NORDVIK

# Øvreveien 29

1 soverom | 73 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

# Øvreveien 29

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Om boligen |
| 20 | Nabolagsprofil |
| 21 | Tilstandsrapport |
| 48 | Egenerklæringsskjema |
| 52 | Andre vedlegg |
| 95 | Kontaktinfo |
| 98 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 103 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 104 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 30.04.2026









# Nøkkelinformasjon

## Bardufoss: 2-roms leilighet med balkong klar for oppussing - Heis- Livsløpsstandard - Mulighet for garasjeplass

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **2 100 000,-** |
| Omkostninger | **9 149,-** |
| Fellesgjeld | **496 173,-** |
| Totalpris | **2 605 322-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **6 183,-** |
| BRA-i | **73 kvm** |
| Soverom | **1** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **1999** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

Velkommen til Øvreveien 29, her presentert av Nordvik Finnsnes!

En romslig og praktisk 2-roms leilighet med god planløsning. Leiligheten har behov for oppussing, og passer ypperlig for deg som ønsker å sette ditt eget preg på hjemmet. Leiligheten byr på stue med åpen kjøkkenløsning, ett soverom, bad, balkong og bod. Fra stuen er det adkomst til balkong som er en fin forlengelse av stuen på sommerhalvåret. Med de store vindusflatene får man godt med naturlig lysinnslipp.

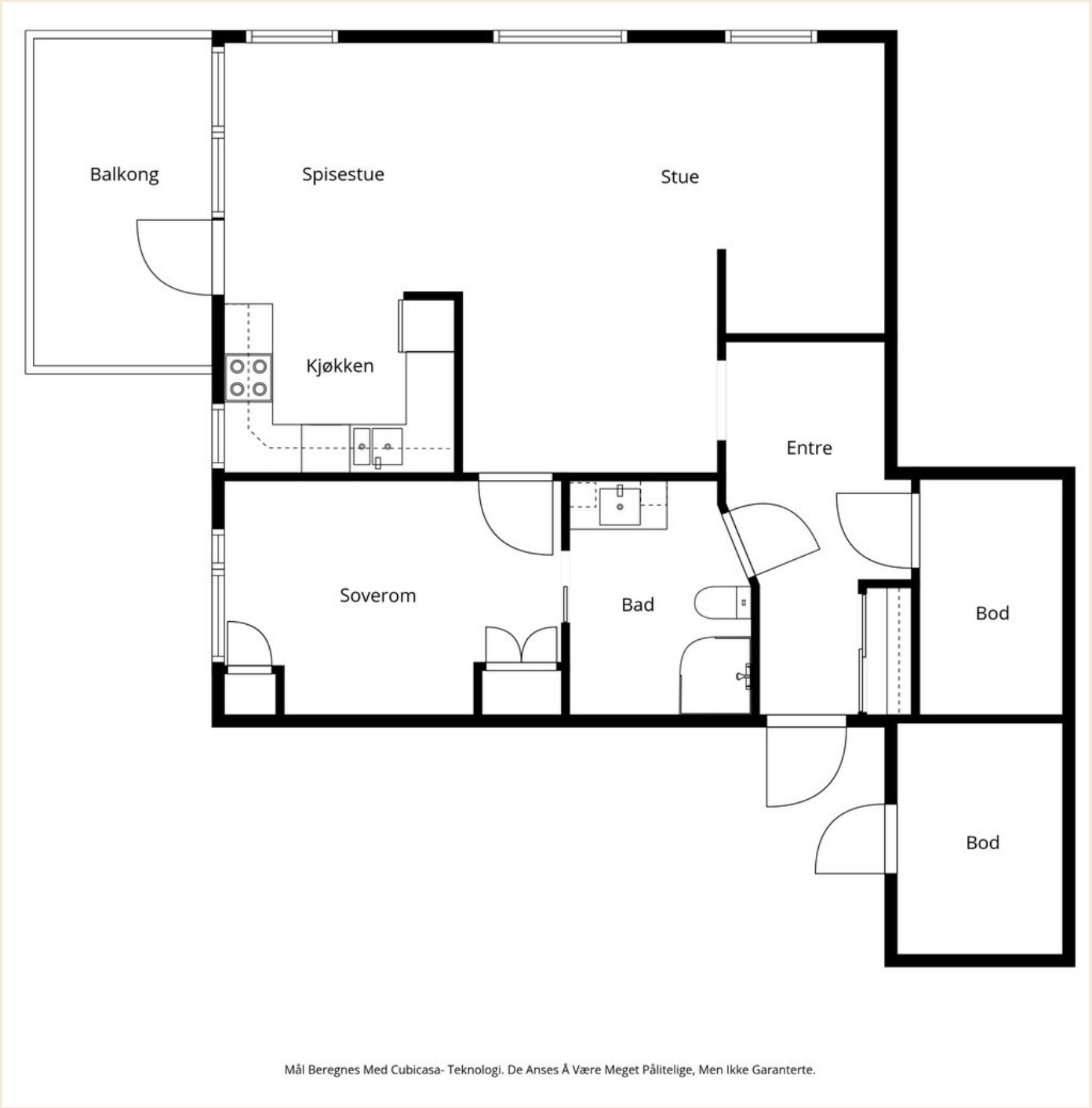
Ihht. vedtektene er det kun personer som er over 55 år, er kronisk syk og/eller har funksjonshemming/funksjonsnedsettelse som kan bli andelseier i borettslaget.

Ved innfrielse av fellesgjeld med IN-ordning kan de månedlige felleskostnadene reduseres. Kontakt megler for info.

Leiligheten ligger sentralt på Bardufoss!

