring av pipe.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass. Produksjonsår: 1980.

Vinduer med 3-lags glass. Produksjonsår: 1979.

Vinduer med 2-lags glass. Produksjonsår: 2022.

Vinduene ble visuelt undersøkt fra bakkenivå/veranda og innvendige rom. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres at eldre vinduer har harde pakninger, dette kan føre til trekk mellom karm og vindusblad på grunn av dårlig tetting.

Karmene og/eller omramminer på eldre vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Noe smal drenering/luftespalte i overkant av vinduer. Drenering/luftespalte skal sikre luftstrøm bak kledningen på oversiden av vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer på sikt bør skiftes ut. Luftespalte bør etableres for å ivareta luftstrøm bak kledningen over vinduer.

Tilstandsrapport



Sprekk i vinduskarm - Sør fasade

TG 1 Dører

Hoveddør til boligen som kompakt dør.

Veranda-/altandør med 2-lags glass. Produksjonsår: 2022.

Veranda-/altandør med 2-lags glass. Produksjonsår: 2017.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilbygd veranda mot vest i tilknytning med inngangsparti. Konstruksjon av søyler, dragere og bjelkelag med impregneret dekke. Rekkverk av balustre, spiler og håndlist av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpning mellom terrassedekke og rekkverk er for stor iht. til dagens krav. Den horisontale avstanden mellom en bygningsdel og det utenpåliggende rekkverket skal være maksimum 5cm. Åpning ble målt til ca 10cm.

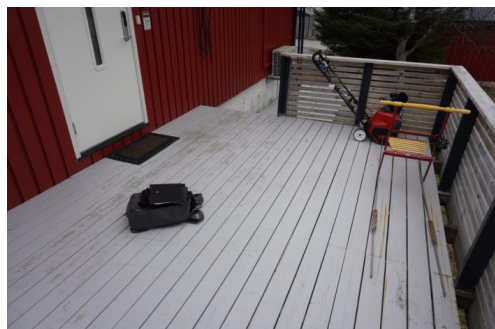
Høyden på rekkverket ble målt til ca. 91cm. Dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke krav om å utbedre rekkverkshøyden til dagens krav.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Tilbygd veranda mot sør over to plan med konstruksjon av søyler, dragere og bjelkelag med impregneret dekke. Rekkverk av balustre, spiler og håndlist av tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

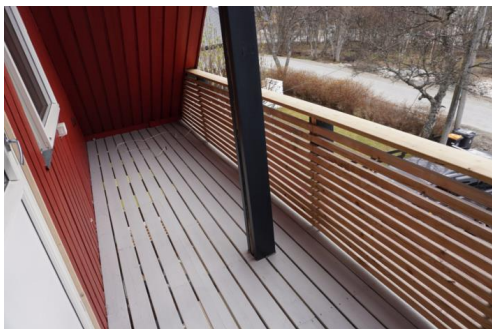
Høyden på rekkverket ble målt til ca. 91cm. Dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 100cm.

Konsekvens/tiltak

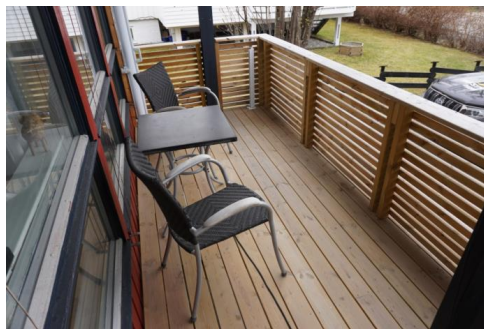
Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Veranda 2.etg



Veranda 1.etg

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp med konstruksjon av imp. treverk og ståltrinn. Rekkverk av balustre, spiler og håndlist av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på den ene siden av trappen. iht. dagens krav skal det være rekkverk/håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes etter første og siste trinn med avrundet kant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere håndløper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis mye knirk i gulvflater. Avslutning av gulvflate mot vegg/dør fremstår stedvis med lav håndverksmessig utførelse. Enkelte steder dekker ikke listverket avslutningene. På soverom mot sør er det glippe mellom gulvflate og gulvlist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Støpt gulv av betong på nederste plan. Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble gjennomført stikkmålinger. Avviket ble registrert i/på:

Soverom sør 2.etg - 15mm gjennom hele rommet.

Soverom sør 2.etg - 14mm på 2m.

Soverom nord 2.etg - 15mm gjennom hele rommet.

Stue 1.etg - 10mm på 2m.

Kjellerstue - 10mm på 2m.

Det registreres generelt lokale skjevheter i gulvflater, dette er sannsynligvis årsaken til knirk i gulvflatene.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Ildsted plassert i stue 1.etg. Vedovn med glassdør. Glassplate på gulv som glosikring. Elementpipe, pusset i kjeller og 1.etg.

