

Friluftsveien 33A



Velkommen til

Friluftsveien 33A



Salgsoppgaven produsert 19. mai 2025

Bardufoss

En flott halvpart av tomannsbolig med frittstående garasje!

Prisantydning	2 200 000,-
Omkostninger	56 350,-
Totalpris	2 256 350,-
BRA-i	92 kvm
Totalt BRA	120 kvm
Soverom	2
Etasjer	2
Boligtype	Tomannsbolig

Byggeår	1985
Megler	Silje-Charina Skog
Telefon	938 13 008
E-post	s.skog@nordvikbolig.no
Megler 2	Caroline Strand
Telefon	901 91 869
E-post	c.strand@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Friluftsveien 33 A, presentert av Nordvik Finnsnes!

  Denne sjarmerende boligen med egen garasje finner du rett utenfor Heggelia sentrum. Denne smarte vertikaldelte tomannsboligen går over to plan og har to soverom og bod på loft, og kjøkken, bad/vaskerom og bod på hovedplan. Fine uteområder med opparbeidet plen, platting og gode solforhold. Dette er en et praktisk hjem med god standard og fin beliggenhet for deg som ønsker en bolig man kan flytte rett inn i!

  Boligen ligger i et attraktivt boligområde med nærhet til skoler, barnehage, sentrum, idrettsanlegg, friluftsområder og handel.Boligen har nærhet til fine turstier og bålplass. For deg som er friluftsentusiast, ligger boligen midt i smørøyet for alt som Målselv og Bardu byr på av opplevelser!

  Sjekk ut videovisningen i annonsen!

Arealer og innhold

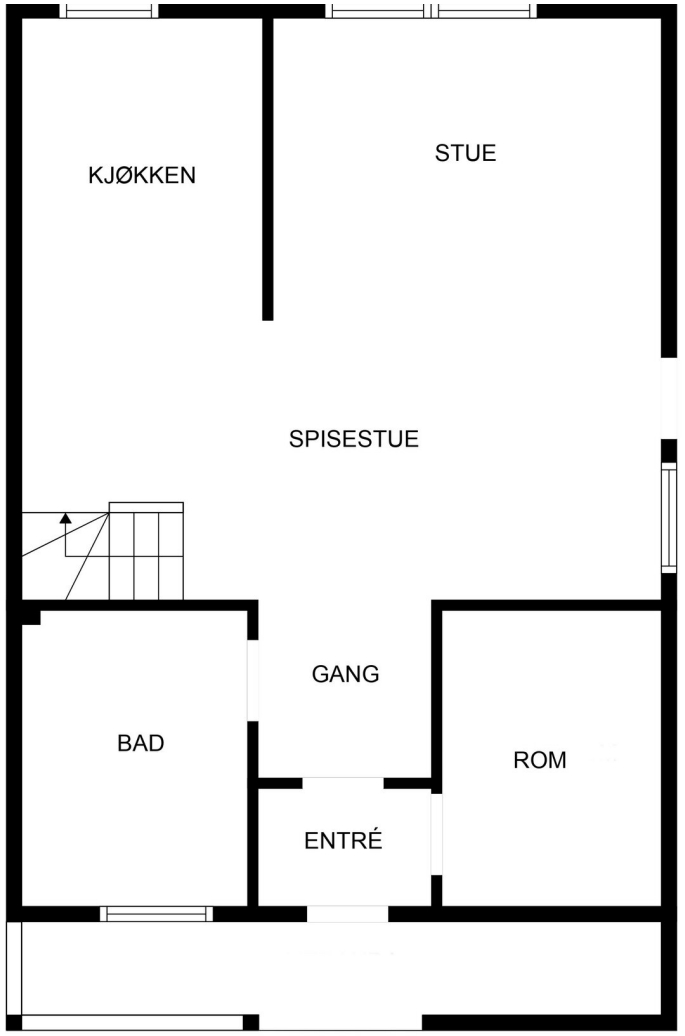
BRA-i:	92 kvm
BRA-e:	28 kvm
Totalt BRA:	120 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

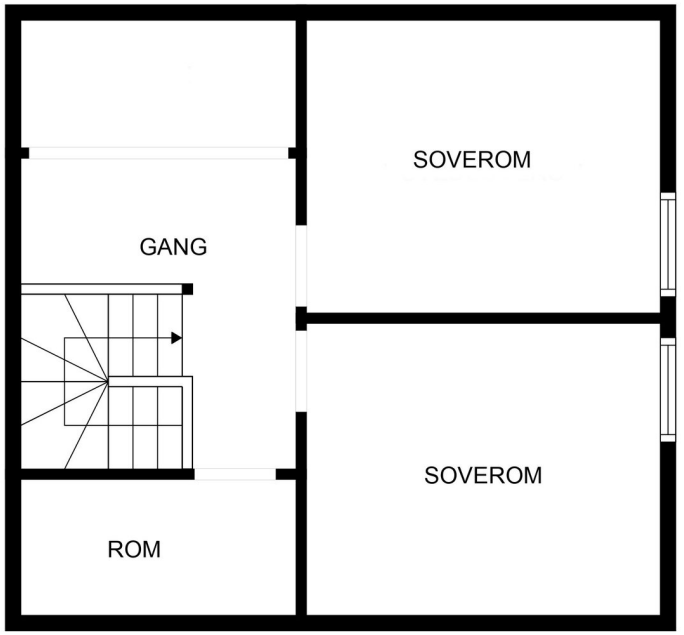
Halvpart av tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, Bod, Bad, Stue m/trapp, Kjøkken
BRA-i: 36 kvm. Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Bod.
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 6 kvm.

Frittstående garasje
1. etasje:
BRA-e: 28 kvm.
Total BRA: 28 kvm.

Takstmannen har målt opp de arealer som fremkommer av salgsoppgaven uten hensyn til byggegodkjennninger.



1. ETASJE



2. ETASJE

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Informasjon

Friluftsveien 33A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0011/25

Boligtype
Tomannsbolig med frittstående garasje.

Adresse og betegnelse
Friluftsveien 33A, 9325 BARDUFOSS
Gnr 52, bnr 100 i Målselv kommune

Selger
Simen Røia Ramberg

Kjøpesum og omkostninger
2 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
55 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
56 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
75 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 256 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 275 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1985

Etasjer
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 120 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
Halvpart av tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, Bod, Bad, Stue m/trapp, Kjøkken
BRA-i: 36 kvm. Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Bod.
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 6 kvm.

Frittstående garasje
1. etasje:
BRA-e: 28 kvm.
Total BRA: 28 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Eiendommen er dekket med snø. Det kan forekomme at noen utvendige forhold er skjult under snøen, og derfor ikke oppdaget og tatt med i oppsettet. Det må gjøres nærmere undersøkelser når eiendommen er snøfri.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Utvendig: Det er ikke montert skorstei; Det er installert balkongdør ut fra stue; Inngangspartiet har blitt bygget inn med tredekke med rekkverk og tak over; Det er ikke framlagt dokumentasjon fra byggesak på tiltaket. (Fasadeendring). Innvendig: Vegg mellom vindfang og gang/stue er fjernet.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Renovasjon sikringsskap og lagt opp strøm til garasjen.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Det er påvist lite lysareal på soverom.

Innhold

Halvpart av tomannsbolig over to etasjer inneholder følgende:
Hovedetasje: Stue, kjøkken, bad, innvendig bod og vindfang.
Loftetasje: To soverom, innvendig bod og gang m/trapp.

Den frittstående garasjen har plass til én bil.

Standard

Vertikaldelt tomannsbolig fra 1985 som er jevnlig vedlikeholdt. Boligen går over to etasjer.

På hovedplan finner du en romslig stue med delvis åpen kjøkkenløsning. Kjøkken er Focus kjøkken fra 2016 og har innredning med glatte fronter og benkeplaten av laminat. Det er frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin som vil medfølge. Badet har våtromsplater på vegger, himlingsplater i tak og vinylbelegg på gulv. Det er vånnbåren gulvvarme.

Badet er innredet med nedfelt servant, servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Det er varmeelement på vegg og varmeslynge for tørkring av hånduk. På badet er det i tillegg etablert en praktisk vaskeromsdel med innredning som inkluderer servant, plass til vaskemaskin samt vegghyller for ekstra oppbevaring. Vaskemaskinen vil medfølge.

I boligens andre etasjer er de to soverom og en innvendig bod. I loftsgangen er det også satt inn skyvedørsgarderobe for ytterligere oppbevaring.

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

Parkering

Den frittstående garasjen har plass til én bil. Det er biloppstillingsplasser utenfor garasjen. Parkering gjøres på egen grunn.

Modernisering og påkostninger

2025
Sikringsskap og lagt opp strøm til garasjen
Nytt termostatsystem for gulvvarme. Ny Uponor Smartrix med App-styring.

2024
Inngangspartiet utbedret.

2022
Montert innredning med strykebrett og vaskekum på bad, samt speilskap over vask.

2021
Garasje utvidet sørover med CA 5 kvm, ny ringmur, ny kledning, isolert vegger og tak, forsterket tak og lagt nytt yttertak. Skiftet port og dør. Gjort tiltak for å drenere overvann rundt garasjen i 2018 og 2020.

2016
Nytt tak, takrenner og nedløp. Ekstra isolasjon på deler av taket.
Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at badet er renovert i 2005. Det er ikke kjent hva som er gjort.

2006
Nytt kjøkken
Nye overflater rundt om i boligen. Usikkert årstall men befares å være fra perioden mellom 2000 og 2010.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, egeninnsats. Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats: I følge tidligere eier er badet renovert i 2005. Hva som er gjort da er ikke opplyst. I 2022 ble det montert innredning med strykebrett og vaskekum på bad, samt speilskap over vask. Arbeidet er gjort av egeninnsats.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja,både faglært og ufaglært/egeninnsats. Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det ere utført og hva som er gjort av egen innsats: Tidligere eier byttet tak på huset i 2016. Saltak. Utvendig tekket med Decra stålplater fra 2016. Takrenner og nedløp av stål. Isolert med 20 cm mot kaldtak. Tak på hus er utført av M.D. Bygg. Tak på garasje byttet i 2021, Nytt undertak og plater av stål. Tak på garasje utført av egeninnsats. Inngangsparti er utbedret i 2024. Avrettet og støpt nytt fundament (betongpillarer). Skiftet ut trapp. Ny kledning og skiftet dårlige qulvbord. I 2021 ble garasje løftet 30 cm høyere opp fra bakken og fått ny ringmur. Der er påstøpt 5,28 kvm mot sør. Kledning er skiftet ut. Takstoler er forsterket fra CC120 il CC60. Isolert 15 cm i vegger og 10 cm i tak, Port og dør er skiftet.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, egeninnsats. Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats: I 2018 ble det av tidligere eier gjort forbyggende arbeid rundt garasje. Det ble laget nedfall og fylt med pukk som dreneringsmasse. Det ble i 2020 også lagt et dreneringsrør rundt garasje for å forbedre ytterligere. Arbeidet ble gjort som egeninnsats.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring. Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats I 2025 er sikringskap i hus utbedret med nye n automatsikringer med jordfeilbryter og overspenningsvern. Garasje ble tilknyttet strøm med inntil 32A 1-fas. Kabel til garasje er dimensjonert for 3-fas ved eventuell utskifting av strømnett fra IT til TN i boligfeltet. Det er lagt opp skjult anlegg og fordelingsskap med kapasitet for EL-bil lader i garasjen. Arbeidet ble utført av Øverbygd Elektro.
Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. El tilsyn i 2024.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja egeninnsats. Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats Det ble i 2024 gjort tiltak i form av etterisolering av hovedvannledning som egeninnsats.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Har arbeidet blitt godkjent? Nei. Hvem har utført arbeidet? Egeninnsats. Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats: Se punkt 25

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja egeninnsats. Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats i 2025 er det skiftet til nytt termostatsystem for gulvvarme. Ny Uponor Smartrix med App-styring.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Ikke relevant, bolig har ikke ildsted.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Eventuell kommentar: Tegn til tidligere fuktskader på soveromsvindu.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Eventuell kommentar: Hovedvannledning frøs vinter 2024 etter lang periode med lavt temperatur og fravær av beboer.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Eventuell kommentar: Ekspansjonstank på gulvvarmeanlegg fikk lekkasje i 2025. Den er skiftet ut til ny tank.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Eventuell kommentar: Garasje er i 2020 utvidet ca. 0,5 meter nærmere vegkant. Det er dokumentert en dispensasjon fra 1989 om unntak fra regulert byggelinje. Utvidelsen som ble utført i 2020 ble foretatt med bakgrunn i tidligere vedtak om at garasje kan plasseres 1 m nærmere Friluftsvegen enn regulert byggelinje.