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 79 kvm




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

# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
28-0019/26

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Øvreveien 29, 9325 BARDUFOSS
Gnr 54, bnr 650 (ideell andel 1/1) i Målselv kommune
Andelsnr 207 i Fagerlia Terrasse Borettslag, org.nr. 977388597

**Selger**
Roald Finnøy

**Kjøpesum og omkostninger**
2 100 000,- (Prisantydning)
496 173,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 596 173,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 149,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 649,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 605 322,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 614 822,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1999

**Etasje**
2

**Antall soverom**
1

**Arealer**
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Stue/kjøkken, soverom, bad, gang og bod.
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 8 kvm. Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takstmanns kommentar til lovlighet: Balkongdøren er skiftet av innleid håndverker. Vi har ikke mottatt dokumentasjon på utførelsen.

**Innhold**
Leiligheten ligger i blokk A.
Leiligheten går over ett plan og inneholder: Stue/kjøkken, soverom, bad, gang og bod.
Leiligheten disponerer en bod ved inngangspartiet. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

**Standard**
Boligen har en funksjonell planløsning og inneholder entré, stue, kjøkken, bad og soverom. Fra entréen er det adkomst til bad, bod og stue. Planløsningen gir en naturlig inndeling av oppholdsrom og private soner, og leiligheten har et godt utgangspunkt for oppgradering og tilpasning etter eget behov. Balkongen vil fungere som en

fin forlengelse av oppholdsrommet og gi mulighet for koselig uteplass. Rett utenfor leiligheten har man egen bod for enkel oppbevaring.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er avsatt plass til hvitevarer. Overflater og innredning har tilstandsgrad TG2. Det er mekanisk avtrekk i boenheten, også vurdert til TG2. Kjøkkenet har behov for oppgradering, og gir gode muligheter for å etablere en moderne løsning.

Badet har malte strier på veggene, fliser på gulvet og malte plater i taket. Rommet inneholder servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Badet er oppført etter tekniske forskrifter fra perioden 1997 til 2010, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Overflater på vegger og himling er vurdert til TG2, med våtromstapet på vegger og malt tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på ca. 16 mm fra dør til sluk, vurdert til TG2. Ventilasjon er via mekanisk avtrekk, også TG2. Sluk, membran og tettesjikt er vurdert til TG3, med plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sanitærutstyr og innredning er vurdert til TG3.
Det er foretatt hulltaking fra gang mot dusjhjørne uten å påvise unormale visuelle forhold, men fuktmåling kunne ikke gjennomføres grunnet manglende tilgang til trevirke. Dette punktet er vurdert til TGIU.

Balkongen har adkomst direkte fra stue/kjøkken, noe som gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og gode muligheter for å ta uteplassen i bruk. Det er plass til utemøbler og grill på. Balkongdøren ble byttet i 2025. Balkongen har fått tilstandsgrad 2 i rapporten.

Det må påregnes oppgraderinger av overflater og tekniske installasjoner. Flere forhold er vurdert til TG2 og TG3, som tilsier behov for tiltak. For ytterligere informasjon vises det til vedlagt tilstandsrapport.

Boligen fremstår med behov for oppussing. Dette gir gode muligheter for å oppgradere både overflater, kjøkken og bad, samt tilpasse boligen etter egne preferanser. Planløsningen gir et fleksibelt utgangspunkt for videre utvikling.

Megler gjør oppmerksom på at leiligheten bærer sterkt preg av tung røyking innendørs. Det er misfarging på overflater, samt stedvis slitasjer og skader. Det bør gjennomføres grundig rengjøring, overflatebehandling eller utskifting av berørte overflater for å fjerne lukt og misfarging. Dersom tiltak ikke blir utført kan lukt og misfarging vedvare, noe som kan påvirke innemiljøet og leiligheten negativt.

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

**Parkering**
Borettslaget har felles garasjeanlegg. Alle parkeringsplasser leies separat, og ingen leiligheter har fast tilknyttet plass. Garasjeplass tildeles etter behov og kan bestilles ved ønske. Når en garasjeplass blir ledig, gis det tilbud til førstemann på ventelisten.

Styreleder opplyser til megler pr e-post 30. april at det ikke er ledige garasjeplasser.

Kostnaden for å leie garasjeplass er 300 kroner pr måned. Dersom man leier en garasjeplass vil dette legges til på faktura med felleskostnader.

Borettslaget har 9 parkeringsplasser ute som er kostnadsfrie å benytte, bilene som benytter ute plassene må flytte seg ved brøyting.

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

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele fasaden ble pusset opp i regi av borettslaget i ca. 2022.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av de eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Fjernet en dør ute i gangen, også åpnet de opp veggen mellom opprinnelig stue og soverom. For å gjøre det til en større stue.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Ja. Beskriv: Vaktmesteren foretar en kontroll av ventilasjonen annen hvert år.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: Toalettet må skiftes ut.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er

fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

**Bygningssakkyndig**
Tom Christer  Solli

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

Utdrag fra tilstandsrapport:

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

UTVENDIG
Veggkonstruksjon TG1
Veggene har betong- og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning og plater. Våre undersøkelser er begrenset til de deler som er naturlig å se fra leiligheten.

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

Dører TG2
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Altandøren er byttet 2025.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG2
Altan med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt treverk. Konstruksjonen er fundamentert til underliggende konstruksjon med tresøyler.

INNVENDIG
Innvendig Overflater TG2
Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malt tapet. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG2
Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige dører TG2
Innvendig har boligen malte glatte dører. Døren mellom gangen og stuen er fjernet.

VÅTROM
Bad Generell

Badet har malte strier på veggene, fliser på gulvet og malte plater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad - Overflater vegger og himling TG2
Veggene har våtromstapet. Taket er malt.

Bad - Overflater Gulv TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca.16 mm fra døren til sluken.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt TG3
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Bad - Sanitærutstyr og innredning TG3
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Bad - Ventilasjon TG2
Det er mekanisk avtrekk.

Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom TGIU
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale visuelle forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot dusjhjørnet. Fuktmåling kunne ikke gjennomføres, ettersom det ikke var tilgjengelig trevirke. Årstall: 2026. Kilde: Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.

KJØKKEN
Kjøkken Overflater og innredning TG2
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til hvitevarer.

Kjøkken Avtrekk TG2
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger TG2
Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør TG2
Synlige avløpsrør er av plast.

Ventilasjon TG2
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmesentral TGIU
Varmesentralen var ikke tilgjengelig på befaringsdagen. Det må gjøres ytterligere undersøkelser vedrørende alder, type og tilstand på varmesentralen.

Elektrisk anlegg
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert

elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Beskrivelse:
Det elektriske anlegget har automatsikringer og skjult installasjon. Sikringsskapet er plassert i gangen.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei.
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1999.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ukjent.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Ukjent.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Ukjent.
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank.
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Nei.
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon, vi har mange ubesvarte spørsmål i vår standardundersøkelser samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon eller er utført av ufaglærte kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann

**Innbo og løsøre**
Eiendommen vil ikke bli ryddet eller rengjort ytterligere enn hva som er forevist på visning.

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

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

**Adgang til utleie**
Leiligheten er registrert som én bruksenhet. Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Ifølge borettslagets vedtekter gjelder dette dersom andelseier selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.

Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

# Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).
Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler på badet og panelovner i enkelte rom.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

**Informasjon om strømforbruk**
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke kunnskap om strømforbruket. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 6 183,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer varmtvann, strøm til fellesareal, renovasjon, bygningsforsiring og kommunale avgifter.

De månedlige kostnadene fordeler seg slik:
- Felleskostnader: 3 066,-
- Renter IN-lån: 2 110,-
- Avdrag IN-lån: 1 007,-

Når et borettslag har opprettet avtale om IN-ordning avregnes månedlig innkrevd rente og avdrag ihht. faktiske renter og avdrag som borettslaget har betalt til banken. Når det avregnes sendes det samtidig ut nye giroer med oppdaterte renter og avdrag for de neste 3 måneder. Dette innebærer at renteendringer ikke blir varslet ihht borettslagets vedtekter, men endres løpende hver 3. mnd ihht. gjeldene rentesats på avregningstidspunktet. Ved avregning kan det enten bli sendt ut krav, eller andelseierne får beløp til gode, som utbetales, i henhold til reell rente mot de innkrevde månedelige felleskostnader. Dersom avregningen utgjør mindre enn kr 300,- blir beløpet ikke avregnet, men overført til neste periodes avregning.

Styreleder opplyser at felleskostnadene planlegges å øke i 2027. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Styret har satt i gang med å innhentet tilbud på entreprise i forbindelse med ny papptekking av taket. Styreleder opplyser at de ikke har innhentet alle tilbud enda, og det er derfor usikkert om borettslaget skal ta opp lån for gjennomføring av tiltaket eller ikke. Dersom det tas opp lån, kan dette medføre at fellesgjeld økes for hver andel, hvor stor fellesgjeld dette vil gi den enkelte andel er usikker og vil avhenge av tilbudet borettslaget velger å gå for. Dersom det blir tatt opp lån, må månedlige utgifter påregnes å øke.

**Andre utgifter**
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om boligens utgifter.

**Formuesverdi**

Primærbolig: Kr 390 217,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 560 867,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

**TV/Internett/Bredbånd**
Leiligheten er tilrettelagt for TV og internett via Johnsen Elektro. Abonnement tegnes av kjøper. Kostnad for Tv/internett er ikke inkludert i felleskostnader.

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Borettslaget ligger i Målselv kommune og har forretningskontor i Tromsø kommune. Borettslaget har BoNord som forretningsfører, og fast vaktmester.

Boligene skal primært tildeles personer som kommer inn under ett eller flere av punktene nedenfor:
- Ulike grader av funksjonshemming eller funksjonsnedsettelse
- Personer over 55 år
- Kronisk syke
Tildelingen skal bidra til å dekke boligbehovet for denne gruppen i Målselv kommune.

Styrets planer i 2026:
- Fortsette. å følge opp borettslagets økonomi og sørge for at kostnadene er under kontroll.
- Skifte 3 stk varmtvannsbereder i Blokk B.
- Hente tilbud på nytt taktekke begge blokkene og eventuelt iverksette arbeidene.
- Montere utekran ved inngang blokk B.
- Kontroll av el-anlegg i fellesarealene.
- brannøvelse.

Styret har gjennomført blant annet følgende arbeid i 2025:
- Fulgt opp borettslagets økonomi og kontrollert at kostnadene er under kontroll.
- Utarbeidet budsjett.
- Skiftet til LED-lys i begge heisene.
- Skiftet 5 vinduer og en balkongdør.

- Hentet inn tilbud på beising av trekledning. (ble utsatt pga kostnader)
- Rengjort og re fuget overgang mellom betong og beslag for å tette lekkasjer på yttervegg garasje Nord i blokk A. (Ikke velykket pga utett betong)
- Automatiske døråpnere, branndør inn til heis underetasje og branndør inn til garasje blokk A er utskiftet. De vil også virke ved strømbrudd pga. tilkoblet UPS.

**Forretningsfører**
BoNord

**Forkjøpsrett**
Det er andelseierne i borettslaget som har forkjøpsrett ihht. vedtektene. Forkjøpsretten var forhåndsutlyst med frist til å melde forkjøp innen 16.03.26 kl 12.00. Det er ingen som har meldt sin interesse på forkjøpsretten. Dersom boligen ikke blir solgt innen 5. juni 2026, vil forkjøpsretten utlyses på nytt. Kontakt megler for mer informasjon.