Hjemmelshaver opplyser om at pipe ble feiet i 2023. Det er ikke fremvist dokumentasjon for dette. Det opplyses også om at det er dårlig trekk i pipe ved fyring. Det er montert røykavsug, men man bør likevel være oppmerksom på forholdet.

Det var ikke tilrettelagt tilkomst eller sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på yttertaket. Pipe er derfor utvendig besiktiget fra bakkenivå/veranda med de begrensninger dette innebærer.

Til opplysning:

Vurderingen omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende sotluke. Skorsteinen skal ha feieluker for forsvarlig feiing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres sotluke.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Rom Under Terreng

Boligen har flere rom under terreng. Utforede vegger kledd med plater. Åpen gulvkonstruksjon av betong/støp, deler belagt med parkett.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg på bod, uten å påvise unormale forhold.

Resultat fuktmålinger:

Vektprosent: 9,4%.

Relativ luftfuktighet: 35,7% ved 18,3 grader.

Det gjøres oppmerksom på at rom under terreng er utsatt for fuktighet fra jord og grunnvann. Utforede gulv/vegger i rom under terreng anses derfor som en risikokonstruksjon med tanke på skjulte fukt/råteskader. Erfaringsmessig gir konstruksjonsutformingen økt fare for skader. Dette er ikke spesielt for denne boligen, men gjelder alle boliger med rom under terreng. Dette kun til opplysning.

Tilstandsrapport



Måling - Relativ luftfuktighet



Måling - Fuktkvote

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre mellom etasjer. Åpne trinn med barnesikringslist. Rekkverk med meglere, balustre og håndlist. Returgelender (rekkverk på kanten oppe).

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.

Det mangler håndløper på den ene siden av trappen. iht. dagens krav skal det være rekkverk/håndlist på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes etter første og siste trinn med avrundet kant.

Åpninger mellom trinn ble målt til ca. 15cm og er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger mellom trinn skal ikke overstige 10cm.

Åpninger i rekkverk ble målt til ca. 33cm og er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger mellom rekkverk skal ikke overstige 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

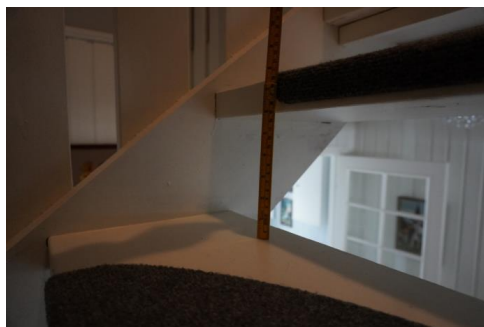
Det må monteres håndløper på vegg for å tilfredsstille dagens krav.

Åpninger i rekkverk må utbedres for å tilfredsstille gjeldene forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Åpning i rekkverk



Åpning mellom trinn

Innvendige dører

Innvendige formpressede dører med speil/profil.

Innvendige formpressede dører med glatt flate.

Innvendige heltre dører med speil/profil.

Innvendige formpressede dører med glass og sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Innerdør til soverom mot nord 2.etg og til kontor i kjeller kniper mot karm. Gjentatt friksjon mellom dør og karm kan føre til unødvendig slitasje på begge deler.

Enkelte dørvidere har noe slark.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dørene bør justeres og dørvidere strammes/festes tilstrekkelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Det foreligger samsvarserklæring på utførelse av varmekabler i gulv i 2011. Rommet er høyst sannsynlig etablert/renovert i samme tid.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er montert dusjkabinett, slik at vindu ikke blir direkte utsatt for vannsøl.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Det er satt opp dusjkabinett, slik at vegger ikke blir utsatt for direkte vannsøl/sprut. Dersom dusjløsningen endres, bør det utføres tiltak for å beskytte døren for fuktpåkjenning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dør i våtsone

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flisbelagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Fra topp flis ved dørterskel (til bad) til topp slukrist ble det målt høydeforskjell på ca. 15mm. Fra topp flis ved dørterskel (til badstue) til topp slukrist ble det målt høydeforskjell på ca. 10mm. Preakseptert løsning sier at høydeforskjellen minimum skal være 25mm.

Fall utenfor dusjsone er målt til å være mindre enn 1:100.

Tilstrekkelig lokalt fall iht. preakseptert løsning er 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. Dette tilsvarer ca. 16mm. Det ble målt ca. 8mm lokalt fall. Dette kan føre til vannsøl utover gulvet ved bruk av dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få høydeforskjell/fall-løsning. Det er montert dusjkabinett, slik at gulv ikke blir utsatt for direkte vannsøl. Man bør likevel være oppmerksom på forholdet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

ⓘ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse. Smøremembran/slukmansjett er ikke synlig på grunn av forhøyningsring.