Boligen selges uten boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Per Mathis Jonsson Eira

Byggemåte

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

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

Enebolig - Byggeår: 1985
UTVENDIG
Taktekking TG 2
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Nedløp og beslag TG 3
Det er nedlagt på beslag av stål.

Veggkonstruksjon TG 2
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft TG 1
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er to knevegger og hanebjelkeloft. Det er kun laget inspeksjonsluke i en av kneveggene. Dette punktet gjelde loftet i kneveggen som er tilgjengelig for inspeksjon.Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon/Loft - 2 TG IU
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Dette punktet gjelder loft i knevegg og hanebjelkeloft, begge utilgjengelige for inspeksjon på grunn av manglende inspeksjonsluker. Loft i den ene kneveggen og over hanebjelke er ikke tilgjengelige for inspeksjon. Det kan forekomme avvik i loftene/bygningsdeler i loftet som ikke er mulig å påvise på grunn av manglende inspeksjonsmulighet. Det må etableres tilgang for inspeksjon av loftene. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Vinduer TG 2
Bygningen har malte trevinduer med to og tre-lags glass. Vinduene er blandt

annet fra 1991, 1997, 1984 og 1982.

Dører TG 2
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Eldre balkongdør, ytterdør fra 2016.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 2
Det er balkong ved inngangspartiet. Delvis innebygd. Inngangspartiet er utbedret i 2024 med nye fundamenter, skiftet noen terrassebord, ny trapp, og kledning. Området er dekket av snø. Snødekkede terrasser er ikke mulige å befare. Det må gjøres flere undersøkelser når snøen er borte.

Utvendige trapper TG 3
Utvendig trapp ved inngangsparti.

INNVENDIG
Overflater TG 2
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflaten i boligen har blitt pusset opp etter bygge år. Ut fra stil på overflate cirka 2000 - 2010, årstallet er usikkert.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 2
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radon TG 2
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Krypkjeller TG 3
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. På grunn av vanskelig tilkomst til andre fag, er inspeksjon gjort i faget som er tilgjengelig fra inspeksjonsluke i boligen. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Innvendige trapper TG 2
Boligen har malt tretrapp.

Innvendige dører TG 2
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM
Bad generell
Opplysning i tidligere tilstandsrapport sier at bad fra byggeår og at den er pusset opp i 2005. Det er ikke opplyst om hva oppussingen i 2005 omfattet, det er heller ikke åpenbart på befaring. Stil og tilstand på overflater og og innredning indikerer at badet er eldre en 2005, dermed legges det til grunn at badet er i hovedsak fra byggeår. Dagens eier har satt inn en innredning med vaskekum og strykebrett.

Bad overflater vegger og himling TG 2
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Bad overflater gulv TG 2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 12mm.

Bad sluk, membran og tettesjikt TG 3
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Bad sanitærutstyr og innredning TG 2
Rommet har innredning med nedfelt servant, servant, toalett og dusjkabinett. Varmeelement på vegg og varmeslynge for tørking av handduk etc.

Bad ventilasjon TG 1
Det er mekanisk avtrekk som styres fra kjøkkenventilator. Tilluft fra ventil i vegg og spalte ved terskel i dør. Spalte i dør gir ikke tilstrekkelig tilluft alene. Etableres fuktstyrt vifte i veggventil må spalte i dør gjøres større for å gi tilstrekkelig tilluft.

Bad tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I entre. Fuktkvotemåling (vekt%) gir ingen utslag på måleapparatet (tørt).

KJØKKEN
Kjøkken overflater og innredning TG 2
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkken avtrekk TG 1
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG 2
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekrane lokalisert i krypkjeller, isolert vannrør.

Avløpsrør TG 2
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon TG 1
Boligen har mekanisk ventilasjon. det er forsert avtrekk fra kjøkken og bad. Ventilasjonsenhet er skiftet etter byggeår, ukjent årstall.

Varmtvannstank TG 1
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er på montert lekkasjedetektor ved varmtvannstanken. Det var ikke krav om fast strømtilkobling til VVB da den ble montert. Det anbefales å få installert fast tilkobling for å forebygge varmgang i kontakt. Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt.

Vannbåren varme TG 2
Det er vannbåren varme i boligen. Det er elektrisk varmekoble, installasjoner i bod ved entre.

Elektrisk anlegg TG 2
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.
Det er delvis åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskap er renovert i 2025. Strøm til garasje i 2025. Det foreligger eltilsynsrapport datert 26.02.2024.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Ja
Spørsmål til eier
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Ja.
Renovert sikringsskap, strøm til garasjen.
Inntak og sikringsskap
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Det er påvist en strømledning som er trukket inn i veggen uten trekkerør. Det anbefales å få dette undersøkt av elektrosakkyndig person.

Branntekniske forhold TG 0
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.
Det er brannvarsler i begge etasjer. Brannslukningsapparat plassert ved trapp.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? 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
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering TG 2
Dreneringen er fra 1985.

Grunnmur og fundamenter TG 2
Grunnmur/fundament er bærende betongbjelker på punktfundamenter av betong.

Terrengforhold TG 2
Området er dekket med snø, hvilket gjør at terrengforhold rundt eiendommen ikke er mulig å undersøke på befaingsdagen. Tomta befares å ligge i et relativt flatt terreng. Under boligen er det påvist noe vannansamlinger.

Utvendige vann- og avløpsledninger TG 2
Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Garasje

Byggeår: 1985. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Garasjen er nylig renovert.
Beskrivelse: Isolert garasje med strøm. Plass til en bil. Støpt plate på mark. Veggkonstruksjon av tre på ringmur av lettklinkerstein. Takkonstruksjon av tre. Takplater av stål.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Yale dørlås på inngangsdør. Denne vil bli byttet ut til en normal FG-godkjent lås før overtagelse
- Lysstoffarmatur på "gjesterom/kontor"

Følgende løsøre og tilbehør vil medfølge:
- Fryser
- Vaskemaskin
- Komfyr
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin
- Sofa
- Spisebord med stoler
- Seng på "gjesterom/kontor"
- Kompressor på loftet i garasje

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Boligen består av én bruksenhet og kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av vannbåren varme på alle rom i hovedetasjen foruten om bod. Det er elektrisk varmekoble, installasjoner i bod ved entré.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig forbruk på ca. 18 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 18 102,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, kloakk, renovasjon og eiendomsskatt. Oppgitt beløp for kommunale avgifter er estimert for 2025 og kan derfor avvike noe. Kommunale avgifter faktureres kvartalsvis.

Andre utgifter

Strøing, brøyting og vedlikehold av egen innkjørsel må påregnes.

Eiendomsskatt

Kr 2 833,- pr. 01.01.2025

Eiendomsskatt faktureres sammen med kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 408 951,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 1 635 802,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

If Forsikring

Polisenr: 1952294

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen har tilknytning til fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 536 kvm (Eiertomt)

Flat opparbeidet tomt med gruset adkomst og plen. Arealet opplyses i Matrikkelbrev å være beregnet og kan derfor avvike noe.

Adkomst

Det er privat avkjørsel fra offentlig vei. Eiendommen ligger helt til slutt i Friluftsveien ca. 350 m fra E6. Se kartskisse for å se veibeskrivelse fra din posisjon.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke krav til radonmåling med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde ved Finnsund ca. 1,7 km fra Heggelia i Målselv kommune. I området finner du barnehage, dagligvarebutikk, serveringssteder og bensinstasjon.

På Rustadhøgda finner du både skistadion, samt stadion med fotballhall og utendørs kunstgressbane. Boligens plassering gir nærhet til naturen gjennom hele året. Naturen kan nytes på fjellet, ved Barduelva og vidstrakte turområder.

Istindportalen ligger i Heggelia og er kommunens flerbruksbygg, som inneholder

bibliotek, kino og idrettshall.

Bebyggelse

Eiendommen er bebygget med tomannsbolig og frittstående garasje.

Offentlig kommunikasjon

Fra eiendommen er nærmeste holdeplass "Finnsund" bussholdeplass. Herfra går det flere linjer til blant annet Setermoen, Sjøvegan sentrum, Istindlia, Tromsø og Sørreisa. Se svipper.no for mer informasjon. Det tar ca. 10 minutters å kjøre til Bardufoss Lufthavn som har direkteruter til Gardermoen.

Skoler og barnehager

Heggelia/Noraførr barnehage
Nedre Bardu barnehage
Andslimoen barnehage
Fagerlidal skole (1-7 kl.)
Bardufoss ungdomsskole (8-10 kl)
Bardufoss videregående skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Boligen er registret som vertikaldelt tomannsbolig over to etasjer med én bruksenhet i Matrikkelbrev.

Byggegodkjente tegninger av bolig datert 10.12.1984 stemmer med dagens bruk innvendig. Det er gjort fasadeendringer som ikke stemmer med byggegodkjente tegninger: Installert balkongdør ut fra stue og bygget et større inngangsparti med tredekke og rekkverk. Utvendig fasadeendring er søknadspliktig.

Det foreligger ferdigattest for bolig datert 28.05.1985 med merknad: Fullføring av gulvbelegg og utvendig trapp.

Garasje er registrert over én etasje i Matrikkelbrev, men det er ikke registrert byggeår. Kommunen har oversendt tegninger som stemmer overens med dagens bruk med unntak av dagens eier har bygget den ut. Tegningene er merket med januar 1986, men er ikke stemplet med byggegodkjenning. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper overtar ansvar og risiko for overnevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig etter reguleringsplan Heggelia Bardu grense. Ta kontakt med megler for utlevering av reguleringsbestemmelser.

Konsesjon

Ingen konsesjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5524/52/100:

04.07.1985 - Dokumentnr: 4567 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5524 Gnr:52 Bnr:101
Bestemmelse om garasje/parkering
Beskrivelse: Eier av gnr/bnr 52/101 har rett til vei og biloppstillingsplass på gnr 52 bnr 100.

Kontakt megler for utlevering av servitutten.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Utdrag fra tilstandsrapport:
Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader:
TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD IU, TGIU: IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 3:
Nedløp og beslag
Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er avvik: Det er påvist skade etter issprenging i nedløpsrør.
Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Issprenging kan føre til at det oppstår lekkasje ved nedbør. Så lenge røret opprettholder sin funksjon er avviket av estetisk karater. Påse at rør holder seg isfrie i perioder med frost. Det må monteres snøfangere på taket slik at snø og is ikke kan rase fra taket og skade personer, dyr eller utstyr. Kostnadsestimat gjelder kun montering av snøfangere.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper
Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk.
Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Manglende rekkverk gjør at det ikke er noe å støtte seg på ved gange i trapp, kan føre til fall ol. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Kostnadsestimat: Montere rekkverk.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Krypkjeller
Vurdering av avvik: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med

krypkjelleren. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Det er registrert symptom på sopp/råte. Det er påvist muggdannelse på stubbloftsplater. Det er påvist vannannsamlinger i krypkjeller
Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Andre tiltak: Det må lages bedre adkomst til hele krypkjelleren slik at det lettere kan gjøres inspeksjon. Det er risiko for at det kan være avvik i deler av krypkjeller som ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Vær oppmerksom på denne risikoen. Muggdannelse på stubbloftsplater kommer av et fuktig miljø i krypkjelleren, og ved fuktpåvirking over tid vil det utvikle seg. Terrenget i krypkjelleren er formet slik at det kan oppstå vannansamlinger der. Vannansamlinger i krypkjellere skaper et fuktig miljø og kan gi grobunn for mugg-, sopp- og råtevekst i konstruksjonene. Det må påses at det ikke kan oppstå vannansamlinger i krypkjeller, at overflatevann ikke trenger inn i krypkjeller utenfra og at vann fra grunnen ikke kan sige opp. Kostnadsestimat: Fylling og/eller drenering av krypkjeller. Tiltak for terrengjustering utvendig bolig er ikke medtatt. Fuktige krypkjellere skaper grobunn for råte og sopp. Forslag til tiltak for å forebygge fuktig luft i krypkjellere. Ved tilfeller hvor det er målt høye radonverdier kan utbedring av krypkjellere kombineres med tiltak for radonsikring. Påse at: Det er tilstrekkelig ventilasjon i gunnmur og at hullene ikke er tettet/dekket. Grunnen har tilstrekkelig dampsperre/isolasjon. Drenering av grunnmur og bortledning av overflatevann er ivaretatt. Behovsstyrt oppvarming/avfukting avluft i krypkjeller.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Bad sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er avvik: Tettesjikt i våtsone er ikke tett. Våtromsplater er ikke tette i skjøtene eller underkant. Det er ufagmessige utførte rørgjennomføringen i våt sone gulv og dusj. Gulvbelegget er ikke tilstrekkelig limt mot underlaget ved sluk. Det er bevegelse i slukring ved trykk. Sluk er plassert under dusjkabinett.
Konsekvens/tiltak: Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning. Veggen i våtsonen er ikke tette og vil ikke tåle direkte vannsprut. Videre bruk av tett dusjkabinett anbefales. Utette rørgjennomføringer i våtsonen kan føre til vannskade i konstruksjonen ved vannbelastning. Utilstrekkelig tetting og utførelse av belegg/sluk kan føre til vannskade i konstruksjonen ved vannbelastning. Våtsonen og badet for øvrig står for full renovasjon for å tåle dagens bruk. Vær oppmerksom på dette ved bruk.
Kostnadsestimat: Full oppgradering av badet til dagens standard.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2:
Taktekking
Vurdering av avvik: Det er ikke montert tettepakning mellom takplate og beslag.
Konsekvens/tiltak: Monter tettepakning for å beskytte innenforliggende konstruksjon mot inndriving av nedbør.

Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konsekvens/tiltak: Musesperre må etableres. Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Musesperre må monteres slik at skadedyr ikke har tilgang til konstruksjonen.

Vinduer
Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er ikke montert beslag over vinduene. Vinduene er montert helt ut mot kledningen på yttervegg.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Manglende beslag over vinduene og plasseringen helt ut mot kledningen gjør at det ikke er lufting bak kledning over vinduer og dører. Dette gir en risiko for at fuktholdig luft blir stående inne i konstruksjonen og kan føre til skade. Overvåk tilstanden. Ved utskifting av vinduer/dører vil det være naturlig å etablere beslag og lufting.

Dører
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er ikke montert beslag over dør, dør er montert helt ut mot kledningen.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Manglende beslag over vindu/dør og plasseringen helt ut mot kledningen gjør at det ikke er lufting bak kledning over vinduer og dører. Dette gir en risiko for at fuktholdig luft blir stående inne i konstruksjonen og kan føre til skade. Overvåk tilstanden. Ved utskifting av vinduer/dører vil det være naturlig å etablere beslag og lufting.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig overflater
Vurdering av avvik: Stedvis knirk i gulv. Det er påvist utglidning i skjøt på gulvlaminat. Dette ble utbedret på befaringsdagen, men utglidningen kan kommer tilbake når årstidene endrer seg. Det er påvist sted hvor gulvlist ikke dekker sprekk mellom gulv og vegg.
Konsekvens/tiltak: Ved utskifting av gulvoverflate kan man gjøre tiltak mot knirk. For å unngå utglidning i gulvlaminatskjøt må gulvet legge slik at det kan bevege seg noe med årstidene. Det ble påvist av ved trapp var det gjort slik at gulvbord ikke kan bevege seg uhindret. Påse at gulvet har rom for ekspansjon i alle retninger. Tett sprekk mellom gulv og list for å forhindre støv og rusk samler seg og i verste fall forhindrer at gulvet kan bevege seg med årstidene.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er en merkbar kul i gulvet ved balkongdør. Målt høydeforskjell på 7mm på en lengde på 600mm ved balkongdør. Målinger utført i gang og soverom loft. Stue mot kjøkken og mot balkongdør i nedre etasje. 18 mm på hele rom, 10mm på 2m
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.

Radon
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak

mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper
Vurdering av avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkhøyde i trappeutsparing i loft er like under kravet på 90cm. Det er blitt lagt et nytt gulv i etasjen, som har ført til at høydeforholdet er slik. Det er åpning mellom trappevang og etasjeskiller, mot kjøkkenet.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.Avvik i høydekrav er såpass lite at det ikke har noen praktisk konsekvens annet en at det er like under kravet. Høyden må justeres for å lukke avviket. Åpning mellom trapp og etasjeskiller må tettes slik at mennesker, helst barn eller dyr ikke krype mellom og faller ned på etasjen under.

Innvendige dører
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er påvist skjevheter i dør.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres

Bad overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Våtromsplatene er ikke tette i skjøter eller i underkant, ingen tegn til bruk av fugemasse. Det er ikke påvist at vinduet er tettet slik at det tåler fuktpåkjenning fra dusj.
Konsekvens/tiltak: Badet/våtsonen står foran en full oppgradering. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Veggoverflater og vindu i våtsonen er ikke tettet og vil ikke tåle direkte fuktpåkjenning fra dusj. Fortsatt bruk av tett dusjkabinett anbefales

Bad overflater gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er registrert knirk i gulvet. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Målinger viser at lekkasje fra vasken vil renne mot sluk men kan også renne mot døra og ut av rommet.
Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes Lite fall og fall i feil retning kan føre til att vann ikke renner til sluk i tilstrekkelig tempo og føre til at vann finner veien ut av rommet. Når badet oppgraderes må det gjøres tiltak for å få godkjent fall til sluk.

Bad sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning. Påvist skader på innredning med servant. Riss i toalettskål. Eier opplyser om at Pyrox varmepanel har et varmelement som ikke fungerer.
Konsekvens/tiltak: Riss i toalettskål kan med tiden utvikle seg til en sprekk som gir lekkasje. Badet står for full oppgradering. Ved oppgradering av badet vil det være naturlig å skifte ut innredningen.

Kjøkken overflater og innredning
Vurdering av avvik: Bunnen i benk under vask har avflassing på overflate. Veggplate mellom innredningen ved ovnen viser tegn til svelling etter utsettelse for fukt. Fuktindikator viser ingen unormale forhold på befaringsdagen.
Konsekvens/tiltak: Avvikene har ikke stor praktisk konsekvens utover estetikk. Påse

at overflater og innredninger ikke blir utsatt for vannsøl.

Vannledninger
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er på inntaksledning i krypkjeller.
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Manglende lufting av avløp kan føre til at avløpssystemet ikke fungerer optimalt. Etabler lufting. Manglende stakemulighet gjør det vanskelig å åpne kloakksystemet om det går tett. Etabler stakemulighet.

Vannbåren varme
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er delvis åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskap er renovert i 2025. Strøm til garasje i 2025. Det foreligger eltilsynsrapport datert 26.02.2024.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Ja
Spørsmål til eier
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Ja. Renovert sikringsskap, strøm til garasjen.
Inntak og sikringsskap
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Det er påvist en strømledning som er trukket inn i veggen uten trekkerør. Det anbefales å få dette undersøkt av elektrosakkyndig person.

Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er usikkert hvordan/om dreneringen er laget, da bæresystemet er punktfundament og bærende betong bjelker. Det er påvist vann i krypkjeller under boligen, hvilket sansynligvis er overflatevann fra snøsmeltingen. Det må

gjøres flere undersøkelser for å avklare situasjonen med drenering rundt boligen.
Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Utilstrekkelig drenering vil føre til at vann kommer inn under boligen. Viser til punkt om Krypkjeller for mer informajson.

Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist sprekkdannelse i bærebjelke av betong. Synlig fra kjellerluke.
Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Sprekkdannelse på bærekonstruksjon fører til svekket bæreevne. Det må gjøres nærmere undersøkelser og sette inn passende tiltak etter undersøkelse. Nærmere undersøkelse av sprekk i betongbjelke utføres av fagperson, tiltak etter anbefaling fra fagperson.

Terrengforhold
Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Deler av tomta er snødekket og ikke mulig å befare nærmere.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri. Det bør foretas terrengjusteringer slik at overflatevannet ledes bort i tilstrekkelig grad, slik at det ikke oppstår vannansamlinger ved/under boligen. Se dette punktet i sammenheng med drenering og krypkjeller.

Utvendige vann- og avløpsledninger
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.

Følgende punkter har fått tilstandsgrad IU:
Takkonstruksjon/Loft - 2
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Dette punktet gjelder loft i knevegg og hanebjelkeloft, begge utilgjengelige for inspeksjon på grunn av manglende inspeksjonsluker. Loft i den ene kneveggen og over hanebjelke er ikke tilgjengelige for inspeksjon. Det kan forekomme avvik i loftene/bygningsdeler i loftet som ikke er mulig å påvise på grunn av manglende inspeksjonsmulighet. Det må etableres tilgang for inspeksjon av loftene. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Resterende punkter har fått TG 1 eller 0. Se vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 500,-

Det er estimert at ved salg til prisantydning at selger skal samlet betale kr. 112 790,- for vederlag og utlegg.

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

som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Nabolagsprofil
Selgers egenerklæringsskjema datert
Tilstandsrapport datert 15.05.2025
Byggegodkjente tegninger bolig datert 10.12.1984
Byggetegninger garasje
Ferdigattest bolig datert 28.05.1985
Reguleringsplankart
VA kart
Situasjonskart
Energiattest

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. mai 2025

Megler

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

Megler 2

Caroline Strand, Salgsleder / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 90191869

Meglerforetaket

Nordvik Finnsnes
Boks 20
9305 FINNSNES
Juridisk navn: Skog Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 926 455 877

Vedlegg

Friluftsveien 33A

Friluftsveien 33A

Nabolaget Heggelia/Finnsund - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Fagerlidal skole (1-7 kl.) 215 elever, 14 klasser	11 min 6.4 km
Bardufoss ungdomsskole (8-10 k... 202 elever, 18 klasser	5 min 3.4 km
Bardufoss videregående skole 500 elever	10 min 0.8 km

Offentlig transport

Finnsund Totalt 8 ulike linjer	5 min 0.4 km
Bardufoss lufthavn	9 min

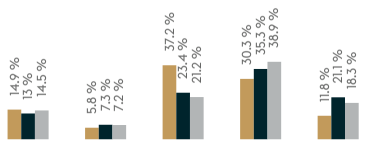
Barnehager

Heggelia/Noraførr barnehage (1... 74 barn	16 min 1.4 km
Nedre Bardu barnehage (1-5 år) 9 barn	5 min 4.8 km
Andslimoen barnehage (1-5 år) 76 barn	12 min 10.1 km

Dagligvare

Spar Heggmo	16 min
Rema 1000 Bardufoss	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heggelia/Finnsund	971	844
Målselv kommune	6 599	4 379
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Heggelia fotballbane	17 min
Bardufoss videregående	38 min
Feel24 Bardufoss	8 min
Feel24 Bardufoss	9 min

«Stille, med nærhet til fin natur, samtidig som det er sentralt nok til at man kan gå til butikken hvis man trenger noe.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering
Lett 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 80/100



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: Friluftsveien 33A

Postnummer: 9325 Sted: Bardufoss

Gr.nr.: 52 B.nr.: 100 Seksjonsnr.:

Andelsnr. Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår: 1985

Selger og kjennskap

Navn på selger: Simen Søia Ramberg

Er selger hjemmelshaver? ☑ Ja ☐ Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? ☐ Ja ☑ Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e):

Meglerfirma: Nordvik Finnsnes

Selges eiendommen fra et dødsbo? ☐ Ja ☑ Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? 2019

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? ☑ Ja ☐ Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☐ I sameie eller borettslag ☑ Privat forsikring ☐ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: If Forsikring **Polisenummer:** 1952294

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☐ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)

☐ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet

☐ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt

☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr

☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☐ Ja ☐ Nei

Meglers oppdrags nr:

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring kan kjøper melde en reklamasjon.

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

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

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

Utført arbeid

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

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

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

I følge tidligere eier er badet renovert i 2005. Hva som er gjort da er ikke opplyst.
I 2022 ble det montert innredning med strykebrett og vaskekum på bad, samt speilskap over vask.
Arbeidet er gjort av egeninnsats

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

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

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

Tidligere eier byttet tak på huset i 2016. Saltak. Utvendig tekket med Decra stålplater fra 2016. Takrenner og nedløp av stål. Isolert med 20 cm mot kaldtak.
Tak på hus er utført av M.D. Bygg. Tak på garasje byttet i 2021. Nytt undertak og plater av stål. Tak på garasje utført av egeninnsats.
Inngangsparti er utbedret i 2024. Avrettet og støpt nytt fundament (betongpillarer). Skiftet ut trapp. Ny kledning og skiftet dårlige gulvbord.
I 2021 ble garasje løftet 30 cm høyere opp fra bakken og fått ny ringmur. Der er påstøpt 5,28 kvm mot sør. Kledning er skiftet ut.
Takstoler er forsterket fra CC120 til CC60. Isolert 15 cm i vegger og 10 cm i tak. Port og dør er skiftet.