**Styregodkjennelse**
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn innen 20 dager. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Styret har i e-post til megler informert at ved søknad om styregodkjennelse for å bli andelseier, krevet styret dokumentasjon på at du oppfyllet kravet på ett eller flere punkter:
- Ulike grader av funksjonshemming eller funksjonsnedsettelse
- Personer over 55 år
- Kronisk syke

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 496 173,-

Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Lånenummer: 12136130801, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.03.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 89
Saldo per 18.03.2026: 12 728 320
Andel av saldo: 496 173
Første termin/første avdrag: 20.06.2018 ( siste termin 20.03.2048 )
Flytende rente
Refinansiering

Laget har avtale om individuell nedbetaling (IN) av fellesgjeld. Les under punktet "kommentar fellesgjeld" for nærmere informasjon om IN-ordning.

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.
Sikkerhetsstiller er: Klare Finans AS

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser (legalpant). Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Informasjon om IN-ordning:
Borettslaget har IN-ordning som gir adgang til Individuell Nedbetaling av sin fellesgjeld. Dette gir den enkelte beboer mulighet til å nedbetale store deler av sin fellesgjeld helt eller delvis. Dersom fellesgjelden innfris helt/delvis vil den delen av felleskostnadene som utgjør renter og avdrag på de aktuelle lånene reduseres tilsvarende i de månedlige fellesutgiftene.

Denne andelen har kr 496 173,- i fellesgjeld ved utarbeidelse av salgsoppgaven som omfattes av IN-ordningen.

Andelseieren kan foreta nedbetaling inntil 2 ganger i året, minimum kr 100.000,- pr innbetaling. Innbetaling kan kun skje ved kvartalsvis terminforfall på borettslagets fellesgjeld (20.03., 20.06., 20.09 og 20.12). og beløpet må være Bonord i hende senest 10 dager før lånets forfall.

Styret har satt i gang med å innhentet tilbud på entreprise i forbindelse med ny papptekking av taket. Styreleder opplyser at de ikke har innhentet alle tilbud enda, og det er derfor usikkert om borettslaget skal ta opp lån for gjennomføring av tiltaket eller ikke. Dersom borettslaget må ta opp lån for å gjennomføre prosjektet, kan det medføre økt fellesgjeld for denne andelen. Hvor stor sum det er snakk om, avhenger av hvilket tilbud borettslaget velger å gå for. Kjøper oppfordres til å kontakte styret/styreleder for nærmere informasjon rundt dette.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Innkallingen til ordinær generalforsamling inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2025.

Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 128 937,-.
Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd/underskudd på kr 263 932,-.
I tillegg har boligselskapet kr 110 771,- innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos

meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Styret har satt i gang med å innhentet tilbud på entreprise i forbindelse med ny papptekking av taket. Styreleder opplyser at de ikke har innhentet alle tilbud enda, og det er derfor usikkert om borettslaget skal ta opp lån for gjennomføring av tiltaket eller ikke.

**Vedtekter og husordensregler**
Følgende punkter er viktig å merke seg fra vedtektene:
- Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere, blant annet måking av snø fra veranda.
- Parkering på eiendommen er kun tillatt på tilviste og skiltede oppstillingsplasser.
- Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Vedtekter er vedlagt. Interessenter oppfordres til gjennomgå denne nøye.
Styreleder opplyser at borettslaget har ikke husordensregler.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Dugnad må påregnes.

**Dyrehold**
Dyrehold er tillatt etter søknad til styret dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

**Borettslagets forsikring**
KLP Skadeforsikring AS
Polisenr. 5065247

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 5 013 kvm (Eiertomt)
Tomten er forholdsvis flat og pent opparbeidet med noe plen og beplantning, i tillegg til parkeringsareal og adkomstareal. Arealet opplyses å være beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

**Adkomst**
Adkomst via offentlig vei. Se vedlagt kartskisse for nærmere veibeskrivelse fra din posisjon.

**Radonmåling**
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Eiendommen har en attraktiv og rolig beliggenhet i et etablert boligområde med kort avstand til dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige servicetilbud. Området har enkel adkomst til sentrum, samt gode forbindelser til offentlig kommunikasjon og nærliggende fasiliteter.

Nærområdet byr på flotte naturomgivelser og gode muligheter for friluftsliv året rundt, med turterreng, skiløyper og rekreasjonsområder i nærheten. Beliggenheten gir en god kombinasjon av et skjermet og familievennlig bomiljø, samtidig som man har nærhet til nødvendige fasiliteter og daglige tjenester.

**Bebyggelse**
Tomten er bebygd med to store frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

**Offentlig kommunikasjon**
Nærmeste bussholdeplass er Bardufoss sentrum med 11 linjer som er ca. 10 minutters gåavstand fra boligen. Boligen ligger ca. 5 minutter unna Bardufoss Lufthavn med bil, som har direkteavganger til Oslo.
Les mer om kollektivtransport på www.svipper.no eller last ned Svipper-appen for å planlegge reisen din i sanntid.