Det er ikke oppkant ved dør og det kan ikke verifiseres at membransjiktet følger opp til topp flis for å hindre at eventuelt lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom. Dette til opplysning.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller produktvalg. Dette er derfor ukjent. Bygningsdelen er hovedsakelig skjult, vurdering er derfor delvis basert på alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist utett rørgjennomføringer for avløp i vegg under servanten. Ved eventuelt lekkasje vil vannet kunne renne uhindret inn i konstruksjonen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller produktvalg i forbindelse med oppgradering/renovering, dette er derfor ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utette gjennomføringer bør utbedres.

Om mulig, innhent dokumentasjon på produktvalg og utførelse/prosjektering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utett gjennomføring bak innredning



Sluk

KJELLER > BAD

ⓘ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med underskap. Glatte fronter med dørhåndtak. Heldekkende servant. Veggmontert speilskap. Belysning og uttak for strøm. Gulvstående klosett. Dusjkabinett.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Periodisk avtrekk (elektrisk styrt avtrekksvifte).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i forbindelse med fuktmåling er foretatt i vegg på bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 7%.



ETASJE 2 > BAD

Generell

Hjemmelshaver opplyser om at våtrommet sannsynligvis er oppgradert/renovert i perioden mellom 2007-2009.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE 2 > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vindu og himling med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj/badekar), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uegnede materialer bør fukt beskyttes/utbedres. Hold avviket under jevnlig oppsyn.

Tilstandsrapport



Vindu i våtsone

ETASJE 2 > BAD

Overflater Gulv

Flisbelagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

I hjørnet under badekar er det synlig ansamling av vann på gulvet som ikke renner til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få høydeforskjell/fall-løsning.

Det er oppkant ved dør, slik at ved eventuell lekkasje vil vann ledes til sluket før det renner ut i tilstøtende rom. Man må likevel være oppmerksom på forholdet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ETASJE 2 > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Gulvbelegg fra byggeår er gulvets tettesjikt. Det er ikke synlig om belegg er tilstrekkelig klemt under klemring, da det er avrettningsmasse som dekker overgang sluk/belegg. Veggenes tettesjikt er ukjent.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller produktvalg. Dette er derfor ukjent. Bygningsdelen er hovedsakelig skjult, vurdering er derfor delvis basert på alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist utett rørgjennomføringer i vegg under servanten og usikker gjennomføring i vegg ved badekar. Ved eventuelt lekkasje eller mye vannsøl vil vannet kunne renne uhindret inn i konstruksjonen.

Det er synlig belegg ved dør. Ved renovering/oppgadering er ikke gulvets tettesjikt skiftet og det er sannsynligvis fra byggeår. Mer enn halvparten av tettesjiktets forventet brukstid er oppbrukt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller produktvalg i forbindelse med oppgradering/renovering, dette er derfor ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utette gjennomføringer bør utbedres.

Om mulig, innhent dokumentasjon på produktvalg og utførelse/prosjektering.

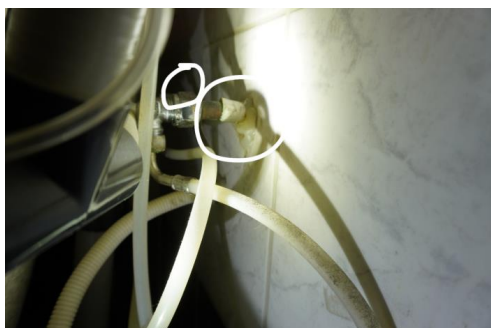
Tilstandsrapport



Utett gjennomføring - Under servant



Sluk under badekar



Usikker gjennomføring - Ved badekar

ETASJE 2 > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert servant. Veggmontert speil. Belysning i tak og uttak for strøm på vegg. Gulvstående klosett. Badekar med dusjgarnityr.

ETASJE 2 > BAD

Ventilasjon

Rommet har ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres avtrekksvifte i vegg, samt tilluftsspalte under dør el.lign.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i forbindelse med fuktmåling er foretatt i vegg på soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 7%.

Det er registrert plast i veggkonstruksjonen. Med grunnlag i oppbygging kan man ikke bekrefte eller avkrefte om det er plast mot yttervegg. Fukt som trenger gjennom membranen pga. utettheter eller diffusjon, kan bli innestengt i det bakenforliggende platematerialet og forårsake fuktskader. Dette kun til opplysning.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Våtrommet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Det foreligger ingen dokumentasjon.

Beskrivelse av rommet:

Gulv belagt med belegg/vinyl. Sluk i gulv av plast. Vegger kledd med malte plater. Himling kledd med himlingsplater. Opplegg for vaskemaskin. Stråleovn. Naturlig ventilering via veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Måten å bruke våtrommet på har endret seg over tid. Tidligere var påkjenningene på veggene og gulvet små i forhold til det som er vanlig i dag. Gamle løsninger tåler ofte ikke dagens påkjenninger, og derfor har også kravene til tekniske løsninger blitt strengere.