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

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

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

I 2018 ble det av tidligere eier gjort forbyggende arbeid rundt garasje. Det ble laget nedfall og fylt med pukk som dreneringsmasse.
Det ble i 2020 også lagt et dreneringsrør rundt garasje for å forbedre ytterligere. Arbeidet ble gjort som egeninnsats.

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

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☑ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

I 2025 er sikringskap i hus utbedret med nye automatsikringer med jordfeilbryter og overspenningsvern.
Garasje ble tilknyttet strøm med inntil 32A 1-fas. Kabel til garasje er dimensjonert for 3-fas ved eventuell utskifting av strømnett fra IT til TN i boligfeltet.
Det er lagt opp skjult anlegg og fordelingsskap med kapasitet for EL-bil lader i garasjen.
Arbeidet ble utført av Øverbygd Elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

☐ Nei ☑ Ja

Eventuell kommentar:

Eltilsyn i 2024,

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/ boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☑ Ja, ~~både faglært~~/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

Det ble i 2024 gjort tiltak i form av etterisolering av hovedvannledning som egeninnsats.

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

☑ Nei ☐ Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

☑ Nei ☐ Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

☑ Nei ☐ Ja

Hvem har utført arbeidet?

☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☑ Ja, ~~både faglært/~~egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

Se punkt 25

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Ikke relevant

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☑ Ja, [redacted]/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

I 2025 er det skiftet til nytt termostatsystem for gulvvarme. Ny Uponor Smartrix med App-styring.

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Feil og mangler

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Ikke relevant, bolig har ikke ildsted

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☑ Ja

Eventuell kommentar:

Tegn til tidligere fuktskader på soveromsvindu.

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☑ Ja

Eventuell kommentar:

Hovedvannledning frøs vinter 2024 etter lang periode med lavt temperatur og fravær av beboer.

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☑ Ja

Eventuell kommentar:

Ekspansjonstank på gulvvarmeanlegg fikk lekkasje i 2025. Den er skiftet ut til ny tank.

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☑ Nei
☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☑ Ja

Eventuell kommentar:

Garasje er i 2020 utvidet ca. 0,5 meter nærmere vegkant. Det er dokumentert en dispensasjon fra 1989 om unntak fra regulert byggelinje.
Utvidelsen som ble utført i 2020 ble foretatt med bakgrunn i tidligere vedtak om at garasje kan plasseres 1 m nærmere Friluftsvegen enn regulert byggelinje.

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:
Ikke relevant

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

☑ Nei ☐ Ja

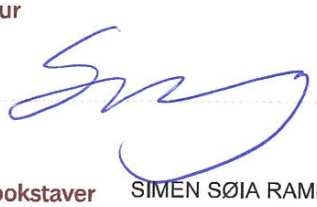
Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

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

Sted og dato: Bardufoss 02.05.2025

Signatur



Blokkbokstaver SIMEN SØIA RAMBERG

Signatur

Blokkbokstaver

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring gir deg trygghet som selger. Den sikrer deg juridisk bistand dersom kjøper skulle klage på feil eller mangler ved boligen, og dekker eventuelle rettmessige krav om prisavslag, erstatning eller heving av kjøpet. Forsikringen gjelder i hele ansvarsperioden på 5 år.

- ✓ **Dekker rettmessig erstatningsansvar i etterkant av boligsalg**
- ✓ **Dekker krav over 10.000 kroner, uten egenandel**
- ✓ **Du slipper å håndtere klagesaker**
- ✓ **Ingen kostnad om eiendommen ikke blir solgt**

Hva som dekkes
Boligselgerforsikringen dekker ditt rettmessige ansvar etter avhendingslova, og gir deg juridisk bistand dersom det skulle oppstå problemer etter salget. Forsikringen gjelder fra budaksept ved ordinært boligsalg, og er gyldig i opptil 12 måneder før overtakelse samt i fem år etter overtakelse. Du må lese forsikringsvilkårene nøye før du tegner forsikringen.

Pris og betaling
Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hva eiendommen blir solgt for, prisliste får du av megler. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved automatisk trekk fra oppgjøret ditt etter salg. Blir ikke boligen solgt vil du ikke betale noe.

Boligselgerforsikring vil ikke tegnes 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
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke 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, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

☐ Ja ☑ Nei

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 B.7 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn

Signatur/dato: 02/5-2025

Blokkbokstaver: SIMEN SØIA RAMBERG

Signatur/dato:

Blokkbokstaver:

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Friluftsveien 33 A, 9325 BARDUFOSS
MÅLSELV kommune
gnr. 52, bnr. 100

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 29.04.2025 **Rapportdato:** 15.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21683-1093 **Referansenummer:** YK1050

Autorisert foretak: Eira Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per Mathis Eira **Vår ref:** Per Mathis Eira

Medlem av Norsk takst

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

Norsk takst

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

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

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

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

Eira Takst AS

Eira Takst AS er et uavhengig takseringsforetak, etablert i Målselv. Med store deler av Troms fylke som nedslagsfelt, er målet å levere tjenester innen taksering, av god kvalitet.

Per Mathis Eira er daglig leder og gründer av foretaket. Ingeniørutdannelse fra teknisk fagskole og mesterbrev i tømrerfaget, samt lange fartstid i byggebransjen gjør bedriften godt rustet til å møte alle utfordringer.

Rapportansvarlig

Per Mathis Eira
Uavhengig Takstingeniør
post@eiratakst.no
993 66 915

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Friluftsveien 33 A, 9325 BARDUFOSS
Gnr 52 - Bnr 100
5524 MÅLSELV

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Del av tomannsbolig med selveiertomt og garasje.

Utvendige overflater framstår som jevnlig vedlikeholdt.
Det kan være behov å skifte ut noen vinduer og dører.

Innvendige overflater er fornyet etter byggeåret, en gang mellom 2000 og 2010 etter stilen å bedømme. Usikkert årstall.
Kjøkken er byttet i 2006.
Bad har behov for oppgradering.

Tomannsbolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er nedlagt på beslag av stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Det er to knevegger og hanebjelkeloft. Det er kun laget inspeksjonsluke i en av kneveggene.
Dette punktet gjelde loftet i kneveggen som er tilgjengelig for inspeksjon.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Dette punktet gjelder loft i knevegg og hanebjelkeloft, begge utilgjengelige for inspeksjon på grunn av manglende inspeksjonsluker.

Loft i den ene kneveggen og over hanebjelke er ikke tilgjengelige for inspeksjon.
Det kan forekomme avvik i loftene/bygningsdeler i loftet som ikke er mulig å påvise på grunn av manglende inspeksjonsmulighet.
Det må etableres tilgang for inspeksjon av loftene.
Bygningen har malte trevinduer med to og tre-lags glass.
Vinduene er blandt annet fra 1991, 1997, 1984 og 1982.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Eldre balkongdør, ytterdør fra 2016.
Det er balkong ved inngangspartiet. Delvis innebygd.
Inngangspartiet er utbedret i 2024 med nye fundamenter, skiftet noen terrassebord, ny trapp, og kledning.

Området er dekket av snø. Snødekkede terrasser er ikke mulige å befare. Det må gjøres flere undersøkelser når snøen er borte.
Utvendig trapp ved inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.
Overflaten i boligen har blitt pusset opp etter bygge år. Ut fra stil på overflate cirka 2000 - 2010, årstallet er usikkert.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Hele krypkjeller er ikke tilgjengelig. Inspeksjon er gjort i faget som er tilgjengelig fra inspeksjonsluke i boligen.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Opplysning i tidligere tilstandsrapport sier at bad fra byggeår og at den er pusset opp i 2005. Det er ikke opplyst om hva oppussingen i 2005 omfattet, det er heller ikke åpenbart på befaring.
Stil og tilstand på overflater og og innredning indikerer at badet er eldre en 2005, dermed legges det til grunn at badet er i hovedsak fra byggeår.

Dagens eier har satt inn en innredning med vaskekum og strykebrett.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 12mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, servant, toalett og dusjkabinett. Varmeelement på vegg og varmeslynge for tørking av handduk etc.
Det er mekanisk avtrekk som styres fra kjøkkenventilator. Tilluft fra ventil i vegg og spalte ved terskel i dør.
Spalte i dør gir ikke tilstrekkelig tilluft alene. Etableres fuktstyrt vifte i veggventil må spalte i dør gjøres større for å gi tilstrekkelig tilluft.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I entre. Fuktkvotemåling (vekt%) gir ingen utslag på måleapparatet (tørt).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin og komfyr.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Stoppekrane lokalisert i krypkjeller, isolert vannrør.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon. det er forsert avtrekk fra kjøkken og bad.
Ventilasjonsenhet er skiftet etter byggeår, ukjent årstall.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er på montert lekkasjedetektor ved varmtvannstanken.

Friluftsveien 33 A, 9325 BARDUFOSS
Gnr 52 - Bnr 100
5524 MÅLSELV

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS

Beskrivelse av eiendommen

Det var ikke krav om fast strømtilkobling til VVB da den ble montert.
Det anbefales å få installert fast tilkobling for å forebygge varmgang i kontakt.
Det er vannbåren varme i boligen. Det er elektrisk varmekoble, installasjoner i bod ved entre.
Det er brannvarsler i begge etasjer.
Brannslukningsapparat i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1985.

Grunnmur/fundament er bærende betongbjelker på punktfundamenter av betong.
Området er dekket med snø, hvilket gjør at terrengforhold rundt eiendommen ikke er mulig å undersøke på befaingsdagen. Tomta befares å ligge i et relativt flatt terreng.
Under boligen er det påvist noe vannansamlinger.
Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

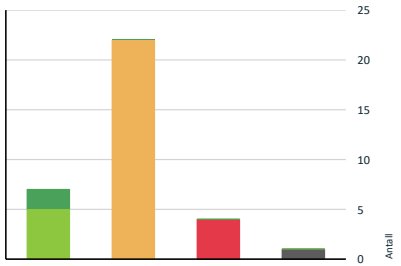
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Utvendig:
Det er ikke montert skorstein.
Det er installert balkongdør ut fra stue.
Inngangspartiet har blitt bygget inn med tredekke med rekkverk og tak over.
Det er ikke framlagt dokumentasjon fra byggesak på tiltaket. (Fasadeendring)

Innvendig:
Vegg mellom vindfang og gang/stue er fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

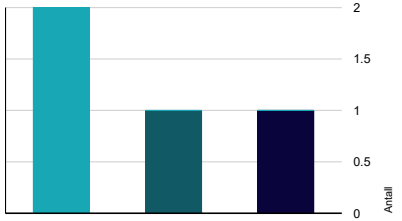
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eira Takst AS ved takstingeniør Per Mathis Eira er av kunden/rekvirent gitt i oppdrag å utarbeide "Tilstandsrapport uten verditakst" over eiendommen denne taksten omhandler for å dokumentere teknisk tilstands av boligen i forbindelse med salg.

Bedriften/takstingeniøren har ingen sosiale eller økonomiske tilknytninger til oppdragsgiver eller andre parter i oppdraget. Oppdraget utføres med forhåndsavtalt fast pris.

Takstingeniør er ikke elektrofaglig utdannet og gjør kun en enkel vurdering av elektriske anlegg.
Om det avdekkes noe som kan være et avvik, vil det bli anbefalt å få anlegget vurdert av elektrofagkyndig person.

Metode for arealmåling:
Arealer er målt opp med lasermåler og digitalt tegnet opp i tilhørende program/app.
Hvor det ikke er mulig å måle med lasermåler, er det brukt annet egnet måleinstrument for å innhente mål.

Metode for fuktmåling:
Fuktmålinger og fuktsøk utføres ved hjelp av en fuktmåler, med motstandsmåler og fuktindikator.
Det blir brukt målesonder tilpasset apparatet og sted for måling.

Forhold på befaring:
Eier/eiers representant er tilstede under hele eller deler av befaringen.
Boligen er bebodd og møblert.
Eiendommen er dekket av snø, hvilket gjør at noen forhold ikke er mulig å befare.