**Skoler og barnehager**
Barnehager:
Andslimoen barnehage (1-5 år)
Heggelia/Noraførr barnehage (1-5 år)
Nedre Bardu barnehage (3-5 år)

Skoler:
Fagerlidal skole (1-7 kl.)
Bardufoss ungdomsskole (8-10 kl.)
Bardufoss videregående skole
Senja vgs. Finnfjordbotn

Trening/Fritid:
Krokbekken nærmiljøanlegg
Feel24 Bardufoss

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Byggetegnigner datert 30.03.00 har ikke stempel for

byggegodkjenning, megler kan derfor ikke verifiserer hvorvidt rom er godkjent for varig opphold. Megler vil likevel kommenterer hvorvidt dagens bruk samsvarer med tegningen På tegningen er det inntegnet en vegg som gjør at dagens "innhuk" i stuen er et eget rom med dør ut til gang, samt at det er en inntegnet enkeltseng på dette rommet. Megler kan ikke verifisere hvorvidt dette er godkjent som et soverom.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 22.04.99. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen ferdigstilles: Garasjeanlegg,utvendig planering, atkomst og utvendige parkeringsplasser må opparbeides, utvendig overflatebehandling (vegger og dekker), manglende merking av rømningsveier, ved retningsendring ikorridorer (all merking skal være lesbar og synlig fra ett hvert sted i rømningsveien), permanent sikring av høye skråninger/stup bak terrasseblokkene (klatresikkert), brannisolering av gjennomføringer i seksjoneringsvegger

Kommunen har oversendt byggetegninger av fasaden datert 30.03.00, omtegnet datert 20.01.18 som samsvarer med dagens bruk. Megler gjør oppmerksom på at byggetegningene ikke er stemplet med byggegodkjenning. Tiltaket har ferdigattest datert 15.01.19.

Målselv kommune har gitt igangsettelsestillatelse for Installering av heis i 2 blokker datert 11.02.99. Det foreligger tegninger for tiltaket datert 28.11.97, som ikke er stemplet med byggegodkjennelse. Kontakt megler for utlevering av disse dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper overtar ansvar og risiko for overnevnte forhold.

**Vei, vann og avløp**
Adkomst til eiendommen via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til boligformål ihht. Bardufoss Sentrum arealplan. Planidentifikasjon: 0030. Ikraftredelsesdato: 18.12.1997

Kommuneplan - 2026 - Arbeidsversjon er regulert til boligbegyggelse, og trer i kraft 01.05.2026. Planidentifikasjon: Kommuneplanens a , reguleringsplan Bardufoss sentrum skal fortsatt gjelde.

Merk at boligen ligger innenfor et område som er merket med ras- og skredfare.
Eiendommen ligger i gul støysone.

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

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
Det er ingen tinglyste rettigheter på boenheten.På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser:
5524/54/650:
03.04.1998 - Dokumentnr. 1397 - BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5524 GNR: 54 BNR: 13
Med flere bestemmelser
Beskrivelse: Troms skogselskap skal ha veirett over tomten til egne areal. Veien på oversiden av husene skal uten vederlag kunne benyttes som adkomstvei og driftsvei for omkringliggende skogareal. Skogselskapet har også rett til å legge en velteplass i tilknytning til veien. Løperen kan ikke kreve skog fjernet eller andre tiltak på skogselskapet sin tilgrensede eiendom. Skogselskapet skal kunne nytte sin eiendom til skogproduksjonen helt inntil grensen mot fraskilt parsell. Ved felling av tre eller annen skogsdrift skal skogselskapet kunne drive over parsellen. Kjøperen har ingen rettigheter på resterende del av gnr. 54, bnr. 13.

02.05.2018. - Dokumentnr. 714167 - BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5524 GNR: 54 BNR: 464
Beskrivelse: Avtalen gjelder bruksrett til vei på oversiden av Blokk A og B i Fagerlia Terrasse borettslag. Veien omtales heretter som Fjellveien. Fagerlia Terrasse Borettslag gir herved eiendommen gnr. 54, bnr. 464 rett til bruk av Fjellveien mot vederlag. Fra tidligere avtale har Fagerlia Terrasse Borettslag rett til å anlegge en sti i sør-vest skråning og inn på delen av veien som ligger på gnr. 54 og bnr. 464.

Servitutter kan utleveres på forespørsel hos megler.

**Legalpant**
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

## Øvrige kjøpsforhold

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

Megler gjør oppmerksom på at det er lukt og misfarging etter røyking i boligen. Det er misfarging på overflater, samt stedvis slitasjer og skader. Det bør gjennomføres grundig rengjøring, overflatebehandling og/eller utskifting av berørte overflater for å fjerne lukt og

misfarging. Dersom tiltak ikke blir utført kan lukt og misfarging vedvare, noe som kan påvirke innemiljøet og boligen negativt.

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

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

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

Følgende har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

Bad Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Det er påvist utettheter rundt rørgjennomføringer, samt skader på overflaten etter tidligere montert utstyr under servanten. Det er ikke mulig å inspisere membranen ved sluket på grunn av flislim ved sluket. Malte strier på veggene i våtrommet er utlevd som tettesjikt, noe som gir stor risiko for skader dersom overflatene utsettes for direkte vannpåkjenning.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres utbedringer av utettheter rundt rørgjennomføringer og skader på overflaten under servanten for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Det anbefales at hele rommets tettesjikt og overflater skiftes ut. For alle arbeider må det fremlegges prosjektering og dokumentasjon av arbeidene.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bad Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik: Sanitærutstyr og innredning har misfarging og svekkelser som følge av fuktpåvirkning.
Konsekvens/tiltak: Sanitærutstyr og innredning bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå lekkasjer, ytterligere skader og redusert brukervennlighet.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Følgende har fått TG2 (vesentlige avvik):

Vinduer
Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer tar i karmen ved åpning og lukking. Vinduet på soverommet er vanskelig å lukke. Det er fuktmerker i karmen til vinduet på soverommet. Det er sprekk i vinduskarmen.
Konsekvens/tiltak: Vinduer bør justeres og smøres for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere slitasje på karmer og beslag. Fuktmerker i karmen på soveromsvinduet bør utbedres for å hindre videre fuktskader og redusert levetid på vinduet. Sprekk i vinduskarmen bør repareres for å unngå ytterligere skade og forringelse av vinduets tetthet og funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert levetid på vinduene samt økt risiko for trekk og ytterligere fuktskader.