Utover dette er følgende avvik/forhold registrert:

- Utett våtrom- Forholdene er registrert ved rørgjennomføring i gulv bak vaskemaskin, samt løsning ved dør og i hjørnet bak varmtvannsbereder.

- Det er målt motfall på gulvet. Ved eventuelt vannsøl vil vannet ikke kunne renne til sluk. Dette øker faren for fuktskade ved eventuell lekkasje fra sanitærutstyr el.lign. i rommet.

- Eldre belegg fra byggeår som tettesjikt. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på løsningen.

- Eldre plastsluk fra byggeår. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

- Rommet har kun naturlig ventilering via veggventil.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Utett gjennomføring i gulv (våtsone)



Sluk



Utetthet ved dør (våtsone)



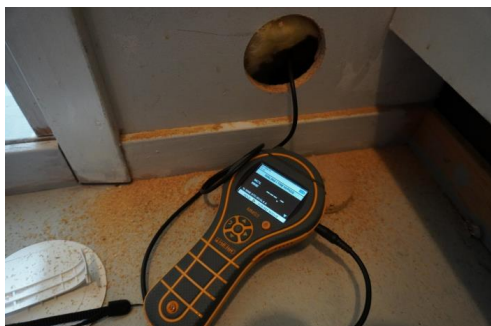
Utetthet i gulvbelegg - bak varmtvannsbereder.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i forbindelse med fuktmåling er foretatt i vegg på bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 7%.

Det er registrert plast i veggkonstruksjonen. Med grunnlag i oppbygging kan man ikke bekrefte eller avkrefte om det er plast mot yttervegg. Fukt som trenger gjennom membranen pga. utettheter eller diffusjon, kan bli innestengt i det bakenforliggende platematerialet og forårsake fuktskader. Dette kun til opplysning.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med over- og underskap. Glatte fronter med integrerte håndtak. Benkeplate av laminat med dobbel oppvaskkum og avrenning. Kjøkkenplater på vegg over benk. Belysning og uttak for strøm. Integrert kjøleskap, micro, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Deler av innredningen er fra byggeår (1980), men med nye fronter og benkeplate. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv belagt med laminat. Vegger med strukturtapet og himling med himlingsplater. Veggmontert servant. Vegghengt klosett med innebygd sisterna. Stråleovn på vegg. Rommet har naturlig ventilering via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Gulv belagt med flis. Vegger og himling er kledd med trepanel. Ventil i vegg ned mot gulv og opp mot himling. Innredet med sittebenker.

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Elektrisk badstue ovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige deler av trykkvanns rør i kobber fra byggeår, samt trykkvann i rør-i-rør system. Fordelerskap plassert på bad i kjeller. Drens til våtrom (gulv med sluk). Stoppekran plassert i fordelerskap. Elektronisk lekkasjesikring i fordelerskap. Utvendig vannkran.

Anlegget består av en blanding av rørføringer fra forskjellige perioder.

Rør-anlegget er hovedsakelig skjult, vurdering av tilstandsgrad er derfor delvis basert på bygningsdelens alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på vannrør. Dette oppstår når kobber korroderer. Konsekvenser av korrosjon kan være redusert levetid og økt fare for lekkasjer.

Hjemmelshaver opplyser om at vannrør til kjøkken og toalettrom har frosset ett par gang.

Konsekvens/tiltak

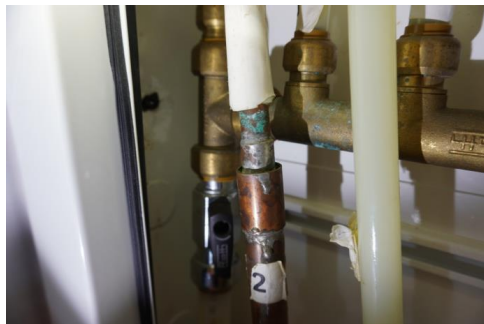
- Tiltak:

Vannrør må sikres bedre for frost. Utover dette er det ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



Irrdannelse på kobberør.



Irrdannelse på kobberør.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast. Avløpet er luftet over tak. Stakemuligheter via sluk, etc.
Anlegget i bygningen består av en blanding mellom eldre og nyere røropplegg.

Hjemmelshaver opplyser om at avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken rundt 2008. Anlegget er hovedsakelig skjult og er derfor delvis vurdert med grunnlag i alder.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via veggventiler og via vinduer med ventil i karm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen ventilasjon på soverom mot sør 2.etg, bortsett fra åpningsbart vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe fra 2022. Innedel montert i stue 1.etg og utedel på utvendig yttervegg.