Værforhold: Sol og blå himmel
Temperatur: CA 3 plussgrader

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Friluftsveien 33 A, 9325 BARDUFOSS
Gnr 52 - Bnr 100
5524 MÅLSELV

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar
Ferdigattest 28.05.1985

Anvendelse
Beboelse.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Sikringsskap og strøm til garasjen
2024	Modernisering	Inngangspartiet utbedret.
2022	Modernisering	Montert innredning med strykebrett og vaskekum på bad, samt speilskap over vask.
2016	Modernisering	Nytt tak, takrenner og nedløp. Ekstra isolasjon på deler av taket.
	Modernisering	I tidligere salgsopplysninger opplyses det at badet er renovert i 2005. Det er ikke kjent hva som ble gjort.
2006	Modernisering	Nytt kjøkken
	Modernisering	Nye overflater rundt om i boligen. Usikkert årstall men befares å være fra perioden mellom 2000 og 2010.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert tettepakning mellom takplate og beslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Monter tettepakning for å beskytte innenforliggende konstruksjon mot inndriving av nedbør.

Friluftsveien 33 A, 9325 BARDUFOSS
Gnr 52 - Bnr 100
5524 MÅLSELV

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS

Tilstandsrapport



Ingen pakning mellom beslag og takplate

TG 3 Nedløp og beslag

Det er nedlagt på beslag av stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er avvik:

Det er påvist skade etter issprenging i nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Issprenging kan føre til at det oppstår lekkasje ved nedbør. Så lenge røret opprettholder sin funksjon er avviket av estetisk karater. Påse at rør holder seg isfrie i perioder med frost.

Det må monteres snøfangere på taket slik at snø og is ikke kan rase fra taket og skade personer, dyr eller utstyr.
Kostnadsestimat gjelder kun montering av snøfangere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Issprengt nedløpsrør



Bratt og glatt takflate uten snøfangere



Bratt og glatt takflate uten snøfangere

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Tilstandsrapport

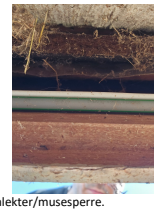
Vurdering av avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Musesperre må monteres slik at skadedyr ikke har tilgang til konstruksjonen.



Sprukket kledningsbord



Luftespalte uten klemlekter/musesperre.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

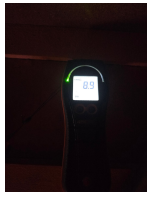
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Det er to knevegger og hanebjelkeloft. Det er kun laget inspeksjonsluke i en av kneveggene.
Dette punktet gjelde loftet i kneveggen som er tilgjengelig for inspeksjon.



Brannvegg



Lufting i raft.



Fuktmåling

TG IU Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Friluftsveien 33 A, 9325 BARDUFOSS
Gnr 52 - Bnr 100
5524 MÅLSELV

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Dette punktet gjelder loft i knevegg og hanebjelkeloft, begge utilgjengelige for inspeksjon på grunn av manglende inspeksjonsluker.

Loft i den ene kneveggen og over hanebjelke er ikke tilgjengelige for inspeksjon.
Det kan forekomme avvik i loftene/bygningsdeler i loftet som ikke er mulig å påvise på grunn av manglende inspeksjonsmulighet.
Det må etableres tilgang for inspeksjon av loftene.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to og tre-lags glass.
Vinduene er blandt annet fra 1991, 1997, 1984 og 1982.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er ikke montert beslag over vinduene. Vinduene er montert helt ut mot kledningen på yttervegg.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Manglende beslag over vinduene og plasseringen helt ut mot kledningen gjør at det ikke er lufting bak kledning over vinduer og dører. Dette gir en risiko for at fuktholdig luft blir stående inne i konstruksjonen og kan føre til skade. Overvåk tilstanden. Ved utskifting av vinduer/dører vil det være naturlig å etablere beslag og lufting.



Kondensskade på innvendig vindu



Vinduer uten beslag, plassert helt ut mot kledning.



Vinduer uten beslag, plassert helt ut mot kledning.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Eldre balkongdør, ytterdør fra 2016.

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

Det er ikke montert beslag over dør, dør er montert helt ut mot kledningen.

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

Manglende beslag over vindu/dør og plasseringen helt ut mot kledningen gjør at det ikke er lufting bak kledning over vinduer og dører. Dette gir en risiko for at fuktholdig luft blir stående inne i konstruksjonen og kan føre til skade. Overvåk tilstanden. Ved utskifting av vinduer/dører vil det være naturlig å etablere beslag og lufting.



Balkongdør



Ytterdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong ved inngangspartiet. Delvis innebygd.
Inngangspartiet er utbedret i 2024 med nye fundamenter, skiftet noen terrassebord, ny trapp, og kledning.

Området er dekket av snø. Snødekkede terrasser er ikke mulige å befare. Det må gjøres flere undersøkelser når snøen er borte.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp ved inngangsparti.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Manglende rekkverk gjør at det ikke er noe å støtte seg på ved gange i trapp, kan føre til fall ol. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: Montere rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Friluftsveien 33 A, 9325 BARDUFOSS
Gnr 52 - Bnr 100
5524 MÅLSELV

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS

Tilstandsrapport



Høyde målt til CA 53 cm, Målt høyde er like over grensen hvor det blir krav til rekkverk.



Trapp ved inngang.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Overflaten i boligen har blitt pusset opp etter bygge år. Ut fra stil på overflate cirka 2000 - 2010, årstallet er usikkert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

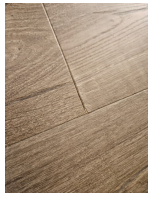
Stedvis knirk i gulv.
Det er påvist utglidning i skjøt på gulvlaminat. Dette ble utbedret på befaringsdagen, men utglidningen kan kommer tilbake når årstidene endrer seg.
Det er påvist sted hvor gulvlist ikke dekker sprekk mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved utskifting av gulvoverflate kan man gjøre tiltak mot knirk.
For å unngå utglidning i gulvlaminatskjøt må gulvet legge slik at det kan bevege seg noe med årstidene. Det ble påvist av ved trapp var det gjort slik at gulvbord ikke kan bevege seg uhindret. Påse at gulvet har rom for ekspansjon i alle retninger.
Tett sprekk mellom gulv og list for å forhindre støv og rusk samler seg og i verste fall forhindrer at gulvet kan bevege seg med årstidene.



Sprekk mellom gulvbord og gulvlist.



Stukning i gulvbordskjøt.

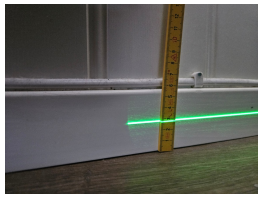
TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

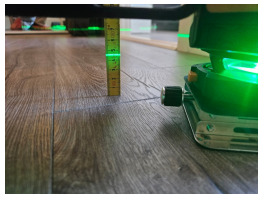
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er en merkbar kul i gulvet ved balkongdør. Målt høydeforskjell på 7mm på en lengde på 600mm ved balkongdør.
Målinger utført i gang og soverom loft.
Stue mot kjøkken og mot balkongdør i nedre etasje.
18 mm på hele rom, 10mm på 2m

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.



Loft



Loft



Stue, gulv ved balkongdør.



Stue

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
På grunn av vanskelig tilkomst til andre fag, er inspeksjon gjort i faget som er tilgjengelig fra inspeksjonsluke i boligen.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

Det er påvist muggdannelse på stubbloftsplater.
Det er påvist vannannsamlinger i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Friluftsveien 33 A, 9325 BARDUFOSS
Gnr 52 - Bnr 100
5524 MÅLSELV

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det må lages bedre adkomst til hele krypkjelleren slik at det lettere kan gjøres inspeksjon. Det er risiko for at det kan være avvik i deler av krypkjeller som ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Muggdannelse på stubbloftsplater kommer av et fuktig miljø i krypkjelleren, og ved fuktpåvirking over tid vil det utvikle seg.
Terrenget i krypkjelleren er formet slik at det kan oppstå vannansamlinger der. Vannansamlinger i krypkjellere skaper et fuktig miljø og kan gi grobunn for mugg-, sopp- og råtevekst i konstruksjonene. Det må påses at det ikke kan oppstå vannansamlinger i krypkjeller, at overflatevann ikke trenger inn i krypkjeller utenfra og at vann fra grunnen ikke kan sige opp.

Kostnadsestimat:
Fylling og/eller drenering av krypkjeller. Tiltak for terrengjustering utvendig bolig er ikke medtatt.

Fuktige krypkjellere skaper grobunn for råte og sopp.
Forslag til tiltak for å forebygge fuktig luft i krypkjellere. Ved tilfeller hvor det er målt høye radonverdier kan utbedring av krypkjellere kombineres med tiltak for radonsikring.
Påse at:
- Det er tilstrekkelig ventilasjon i gunnmur og at hullene ikke er tettet/dekket.
- Grunnen har tilstrekkelig dampsperre/isolasjon.
- Drenering av grunnmur og bortledning av overflatevann er ivaretatt.
- Behovsstyrt oppvarming/avfukting avluft i krypkjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Måling viser normale verdier



Mugg på stubloftsplate



Vannansamling på grunnen

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

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

Rekkverkhøyde i trappeutsparing i loft er like under kravet på 90cm. Det er blitt lagt et nytt gulv i etasjen, som har ført til at høydeforholdet er slik.
Det er åpning mellom trappevang og etasjeskiller, mot kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

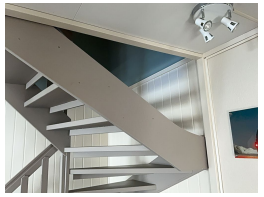
Avvik i høydekrav er såpass lite at det ikke har noen praktisk konsekvens annet en at det er like under kravet. Høyden må justeres for å lukke avviket.
Åpning mellom trapp og etasjeskiller må tettes slik at mennesker, helst barn eller dyr ikke krype mellom og faller ned på etasjen under.



Høyde rekkverk andre etasje. 89 cm



Høyde rekkverk trapp.



Åpning i trapp

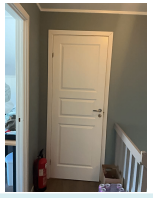
TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er påvist skjevheter i dør.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Opplysning i tidligere tilstandsrapport sier at bad fra byggeår og at den er pusset opp i 2005. Det er ikke opplyst om hva oppussingen i 2005 omfattet, det er heller ikke åpenbart på befaring.
Stil og tilstand på overflater og og innredning indikerer at badet er eldre en 2005, dermed legges det til grunn at badet er i hovedsak fra byggeår.

Friluftsveien 33 A, 9325 BARDUFOSS
Gnr 52 - Bnr 100
5524 MÅLSELV

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS

Tilstandsrapport

Dagens eier har satt inn en innredning med vaskekum og strykebrett.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplatene er ikke tette i skjøter eller i underkant, ingen tegn til bruk av fugemasse.
Det er ikke påvist at vinduet er tettet slik at det tåler fuktpåkjenning fra dusj.

Konsekvens/tiltak
• Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Veggoverflater og vindu i våtsonen er ikke tettet og vil ikke tåle direkte fuktpåkjenning fra dusj.
Fortsatt bruk av tett dusjkabinett anbefales.



Klipe i skjøter, ingen beslag under platekant.



Rørgjennomføring i dusjens våtsone.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

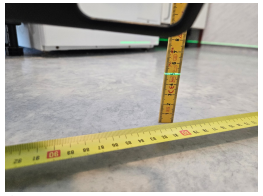
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 12mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er registrert knirk i gulvet.
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

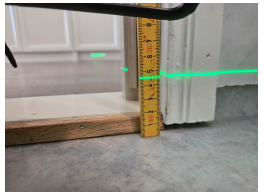
Målinger viser at lekkasje fra vasken vil renne mot sluk men kan også renne mot døra og ut av rommet.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
• Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes

Lite fall og fall i feil retning kan føre til att vann ikke renner til sluk i tilstrekkelig tempo og føre til at vann finner veien ut av rommet.
Når badet oppgraderes må det gjøres tiltak for å få godkjent fall til sluk.