Dører
Vurdering av avvik: Ytterdøren tar i karmen ved åpning og lukking.
Konsekvens/tiltak: Ytterdøren bør justeres slik at den ikke tar i karmen ved åpning og lukking, for å unngå unødvendig slitasje på dør og karm samt sikre god funksjon og tetthet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konsekvens/tiltak: Værslitt og oppsprukket trevirke bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råte, svekket bæreevne og økt vedlikeholdsbehov.

Overflater
Vurdering av avvik: Det er lukt etter tobakksrøyk i boligen. Opplevelsen av lukt kan variere fra person til person, og enkelte kan være mer følsomme for slike lukter. Det er misfarging på overflater samt stedvise slitasjer og skader.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres grundig rengjøring og eventuelt overflatebehandling eller utskifting av berørte overflater for å fjerne lukt og misfarging. Dersom tiltak ikke utføres, kan lukt og misfarging vedvare, noe som kan påvirke innemiljøet og opplevelsen av boligen negativt, samt redusere boligens verdi.

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. Det er målt ca. 19 mm høydeforskjell på gulvet på soverommet. Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell i stuen.
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. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dersom tiltak ikke utføres, kan det påvirke innredningsmuligheter og bruk av rommet, samt gi økt risiko for slitasje på gulvbelegg og

eventuelle følgeskader.

Innvendige dører
Vurdering av avvik: Enkelte innvendige dører er misfarget.
Konsekvens/tiltak: Misfargede dører bør overflatebehandles eller byttes ut for å opprettholde et estetisk tilfredsstillende innemiljø. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere forringelse av dørens utseende og verdi.

Bad Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Overflatene har misfarging etter tobaksrøyk.
Konsekvens/tiltak: Overflatene bør rengjøres og eventuelt males eller byttes ut for å fjerne misfarging etter tobaksrøyk. Dersom tiltak ikke utføres, kan misfargingen gi redusert estetisk kvalitet og ubehagelig lukt, samt mulig påvirkning på inneklimaet.

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 påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Det bør foretas utbedring av sprukne fliser og fliser med bom for å hindre videre skade og redusere risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner. Høydeforskjellen mellom sluk og terskel bør økes til minimum 25 mm for å sikre tilstrekkelig lekkasjesikring. Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av rommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Bad Ventilasjon
Vurdering av avvik: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Konsekvens/tiltak: Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater. Avtrekkssystemet bør kontrolleres og utbedres slik at det fungerer tilfredsstillende. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, som øker risikoen for mugg, sopp og råteskader på bygningskonstruksjonen, samt forringet inneklima.

Kjøkken Overflater og innredning
Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte skapdører er skjeve, og innredningen har synlig bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak: Skjeve skapdører bør justeres, og slitte deler av innredningen bør vurderes utbedret eller utskiftet for å sikre funksjonalitet og estetisk uttrykk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og redusert brukervennlighet oppstå.

Kjøkken Avtrekk
Vurdering av avvik: Det mangler deksel over lyset, og ventilatoren har behov for rengjøring.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres deksel over lyset, og ventilatoren bør rengjøres for å sikre forsvarlig drift og redusere risiko for støvansamling, nedsatt funksjon eller brannfare.

Vannledninger
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales å overvåke vannledningene jevnlig og vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

Avløpsrør
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Siden over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

Ventilasjon
Vurdering av avvik: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Det anbefales å rengjøre ventilasjonskanalene for å sikre bedre luftkvalitet og funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til dårlig innemiljø, redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for helsemessige plager. På grunn av tobakksrøyk og anleggets alder anbefales det å rengjøre ventilasjonskanalene for å sikre bedre luftkvalitet og funksjon.

Følgende har fått TGIU (Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig):

Bad Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale visuelle forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot dusjhjørnet. Fuktmåling kunne ikke gjennomføres, ettersom det ikke var tilgjengelig trevirke. Årstall: 2026. Kilde: Andre

opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.

Varmesentral
Varmesentralen var ikke tilgjengelig på befaringsdagen. Det må gjøres ytterligere undersøkelser vedrørende alder, type og tilstand på varmesentralen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet:
Beskrivelse: Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet sikkerhetsforhold i bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, innvendige og utvendige trapper samt verandaer, balkonger og terrasser. Videre er radonforhold, branntekniske forhold, rømningsveier, brannceller og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. I tillegg er det sett på forhold som forstøtningsmurer samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.
Vurdering av avvik: Håndslokkeren har ikke hatt service/kontroll. Neste kontroll 12-2017.
Konsekvens/tiltak: Håndslokkeren bør kontrolleres og eventuelt vedlikeholdes i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende service eller kontroll kan medføre redusert funksjon eller svikt ved brann, noe som øker risikoen for personskade og materielle skader.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i

mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Boligselgerforsikring**
Selger har 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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 innbo.

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Fotopakke premium - inkl. interiørbilder, utvendige bilder, dronefoto*, videovisning og plantegning kr. 6 875,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. (norkart) kr. 4 586,-

Samlet skal selger betale kr. 125 986,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

**Vedlegg til salgsoppgaven**
Nabolagsprofil
Tilstandsrapport datert 21.04.2026
Egenerklæringsskjema datert 17.03.2026
Midlertidig brukstillatelse datert 22.04.1999
Ferdigattest fasade endring datert 15.01.2019
Reguleringsplankart
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 30. april 2026

**Megler**
Caroline Strand, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 90191869

**Megler 2**
Amanda Smaadal, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99279290

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

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

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

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

# Øvreveien 29

Nabolaget Andselv/Fossmoen - vurdert av 12 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| Fagerlidal skole (1-7 kl.)<br>206 elever, 14 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Bardufoss ungdomsskole (8-10 k...<br>204 elever, 18 klasser | 5 min<br>2.3 km |
| Bardufoss videregående skole<br>500 elever | 8 min<br>5.1 km |
| Senja vgs. Finnfjordbotn<br>270 elever, 11 klasser | 36 min<br>38 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Extra Bardufoss | 10 min |
| Uno-X Bardufoss | 13 min |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| Bardufoss sentrum<br>Totalt 11 ulike linjer | 11 min<br>1 km |
| Bardufoss lufthavn | 4 min |