Varmepumpen fungerer normalt ifølge eier. Vurderingen er derfor basert på alder og kvalitet. Dersom man ønsker full tilstandsvurdering av varmepumpen må man kontakte fagkyndig innen varmepumper.

Siste service ble gjennomført den: Ikke utført service.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder, generell info:

Produksjonsår: 2012.

Volum: ca. 200 liter.

Plassering (sted): Vaskerom

Tilkobling: Stikk.

Avrenning fra berederens trykkventil: Til gulv med sluk.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Enkel beskrivelse av anlegget:

Sikringsskap med skrusikringer. Foreligger kursfortegnelse. Boligen har kombinert skjult og åpent el-anlegg. Downlights. El-anlegget består av en blanding mellom nye og gamle komponenter/kabler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008 Hjemmelshaver opplyser om at størstedelen av det elektriske anlegget er fra ca. 15-17 år tilbake (rundt 2008) da badene, samt kjøkkenet ble oppgradert. En mindre del er fra byggeåret.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja I hjemmelshavers eie er arbeider utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Hva som har vært utført tidligere er ukjent.

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

Ja Alle arbeider utført i hjemmelshavers eie er dokumentert med samsvarserklæringer.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja

Påvist avvik/forhold:

Ikke forsvarlig kapslingsgrad av tilkobling av taklampe på soverom mot nord 2.etg. Strømførende kabel på soverom mot sør er ikke tilstrekkelig festet.

Med grunnlag i påviste avvik/forhold og alder på deler av anlegget, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat gjelder kun for kontroll av anlegget. Dersom det blir påvist avvik, vil kostnadene kunne øke.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kabel ikke tilstrekkelig festet.



Ikke forsvarlig kapslingsgrad - taklampe.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Enkel beskrivelse:

Røykvarsler. Brannslukningsapparat. Brannslange på vaskerom.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

TG 2 Drenering

Drenering fra byggeår. Synlig vortepapp/fuktsikring på grunnmur. Montert topp/-tettelist.

Bygningsdelen ligger hovedsakelig under terreng og er dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vurdering av tilstandsgrad er derfor delvis basert på bygningsdelens alder og eventuelt innvendige symptomer i bygningen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Stedvis manglende klem/-tettelist i overkant av utvendig fuktsperre/vortepapp. Avviket øker faren for at vann trenger inn mellom grunnmursplast og grunnmur, dette kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen og skaper fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør monteres klem-/tettelist i overkant av fuktsperren/vortepapp der det mangler.



Manglende klemlist



Manglende klemlist



Manglende klemlist

Grunnmur og fundamenter

Støpt gulv av betong som plate på mark. Grunnmur/Vegger mot grunn av lettklinkerblokker. Fundamentering med pilarer/pelefundamenter til veranda.

Til opplysning:

Fundamenter er plassert under terrengnivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hjemmelshaver opplyser om at det har vært setning i fundament til veranda. Veranda ble jekket opp igjen, men fundamenteringen er ikke endret på. Dette til opplysning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Observer forholdet over tid. Dersom det fortsatt er bevegelse i fundamentet, bør dette skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Sørvendt, eiet tomt i hellende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantet med busker og trær. Asfalt på innkjørsel og gårdsplass.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Offentlig avløp via private stikkledninger. Avløpsrør av plast.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vannledning av plast.

Bygningsdelen er skjult under terreng. Vurdering er derfor basert på alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Lagring/biloppstillingsplass

Byggeår

1986

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Støpt gulv av betong. Oppkant av lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon av bindingsverk, utvendig kledd med trepanel. Innvendig er garasjen platekledd. Takkonstruksjon av takspærre, yttertak belagt med stålplater. Leddheisport med fjernåpner. Inngangsdør og vinduer i vegg. Innlagt strøm. Garasjen er delvis isolert, men det er ukjent hvilke vegger/tak som er isolert, samt kvaliteten på utførte arbeider.

Hjemmelshaver opplyser om at leddheisport ble skiftet i 2021.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

188 m²/188 m²

Enebolig: 2 Soverom, 2 Gang, 2 Bad, 3 Bod, Entré, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Toalettrom, Badstue, Kjellerstue, Omklingsrom, Kontor

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 150 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 150 000

Konklusjon markedsverdi

6 150 000

Markedsvurdering

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

Eiendom Norges boligprisstatistikk for april 2024:
Prisutviklingen i Tromsø målt den siste måneden viser ett oppgang på ca. 1,4%, sesongjustert er det ned 0,9% siste måneden. Prisendringen i Tromsø har siden årsskiftet (2024) økt med 8,1%.