Måling 80 cm fra sluk



Måling ved terskel



Måling ved sluk

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

Tettesjikt i våtsone er ikke tett. Våtromsplater er ikke tette i skjøtene eller underkant.
Det er ufagmessige utførte rørgjennomføringen i våt sone gulv og dusj.
Gulvbelegget er ikke tilstrekkelig limt mot underlaget ved sluk.
Det er bevegelse i slukring ved trykk.
Sluk er plassert under dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Veggen i våtsonen er ikke tette og vil ikke tåle direkte vannsprut. Videre bruk av tett dusjkabinett anbefales.
Utette rørgjennomføringer i våtsonen kan føre til vannskade i konstruksjonen ved vannbelastning.
Utilstrekkelig tetting og utførelse av belegg/sluk kan føre til vannskade i konstruksjonen ved vannbelastning.

Konsekvens:
Våtsonen og badet for øvrig står for full renovasjon for å tåle dagens bruk. Vær oppmerksom på dette ved bruk.

Kostnadsestimat:
Full oppgradering av badet til dagens standard.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Friluftsveien 33 A, 9325 BARDUFOSS
Gnr 52 - Bnr 100
5524 MÅLSELV

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS

Tilstandsrapport



Rørgjennomføring i våtsone



Utgliding i skjøt på våtromsplate ved dusj.



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, servant, toalett og dusjkabinett. Varmeelement på vegg og varmeslynge for tørking av handduk etc.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Påvist skader på innredning med servant.
Riss i toalettskål.
Eier opplyser om at Pyrox varmepanel har et varmelement som ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Riss i toalettskål kan med tiden utvikle seg til en sprekk som gir lekkasje.
Badet står for full oppgradering. Ved oppgradering av badet vil det være naturlig å skifte ut innredningen.





HOVEDETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

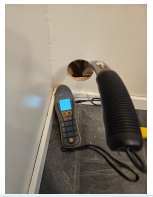
Det er mekanisk avtrekk som styres fra kjøkkenventilator. Tilluft fra ventil i vegg og spalte ved terskel i dør.
Spalte i dør gir ikke tilstrekkelig tilluft alene. Etableres fuktstyrt vifte i veggventil må spalte i dør gjøres større for å gi tilstrekkelig tilluft.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I entre. Fuktkvotemåling (vekt%) gir ingen utslag på måleapparatet (tørt).



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bunnen i benk under vask har avflassing på overflate.
Veggplate mellom innredningen ved ovnen viser tegn til svelling etter utsettelse for fukt.
Fuktindikator viser ingen unormale forhold på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avvikene har ikke stor praktisk konsekvens utover estetikk. Påse at overflater og innredninger ikke blir utsatt for vannsøl.



Under vasken



Merke etter fukt

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Friluftsveien 33 A, 9325 BARDUFOSS
Gnr 52 - Bnr 100
5524 MÅLSELV

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS

Tilstandsrapport



Avtrekksvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekrane lokalisert i krypkjeller, isolert vannrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekran er på inntaksledning i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Manglende lufting av avløp kan føre til at avløpssystemet ikke fungerer optimalt. Etabler lufting.
Manglende stakemulighet gjør det vanskelig å åpne kloakksystemet om det går tett. Etabler stakemulighet.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. det er forsert avtrekk fra kjøkken og bad.
Ventilasjonsenhet er skiftet etter byggeår, ukjent årstall.

Tilstandsrapport



Ventiler i vegg og vindu.



Avtrekksvife i kaldloft.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er på montert lekkasjedetektor ved varmtvannstanken.

Det var ikke krav om fast strømtilkobling til VVB da den ble montert. Det anbefales å få installert fast tilkobling for å forebygge varmgang i kontakt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i boligen. Det er elektrisk varmekoble, installasjoner i bod ved entre.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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



TG 2 Elektrisk anlegg

Friluftsveien 33 A, 9325 BARDUFOSS
Gnr 52 - Bnr 100
5524 MÅLSELV

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS

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.

Det er delvis åpent og skjult ledningsnett.
Sikringsskap er renovert i 2025.
Strøm til garasje i 2025.
Det foreligger eltilsynsrapport datert 26.02.2024.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Renovert sikringsskap, strøm til garasjen.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det er påvist en strømledning som er trukket inn i veggen uten trekkerør.
   Det anbefales å få dette undersøkt av elektrosakkyndig person.



Ledning føres inn i vegg uten trekkerør.



Sikringsskap.

TG 0 Brannteknikse 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 brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse 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 brannteknikse forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannvarsler i begge etasjer.
Brannslukningsapparat plassert ved trapp.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   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



Apparat ved trapp.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1985.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er usikkert hvordan/om dreneringen er laget, da bæresystemet er punktfundament og bærende betong bjelker.
Det er påvist vann i krypkjeller under boligen, hvilket sansynligvis er overflatevann fra snøsmeltingen.
Det må gjøres flere undersøkelser for å avklare situasjonen med drenering rundt boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Utilstrekkelig drenering vil føre til at vann kommer inn under boligen. Viser til punkt om Krypkjeller for mer informajson.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/fundament er bærende betongbjelker på punktfundamenter av betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist sprekkdannelse i bærebjelke av betong. Synlig fra kjellerluke.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Sprekkdannelse på bærekonstruksjon fører til svekket bæreevne. Det må gjøres nærmere undersøkelser og sette inn passende tiltak etter undersøkelse.
Nærmere undersøkelse av sprekk i betongbjelke utføres av fagperson, tiltak etter anbefaling fra fagperson.

Friluftsveien 33 A, 9325 BARDUFOSS
Gnr 52 - Bnr 100
5524 MÅLSELV

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS

Tilstandsrapport



Sprekk i bærebjelke



Ventil

TG 2 Terrengforhold

Området er dekket med snø, hvilket gjør at terrengforhold rundt eiendommen ikke er mulig å undersøke på befaingsdagen. Tomta befares å ligge i et relativt flatt terreng.
Under boligen er det påvist noe vannansamlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Deler av tomta er snødekket og ikke mulig å befare nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas terrengjusteringer slik at overflatevannet ledes bort i tilstrekkelig grad, slik at det ikke oppstår vannansamlinger ved/under boligen.

Se dette punktet i sammenheng med drenering og krypkjeller.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje.

Byggeår
1985

Kommentar
Ferdigattest 28.05.1985

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Garasjen er nylig renovert.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Isolert garasje med strøm.
Plass til en bil.

Støpt plate på mark.
Veggkonstruksjon av tre på ringmur av lettklinkerstein.
Takkonstruksjon av tre.
Takplater av stål.

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

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Lagt opp strøm til garasjen
2021	Modernisering	Garasje utvidet sørover med CA 5 kvm, ny ringmur, ny kledning, isolert vegger og tak, forsterket tak og lagt nytt yttertak. Skiftet port og dør.
	Modernisering	Gjort tiltak for å drenere overvann rundt garasjen i 2018 og 2020.

Friluftsveien 33 A, 9325 BARDUFOSS
Gnr 52 - Bnr 100
5524 MÅLSELV

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

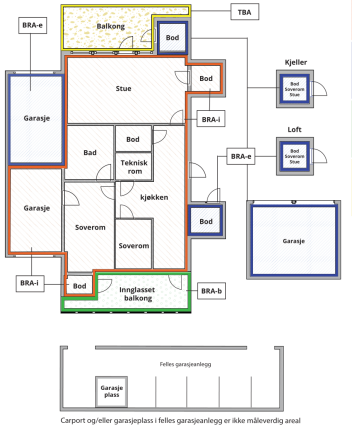
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedetasje	56			56	6
Loft	36			36	
SUM	**92**				**6**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, Bod, Bad, Stue m/trapp, Kjøkken		
Loft	Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Bod		

Kommentar

Eiendommen er dekket med snø. Det kan forekomme at noen utvendige forhold er skjult under snøen, og derfor ikke oppdaget og tatt med i oppsettet.
Det må gjøres nærmere undersøkelser når eiendommen er snøfri.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Utvendig:
Det er ikke montert skorstein.
Det er installert balkongdør ut fra stue.
Inngangspartiet har blitt bygget inn med tredekke med rekkverk og tak over.
Det er ikke framlagt dokumentasjon fra byggesak på tiltaket. (Fasadeendring)

Innvendig:
Vegg mellom vindfang og gang/stue er fjernet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Renovasjon sikringsskap og lagt opp strøm til garasjen.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er påvist lite lysareal på soverom.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Friluftsveien 33 A, 9325 BARDUFOSS
Gnr 52 - Bnr 100
5524 MÅLSELV

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS
Norsk takst

Romfordeling

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	81	11
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Per Mathis Eira	Takstingeniør
	Simen Søia Ramberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5524 MÅLSELV	52	100		0	536.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Friluftsveien 33 A

Hjemmelshaver
Ramberg Simen Søia

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligfelt ved Finnsund.

Finnsund boligfelt ligger ved Heggelia.
Heggelia er et tettsted i Målselv kommune i Troms og Finnmark. Tettstedet ligger i Bardufossområdet. Hovedkvarteret til Hærstaben og Brigade Nord ligger her, sammen med militærleirene Heggelia leir og Rusta leir, hvor Sambandsbataljonen, Stridstrenbataljonen og Militærpolitikompaniet holder til.

Bardufoss videregående skole, næringshagen i Målselv og Polarbadet ligger her. Det gjør også Bardufoss skistadion, som i 2004 var et av stedene hvor NM på ski foregikk. I 2011 ble det arrangert NM i skiskyting her. På Heggelia ligger også kommunens nye flerbruksbygg, Istindportalen, som blant annet inneholder bibliotek, kino og idrettshall.

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

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, treterrasser, parkeringsplass.
Tomta er dekket av snø hvilket begrenser hvilke forhold som kan befares.
Det anbefales å gjøre flere undersøkelser når området er snøfritt.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokens opplysninger om personlige økonomiske forhold nevnes ikke i rapporten.
Finansinstitusjoner og andre interessenter må selv kontrollere oppdatert utskrift av grunnboken.

Opplysninger fra ubekreftet grunnbokblad:

1985 - Bestemmelse om veg. (Garasje/parkering)

Friluftsveien 33 A, 9325 BARDUFOSS
Gnr 52 - Bnr 100
5524 MÅLSELV

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
Tegninger			Fremvist		Nei
Reguleringsplaner			Fremvist		Nei
Situasjonskart			Fremvist		Nei
Eier			Fremvist		Nei
Tidligere takst			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei
Kvitt. off. avgifter			Fremvist		Nei
Skjøte			Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift			Fremvist		Nei
Matrikkeutskrift			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Friluftsveien 33 A, 9325 BARDUFOSS
Gnr 52 - Bnr 100
5524 MÅLSELV

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YK1050

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

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

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
52	100				

Adresse: Friluftsveien 33A
Postnr.: 9325
Byggeår: 1985
Når kjøpte du boligen: 2019
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.: ✓ Ja ☐ Nei

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

Type villa/husforsikring: ✓ Standard ☐ Utvidet
Polise-/avtale: 1952294
Er det dødsbo? ☐ Ja ✓ Nei
Avdødes navn:
Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Ramberg	Fornavn	Simen Ramberg
Ny adresse		E-post	si-ram@hotmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	41397094

SELGER 2

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
✓ Nei ☐ Ja
Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom
☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
✓ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:
I følge tidligere eier er badet renovert i 2005. Hva som er gjort da er ikke opplyst. I 2022 ble det montert innredning med strykebrett og vaskekum på bad, samt speilskap over vask.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
✓ Nei ☐ Ja
Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?
✓ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp? Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?
✓ Nei ☐ Ja
Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
☐ Nei ✓ Ja
Hvis ja, beskriv: Hovedvannledning frøs vinter 2024 etter lang periode med lavt temperatur og fravær av beboer.

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?
☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
✓ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:
Det ble gjort tiltak i form av etterisolering av hovedvannledning som egeninnsats.