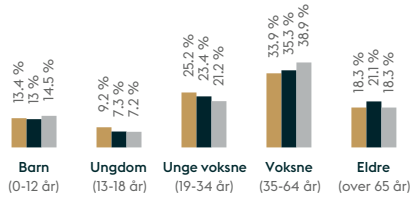
## Barnehager

| | |
|---|---|
| Andslimoen barnehage (1-5 år)<br>67 barn | 6 min<br>4.1 km |
| Heggelia/Noraførr barnehage (1...<br>70 barn | 7 min<br>3.7 km |
| Nedre Bardu barnehage (3-5 år)<br>6 barn | 12 min<br>11.6 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Coop Extra Bardufoss | 1 min |
| Rema 1000 Bardufoss | 1 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Andselv/Fossmoen | 1 102 | 707 |
| Målselv kommune | 6 599 | 4 379 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

### Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Primære transportmidler

- Egen bil

## Sport

| | |
|---|---|
| Fagerlidal skole | 16 min |
| Krokbekken nærmiljøanlegg | 19 min |
| Feel24 Bardufoss | 9 min |
| Feel24 Bardufoss | 9 min |

*«Stille, rolig og godt med plass rundt hvert hus. Nærhet til barneskole og butikker. Fin utsikt over Målselvdalen og Istind.»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

### Støynivået

Lite støynivå 95/100

### Trafikk

Lite trafikk 91/100




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

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Øvreveien 29, 9325 BARDUFOSS
MÅLSELV kommune
gnr. 54, bnr. 650
Andelsnummer 207

**Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 73 m²**



**Befaringsdato:** 13.04.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20060-2100 **Eiendomsverdi ref nr:** JF1724

**Autorisert foretak:** BRATAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Christer Solli

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## BRATAKST

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

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

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

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

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



**Rapportansvarlig**


Tom Christer Solli

Uavhengig Takstingeniør

tom@bratakst.no

414 96 947

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Veggene har betong- og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasaden har liggende bordkledning og plater.
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Altan med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt treverk.
Konstruksjonen er fundamentert til underliggende konstruksjon med tresøyler.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malt tapet. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet har malte strier på veggene, fliser på gulvet og malte plater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til hvitevarer. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Synlige avløpsrør er av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det elektriske anlegget har automatsikringer og skjult installasjon.
Sikringsskapet er plassert i gangen.

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

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

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

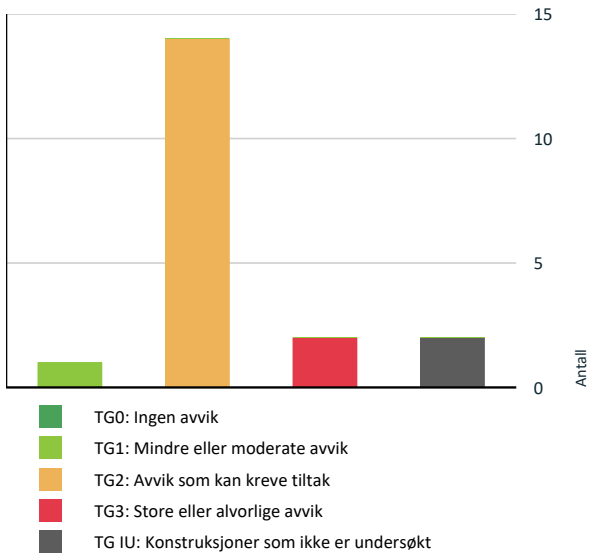
**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger ikke tegninger

I forbindelse med dette oppdraget er BRATAKST ikke forelagt tegninger av bygningen eller leiligheten. Det tas spesifikt forhold om ikke godkjente rom eller andre avvik som må fremkomme i tegninger eller eventuelle attester og tillatelser.

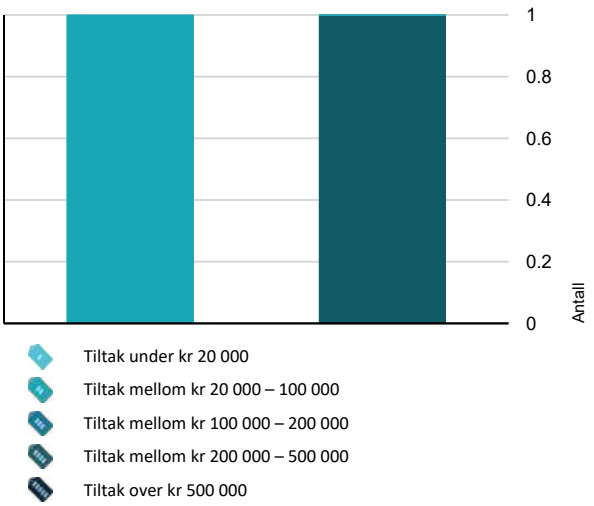
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Tom Christer Solli, har fått i oppdrag av Roald Finnøy å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over Øvreveien 29, 9325 Bardufoss leilighet 207. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Takst etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget.

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

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og 12°C på befaringsdagen.
Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

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

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

Det er viktig å merke seg at takstingeniøren ikke har hatt mulighet til utføre fuktmåling i veggkonstruksjon mot våtrom. Dette skyldes materialvalg i konstruksjonen.

Delene av bygningen som er fellesareal eller har felles vedlikeholdsplikt, omtales i mindre grad i denne tilstandsrapporten. Dette inkluderer utvendige deler av bygget, bærende konstruksjoner, krypekjeller samt vinduer og dører i ytterveggen. Eventuell beskrivelse av disse delene begrenses til kun de delene som har direkte kontakt med leiligheten.