Enkel verdirapport fra eiendomsverdi:
I gjennomsnitt de siste tre måneder er det solgt 67 eneboliger i Tromsø kommune og omsetningshastighet har vært rundt 94 dager. Salgspris har da i snitt vært 0,8% under prisantydning. P.t. har annonsene med eneboliger som ligger for salg, i snitt ligget ute i 82 dager. Noe som indikerer ett tregt marked.

Markedsverdi gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard, tilstand og beliggenhet tatt i betraktning. Verdiansettelsen er foretatt med bakgrunn i sammenlignbare eiendomsoverdragelser.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hvalrossvegen 7 ,9100 KVALØYSLETTA 150 m² 1980 4 sov	14-10-2021	6 400 000	6 325 000	0	6 325 000	42 167
2 Morildvegen 19 ,9100 KVALØYSLETTA 170 m² 1981 4 sov	04-04-2023	6 850 000	6 700 000	0	6 700 000	39 412
3 Hvalrossvegen 20 ,9100 KVALØYSLETTA 151 m² 1983 3 sov	30-09-2021	5 980 000	5 880 000	0	5 880 000	38 940
4 Kvitungevegen 35 ,9100 KVALØYSLETTA 171 m² 1982 5 sov	10-05-2023	6 000 000	6 300 000	0	6 300 000	36 842
5 Hvalrossvegen 33 ,9100 KVALØYSLETTA 203 m² 1979 6 sov	29-04-2024	7 490 000	7 350 000	0	7 350 000	36 207
6 Hvalrossvegen 9 ,9100 KVALØYSLETTA 197 m² 1979 4 sov	31-05-2021	6 300 000	6 880 000	0	6 880 000	34 924
7 Morildvegen 16 ,9100 KVALØYSLETTA 172 m² 1980 4 sov	18-04-2024	6 250 000	6 000 000	0	6 000 000	34 884
8 Finnhvalvegen 28C ,9100 KVALØYSLETTA 190 m² 1960 6 sov	11-01-2024	6 300 000	6 200 000	0	6 200 000	32 632

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	230 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 430 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 800 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 700 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

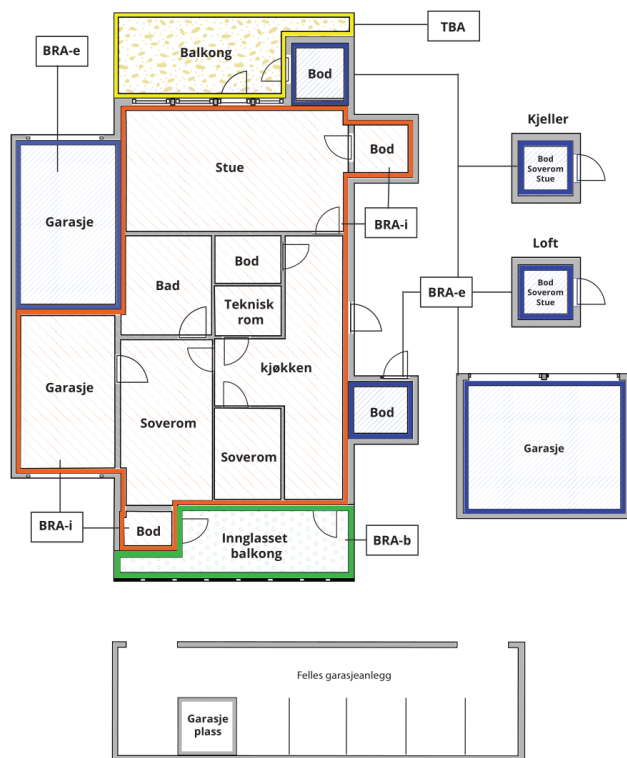
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 2	45			45	7	4	49
Etasje 1	75			75	27		75
Kjeller	68			68			68
SUM	188				34	4	192
SUM BRA	188						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Soverom 1, Soverom 2, Gang , Bad , Bod		
Etasje 1	Entré , Gang , Stue , Kjøkken , Vaskerom , Bod , Toalettrom		
Kjeller	Bad , Badstue , Kjellerstue , Bod , Garderobe, Kontor/soverom		

Kommentar

Rombenevnelse er ut i fra bruken av rommet på befaringsdagen uten hensyn til gjeldende byggeforskrift. Areal målinger er utført med håndholdt lasermåler.

I øverste plan er det skråtak. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart. Høyden kan variere i etasjen, arealet vil derfor være vanskelig å måle helt nøyaktig. Dette til opplysning.

Bod i 2.etg er i sin helhet ikke måleverdig på grunn av fri høyde 1,9m har mindre bredde enn 0.6m.