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

✓ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utører:

Tidligere eier byttet tak på huset i 2016. Saltak. Utvendig tekket med Decra stålplater fra 2016. Takrenner og nedløp av stål. Isolert med 20 cm mot kaldtak. Utført av M.D. Bygg
Tak på garasje byttet i 2021. Nytt undertak og plater av stål. Tak på garasje utført med egeninnsats.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Det er ikke ildsted i boligen

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☐ Nei ✓ Ja

Hvis ja, beskriv: Tegn til tidligere fuktskader på soveromsvindu.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

✓ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utører:

Inngangsparti er utbedret i 2024. Avrettet og støpt nytt fundament (betongpillarer). Skiftet ut trapp. Ny kledning og skiftet dårlige gulvbord.
I 2021 ble garasje løftet 30 cm høyere opp fra bakken og fått ny ringmur. Der er påstøpt 5,28 kvm mot sør. Kledning er skiftet ut. Takstoler er forsterket fra CC120 til CC60. Isolert 15 cm i vegger og 10 cm i tak. Port og dør er skiftet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA
Norsk takst

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☐ Nei ✓ Ja

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

I 2025 er sikringskap i hus utbedret med nye automatsikringer med jordfeilbryter og overspenningsvern. Garasje ble tilknyttet strøm med inntil 32A 1-fas. Kabel til garasje er dimensjonert for 3-fas ved eventuell utskifting av strømnett fra IT til TN i boligfeltet. Det er lagt opp skjult anlegg og fordelingsskap med kapasitet for EL-bil lader i garasjen. Arbeidet ble utført av Øverbygd Elektro.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget? (dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ✓ Ja

Hvis ja, når? 2025

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

☐ Nei ✓ Ja

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

Eltilsyn i 2024 gjennomført av Ekvaly Elsikkerhet uten annmerkinger.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

☐ Nei ✓ Ja

Hvis ja, beskriv:

Ekspansjontank på gulvvarmeanlegg fikk lekkasje i 2025. Den er skiftet ut til ny tank.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

✓ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utører:

I 2025 er det skiftet til nytt termostatsystem for gulvvarme. Ny Uponor Smartrix med App-styring.

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
✓ Nei ☐ Ja
Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
✓ Nei ☐ Ja
Hvis ja, beskriv: Ikke relevant

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?
✓ Nei ☐ Ja
Hvis ja, beskriv: Ikke relevant

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?
✓ Nei ☐ Ja
Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?
☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
✓ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:
I 2018 ble det av tidligere eier gjort forbyggende arbeid rundt garasje. Det ble laget nedfall og fylt med pukk som dreneringsmasse.
Det ble i 2020 også lagt et dreneringsrør rundt garasje for å forbedre ytterligere. Arbeidet ble gjort som egeninnsats.

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?
✓ Nei ☐ Ja
Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

EGENERKLÆRINGSSKJEMA Norsk takst

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?
✓ Nei ☐ Ja
Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?
Ikke relevant.
Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja
Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?
✓ Nei ☐ Ja
Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?
✓ Nei ☐ Ja
Hvis ja, beskriv:
Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja
Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?
✓ Nei ☐ Ja
Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?
✓ Nei ☐ Ja
Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?
✓ Nei ☐ Ja
Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

☐ Nei ✓ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

2019, tilstandsrapport fra Bruhaug AS

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA Norsk takst

TILLEGGSKOMMENTARER

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

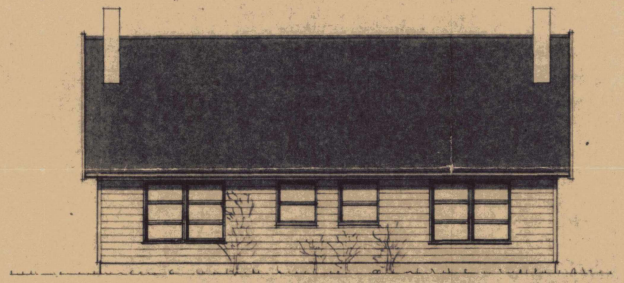
Garasje er i 2020 utvidet ca. 0,5 meter nærmere vegkant. Det er dokumentert en dispensasjon fra 1989 om unntak fra regulert byggelinje. Utvidelsen som ble utført i 2020 ble foretatt med bakgrunn i tidligere vedtak om at garasje kan plasseres 1 m nærmere Friluftsvegen enn regulert byggelinje.

Sted / dato

Bardufoss 28.04.2025

Sign. selger 1

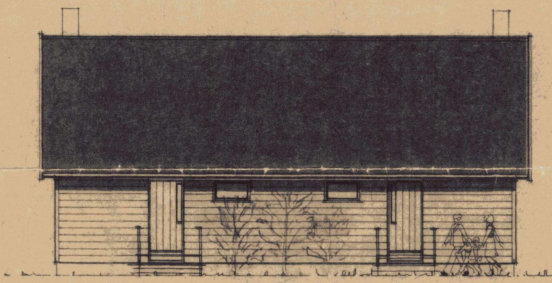
Sign. selger 2



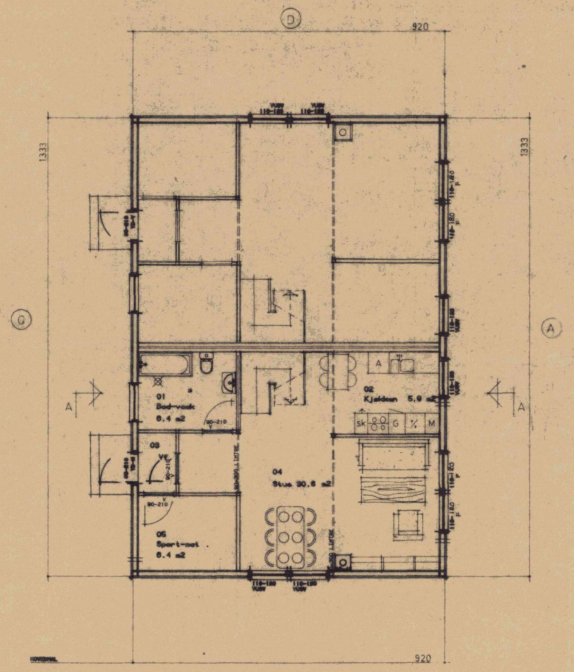
FASADE (A) MOT: SYD



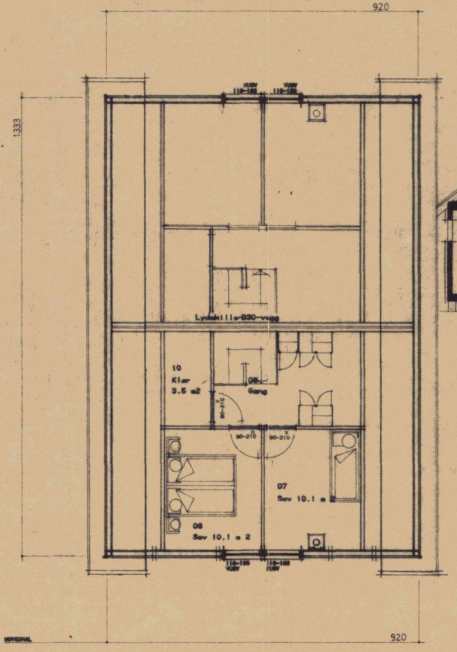
FASADE (B) MOT: ØST/VEST



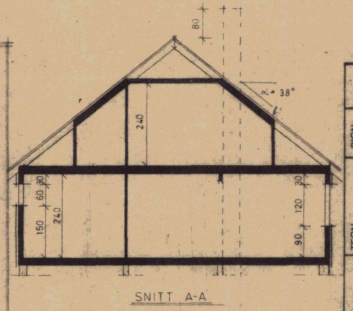
FASADE (C) MOT: NORD



PLAN 1 ETG (B)



PLAN LOFT



SNITT A-A

TEGN.	SIGN.		
TEGN. 280884	SIGN.	BRA	BA
MÅL: 1:100	m²	56.7 m²	56.7
HOVEDETG.		m²	
ETG.IU/ETG.		m²	
KJELLER			
LOFT		56.7 m²	39.7
SUM		113.4	96.4

BEBYGD AREAL m²

TEGN.NR. A

HUSKJØPER: GRØNVOLD TOMTE- OG EIENDOMSFORVALTNING A/S

TYPE EGEN

BJØRN HUS

RIC. BJØRN A/S TLF 083 81030

POSTBOKS 3070 GULENG, 9001 TROMSØ

REG.NR.

REV.

Mottatt av Dygningsrådet
ak nr. 282/84
behandlet 10/12-84
klart 10/12-84

ROBOT -I- COMPUTERIZED DRAWING, CALCULATION AND MATERIALHANDLING - ARCH. L. SPEDBAKKEN

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Friluftsvegen 33 A				
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Boligbygg	28.08.84	10.12.84	282/84
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Grønvold Tomte- og Eiendomsforvaltning A/S, 9210 Andselv				089-33910
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
" "	"	"		"
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Ric. Bjørn A/S v/Torbjørn Jensen		Postboks 3070, 9001 Tromsø		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Fullføring av golvbelegg og utv. trapp.

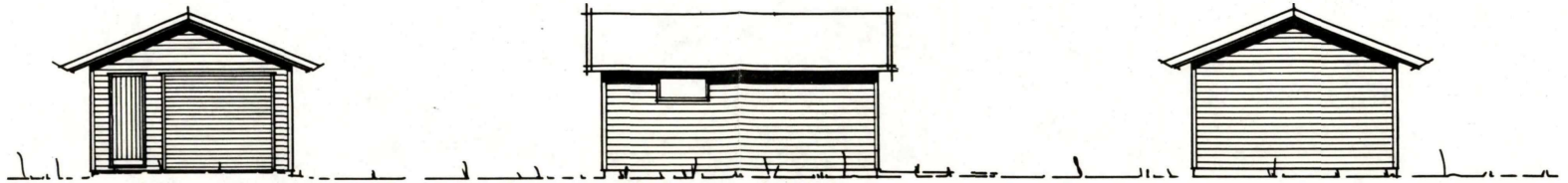
Avgiftsgrunnlag 66 m^2.
Årsavgifter for vann, kloakk og renovasjon, blir å regne fra 1/6 -85. 1 pipe.
I stå stahv utlånt

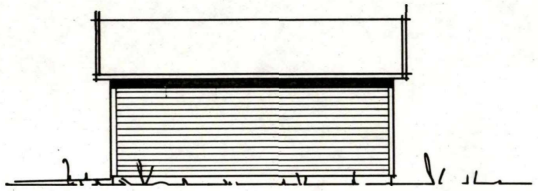
Sted og dato	Stempel
9220 Moen, den 28.05.1985	BYGGEKONTROLLEN I MALANGEN
	Underskrift

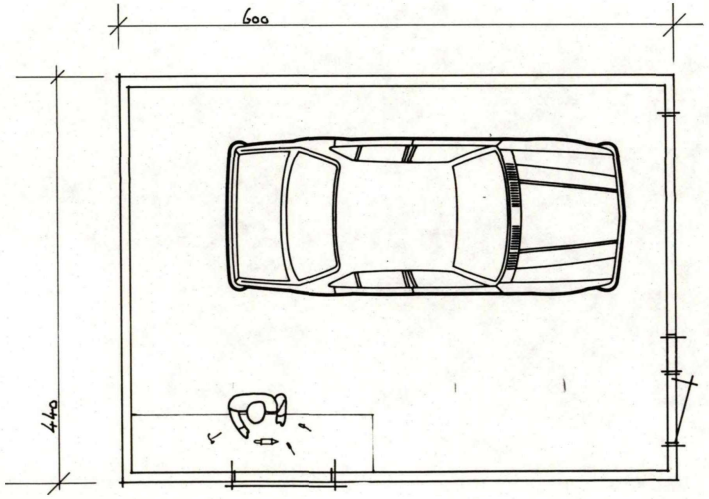
Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☒ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81







as FERDIGHUS
9310 SØRREISA TELEFON 089 63200

FIKE GARASJER

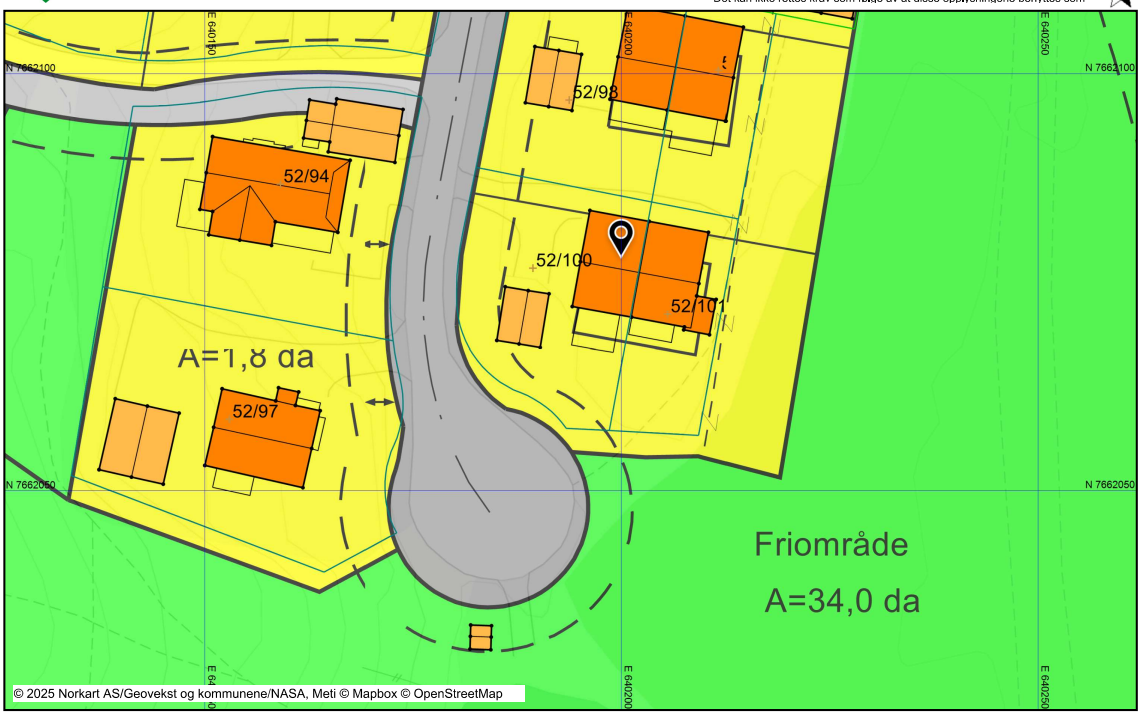
Malestokk:	1:50, 1:100
Dato:	JAN. 86.
Revidert:	
Konstr./Tegnet:	
Erstatning for:	
	Combi
Leieareal:	