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger for boligen/bygningen før eller på befaringstidspunktet. Bygningssakkyndige kan dermed ikke kontrollere oppmåling opp mot tegninger på befaringen. Arealer av hulrom i sjakter o.l som er skjult og ikke tilgjengelig for oppmåling vil derfor være vanskelig å oppdage, samt unaturlige innhukk el.lign. Arealopplysninger er derfor kun basert på fysisk oppmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

2.etg:

- På soverom mot sør var det opprinnelig tegnet inn en bod. Vegg mellom bod og soverom er tatt bort for å gjøre soverom større.

1.etg:

- I stue var det opprinnelig tegnet inn ett soverom på sørvest hjørnet. Vegg mellom soverom og stue er tatt bort for å gjøre stuen større.

Kjeller:

- Kjellerplan er gravd ut og innredet, men kjelleren er ikke tegnet inn i de godkjente byggetegningene.

Fasade:

I plan 1. er det etablert veranda mot sør og veranda mot vest.

Generelt:

Bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak. Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav, eller om bygningsmyndighet vil kunne godkjenne endringene. Kommunen kan kreve ulovlig arbeid fjernet eller rettet, og kan gi pålegg om tvangsmulkt dersom eier ikke innretter seg etter kravene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1		32		32			32
SUM		32					32
SUM BRA	32						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Garasje	

Kommentar

Rombenevnelse er ut i fra bruken av rommet på befaringsdagen uten hensyn til gjeldende byggeforskrift. Areal målinger er utført med håndholdt lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Fasade:

Inngangsdør er plassert i front og ikke på nordsiden, slik det er tegnet inn.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	174	14
Garasje	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2024	Even Jakobsen	Takstingeniør
	Svein Harald Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	72	394		0	522.4 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Hvalrossvegen 3

Hjemmelshaver

Hansen Elbjørg Marie, Hansen Svein Harald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Veletablert boligområde på Kvaløya med kort avstand til barneskole, barnehage, lysløype. Avstand er mindre enn 1 km til restaurant, Slettatorget med nærbutikker, posttjeneste, bensinstasjon m.m. Det er god bussforbindelse og nært til holdeplass. Området har gode sol- og lysforhold. Flott utsikt mot Tromsøya, fastlandet og Sandnessundet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan:

PlanID: 0609

Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Pågående regulering:

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen.

Om tomten

Sørvendt, eiet tomt i hellende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantet med busker og trær. Asfalt på innkjørsel og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for vegstøy.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2024	Ingen kommentar til egenerklæringen	Ikke gjennomgått	4	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DO2681>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Tromsø Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	41240046
Adresse	Hvalrossvegen 3		
Postnr.	9100	Sted	Kvaløysletta
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Svein-H	Etternavn	Hansen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Har kompensert ved montasje dusjkabinett

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

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

Firmanavn

Comfort Rør, Tromsø

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Montert nytt dusjkabinett i hovedbaderom

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Har faktura som kan fremlegges

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Ikke nødvendig ved vedlikeholdsarbeid

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar I vår tid har dette fungert greit. Vi har registrert at et par rom(vaskerom og wc 1 etg) har svakhet ved sterk frost(-10-15gr og kuling over mange dager i trekk) på vannledning trolig ligger mot yttervegg med antatt lav isolasjonsgrad.

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Dårlig trekk

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ikke setningsskader men gulv har generelt noe synlige/registrerbare skjevheter som anses vanlig for eldre bygninger.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Garasje har ikke samme byggkvalitet som bolig men oppført kanskje som dugnadsarbeid.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

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

Firmanavn

HD Byggservice AS, malerfa Oddvar Tegner, el.fa Ringjord Elektro AS. Hørmann porter, Comfort Rør AS, Tromsø

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

HD Byggservice tømmer/snekkerarb ved nyoppføring frontveranda, oppretting tidl terrasse mot vest, skiftet vinduer og verandadør 2 etg, skiftet y.d 1 etg inkl verandadør og 3 innv dører i adkomstområde, skiftet golvbelegg adkomstareal og wc, montert arbeidsadkomst og plattform for feier. Videre ny adkomsttrapp ute. Skiftet inn godkjent rømningsvindu i sov/arb.rom Uetg slik at rømning er tilpasset areal som bruk til soverom etc. Samtidig montert rømningsvei fra rømningsvinduet. I tillegg div reparasjoner takrenner, nedløp. Malerfa malt utv bolig og garasje samt innv ca 2/3-del av alt areal. Ringjord Elektro gjennomgått div elektrisk tidligere montasje samt komplettert mye stikkontakter utv og innv inkl skifte av ledningsstrekke. Kontrollert avtrekksvifte i pipetopp i fjor før feiinga. Ny garasjeport type Hørmann montert for 2-3 år siden. Montert av leverandør. Motordrift fjernstyrt. Comfort Rør AS montert dusjkabinett i stedet for dusjing på åpne flater. Hoveddel av arbeid utført i løpet av de siste 3-4 år samt veranda, feierplatt etc 2023.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

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

Firmanavn

Ringjord Elektro AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Se p-12. Utført jevnlig i tiden fra 2018 til i dag.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ligger i boligmappe

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ringjord Elektro har kontrollert deler av anlegget ved behov/tilsagn fra oss.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Frontveranda bygget i 2023

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Veranda ikke søknadspliktig

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ikke fremlagt ved tidligere omsetning ovenfor oss.

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Golvknirk i trapp og etasjeskillere. Pipe mangler feieluke. Kommentar fra feier i fjor at pipa var ren og ikke sot nok til å ha feierbehov til i fjor. Pipe har vært lite brukt pga dårlige trekkforhold. Baderom loftsetg har svak ventilasjon og derfor benyttes vindu i lufteposisjon daglig. Bastu ikke benyttet i vår botid men det opplyses fra tidl eier at ovn/el etc er i god beredskap til bruk.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

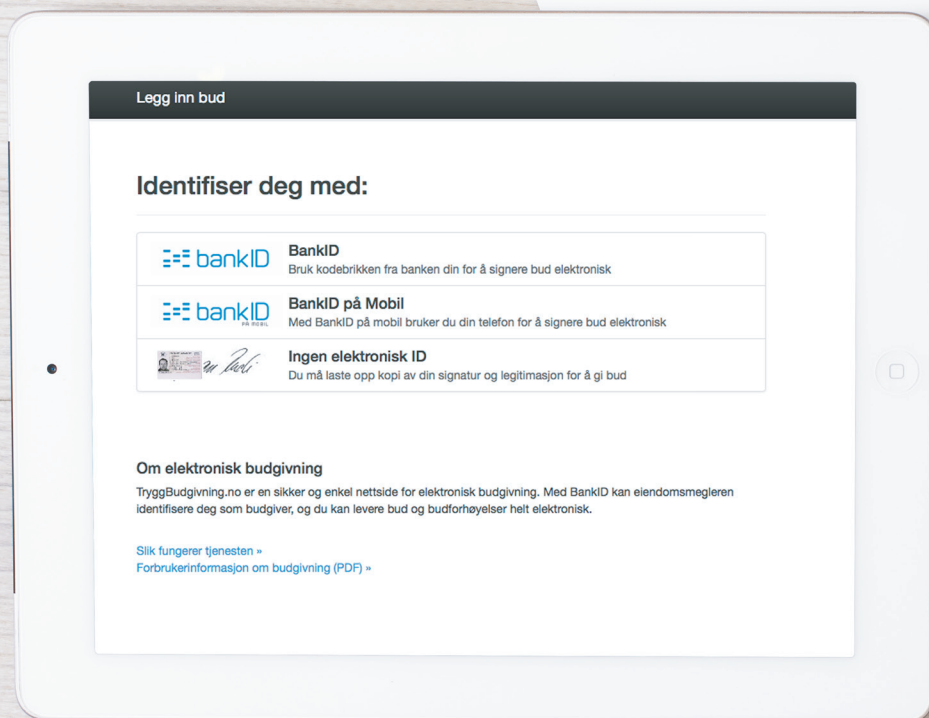
☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3270355/bisfpssykv>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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.

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.

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 avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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 melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

5. Husk at 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.



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](https://tryg.no)

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	15.050 kroner
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	17.550 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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 salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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, krokhengete 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

KORT OM OSS



Børge Martinussen

EIENDOMSMEGLER MNEF | PARTNER | FAGANSVARLIG I

90 82 14 26

bm@eie.no

EIE Tromsø

Premium rådgivning

EIE Tromsø

EIE er en eiendomsmegler i Tromsø med høy lokal kunnskap. Våre erfarne og engasjerte eiendomsmeglere har førstehåndskunnskap om hva boligene blir solgt for og til hvilken pris som faktisk er realistisk å oppnå.

EIE Tromsø er et kontor med meget lang erfaring og kompetanse blant sine ansatte. De er opptatt av kvalitet og å yte god service til sine kunder enten de skal selge hjemmet sitt, eller er på jakt etter et nytt. Porteføljen består av boliger i Tromsø og omegn, samt fritidsboliger i nærområdet.

På kontoret er det godt kollegialt fellesskap og alle meglerne har lang erfaring fra markedet i Tromsø. Meglerne er spesielt opptatt av markedsføring og kan tilby kundene EIEs prisbelønte salgsoppgave, digital markedsføring og annonser, samtidig som du får en meget erfaren og dyktig megler med på laget. Dette gir gode resultater for kundene, og kontoret har satt flere prisrekorder i ulike områder siden oppstarten. Daglig leder sin leveregel innenfor meglingen er som følger: «Vi skal drive skikkelig megling, og gi merverdi for våre kunder». Det oppnår de gang på gang.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no