A.S TØRRKOPI

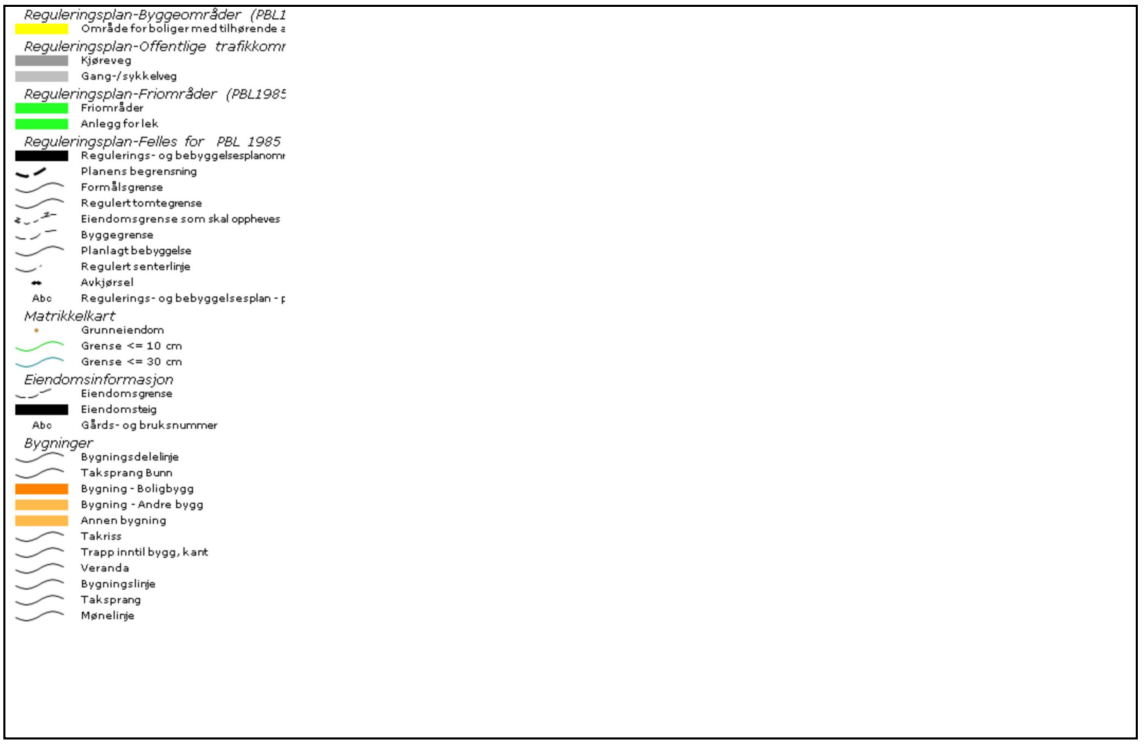
Reguleringsplan

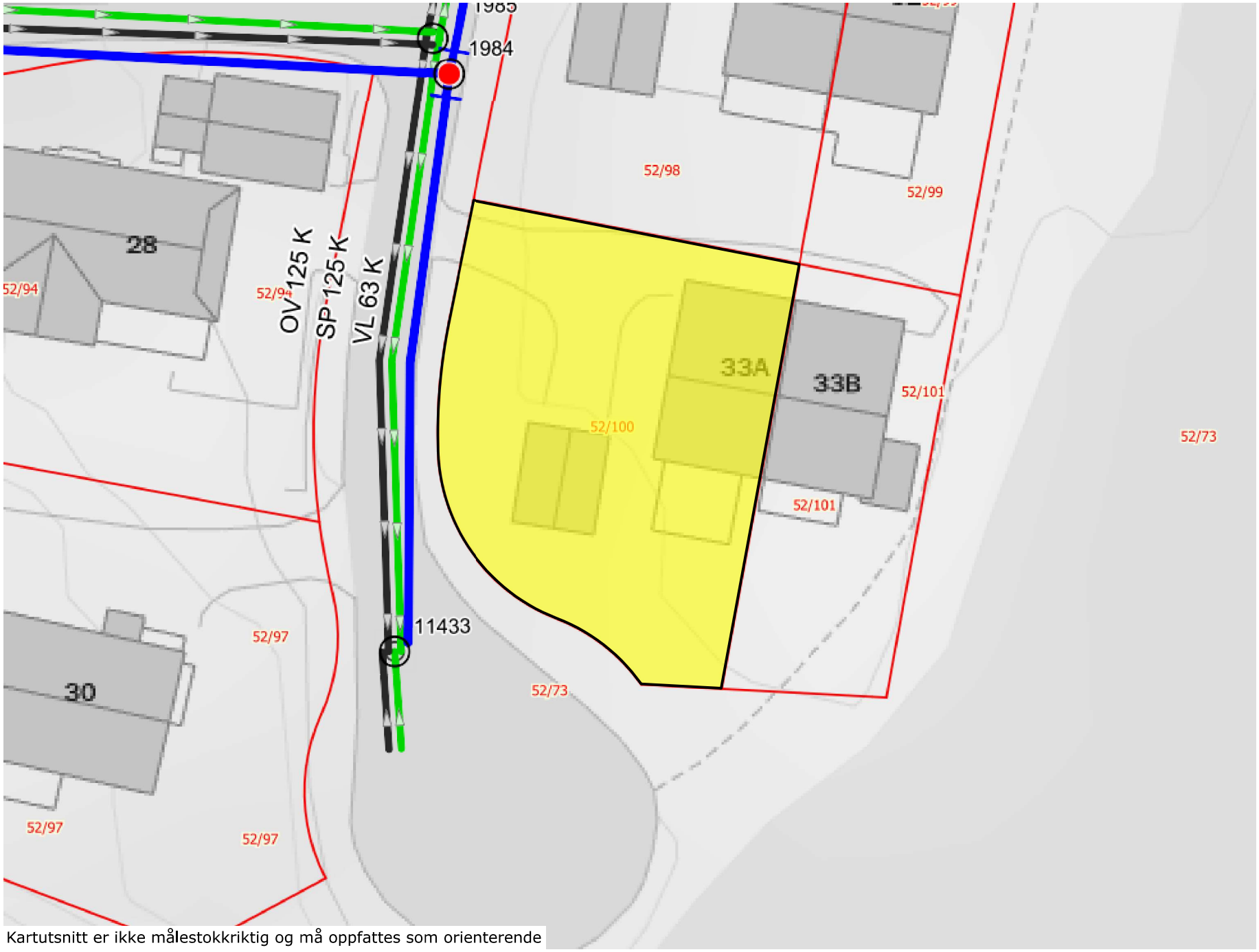
Dato: 04.04.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i d
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som



Tegnforklaring





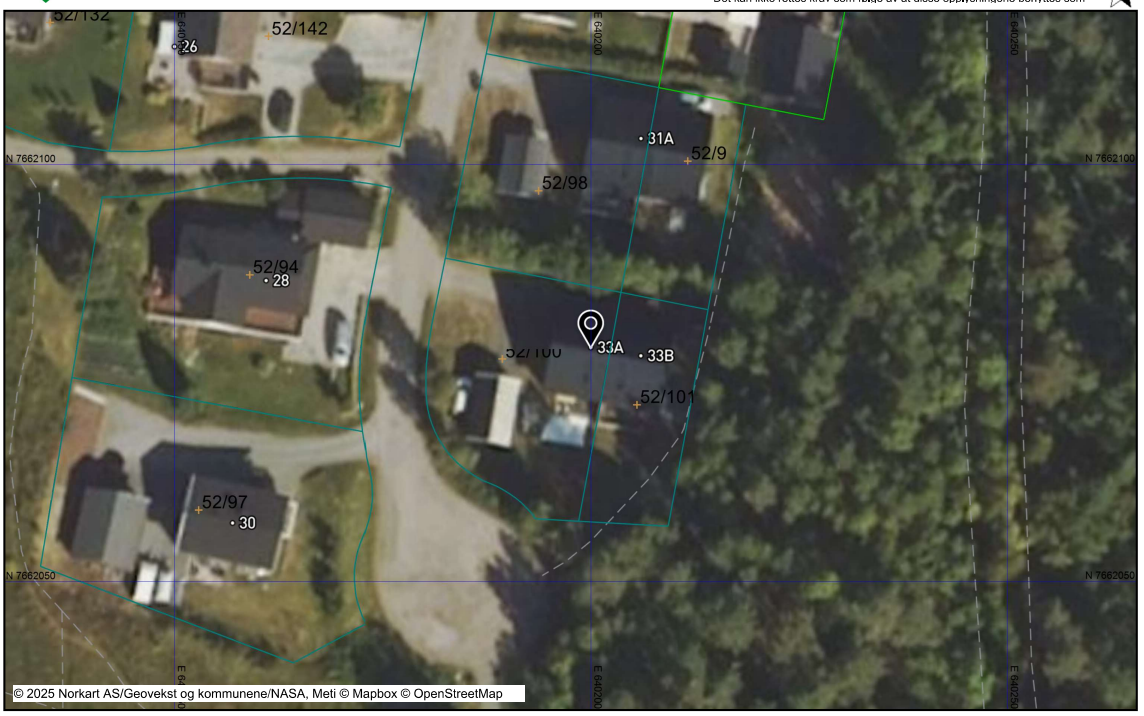
Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

Situasjonskart

Dato: 04.04.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som

N



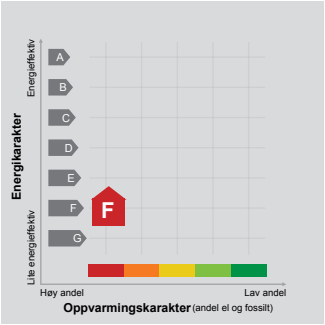
Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm

Eiendomsinformasjon
- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

ENERGIATTEST

Adresse	Friluftsveien 33A
Postnummer	9325
Sted	BARDUFOSS
Kommunenavn	Målselv
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	100
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300573174
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-120702
Dato	15.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

Boks 20, 9305 FINNSNES

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/finnsnes

938 13 008

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

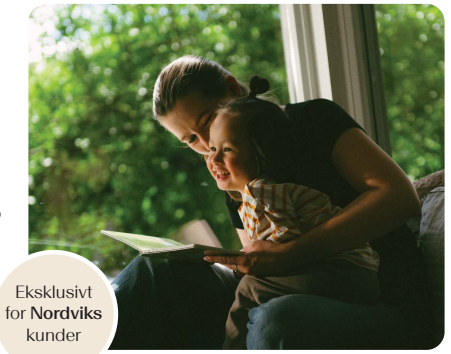
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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.

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.

Oppdragsnummer: 28-0011/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Friluftsveien 33A 9325 BARDUFOSS

Betegnelse: Gnr 52, bnr 100 i Målselv kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no