Det er av stor betydning at både kjøper og selger setter seg godt inn i dokumentet. Rapporten gir omfattende informasjon om tilstanden til boligen og dens verdianslag. Begge parter bør grundig gjennomgå rapporten for å sikre at de har en felles forståelse av eiendommens tilstand og verdi. Dette vil bidra til en mer trygg og informert bolighandel.

Potensielle kjøpere, finansinstitusjoner og meglere må kontrollere gyldigheten av rapporten ved å sjekke QR-koden på forsiden. Rapporten er gyldig i 12 måneder, og den skal ikke brukes dersom statusen er satt til ugyldig.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist utettheter rundt rørgjennomføringer, samt skader på overflaten etter tidligere montert utstyr under servanten.
Det er ikke mulig å inspisere membranen ved sluket på grunn av flislim ved sluket.
Malte strier på veggene i våtrommet er utlevd som tettesjikt, noe som gir stor risiko for skader dersom overflatene utsettes for direkte vannpåkjenning.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

**Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Det er avvik:

Sanitærutstyr og innredning har misfarging og svekkelser som følge av fuktpåvirkning.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side

**Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Vinduer** Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer tar i karmen ved åpning og lukking.
Vinduet på soverommet er vanskelig å lukke.
Det er fuktmerker i karmen til vinduet på soverommet.
Det er sprekk i vinduskarmen.

**Utvendig > Dører** Gå til side

Det er avvik:

Ytterdøren tar i karmen ved åpning og lukking.

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Innvendig > Overflater** Gå til side

Det er avvik:

Det er lukt etter tobakksrøyk i boligen. Opplevelsen av lukt kan variere fra person til person, og enkelte kan være mer følsomme for slike lukter.
Det er misfarging på overflater samt stedvise slitasjer og skader.

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

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

Det er målt ca. 19 mm høydeforskjell på gulvet på soverommet.
Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell i stuen.

**Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Det er avvik:

Enkelte innvendige dører er misfarget.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

På grunn av tobakksrøyk og anleggets alder anbefales det å rengjøre ventilasjonskanalene for å sikre bedre luftkvalitet og funksjon.

**Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist at enkelte skapdører er skjeve, og innredningen har synlig bruksslitasje.

# Sammendrag av boligens tilstand

**Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Det er avvik:

Det mangler deksel over lyset, og ventilatoren har behov for rengjøring.

**Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

Det er avvik:

Overflatene har misfarging etter tobaksrøyk.

**Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist sprekker i fliser.

**Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Håndslokkeren har ikke hatt service/kontroll. Neste kontroll 12-2017.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
1999

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har betong- og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning og plater. Våre undersøkelser er begrenset til de deler som er naturlig å se fra leiligheten.

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer tar i karmen ved åpning og lukking.
Vinduet på soverommet er vanskelig å lukke.
Det er fuktmerker i karmen til vinduet på soverommet.
Det er sprekk i vinduskarmen.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Vinduer bør justeres og smøres for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere slitasje på karmer og beslag.

Fuktmerker i karmen på soveromsvinduet bør utbedres for å hindre videre fuktskader og redusert levetid på vinduet.

Sprekk i vinduskarmen bør repareres for å unngå ytterligere skade og forringelse av vinduets tetthet og funksjon.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert levetid på vinduene samt økt risiko for trekk og ytterligere fuktskader.

# Tilstandsrapport



Sprekk i karmen.



Fuktmerker i vinduskarm.

## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Altandøren er byttet 2025.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Ytterdøren tar i karmen ved åpning og lukking.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Ytterdøren bør justeres slik at den ikke tar i karmen ved åpning og lukking, for å unngå unødvendig slitasje på dør og karm samt sikre god funksjon og tetthet.



Ytterdøren.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Altan med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt treverk. Konstruksjonen er fundamentert til underliggende konstruksjon med tresøyler.

**Vurdering av avvik:**

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Værslitt og oppsprukket trevirke bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råte, svekket bæreevne og økt vedlikeholdsbehov.

# Tilstandsrapport



Værslitt altan.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er lukt etter tobakksrøyk i boligen. Opplevelsen av lukt kan variere fra person til person, og enkelte kan være mer følsomme for slike lukter.
Det er misfarging på overflater samt stedvise slitasjer og skader.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det bør gjennomføres grundig rengjøring og eventuelt overflatebehandling eller utskifting av berørte overflater for å fjerne lukt og misfarging.

Dersom tiltak ikke utføres, kan lukt og misfarging vedvare, noe som kan påvirke innemiljøet og opplevelsen av boligen negativt, samt redusere boligens verdi.



Misfarging



Slitasje.



Skade.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Det er målt ca. 19 mm høydeforskjell på gulvet på soverommet.
Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell i stuen.

**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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det påvirke innredningsmuligheter og bruk av rommet, samt gi økt risiko for slitasje på gulvbelegg og eventuelle følgeskader.



Måling på soverommet.



Måling på soverommet.

## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte glatte dører. Døren mellom gangen og stuen er fjernet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Enkelte innvendige dører er misfarget.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Misfargede dører bør overflatebehandles eller byttes ut for å opprettholde et estetisk tilfredsstillende innemiljø. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere forringelse av dørens utseende og verdi.



Eksempel på misfarging

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

**Generell**

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Badet har malte strier på veggene, fliser på gulvet og malte plater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Badet.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har våtromstapet. Taket er malt.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Overflatene har misfarging etter tobaksrøyk.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Overflatene bør rengjøres og eventuelt males eller byttes ut for å fjerne misfarging etter tobaksrøyk.
Dersom tiltak ikke utføres, kan misfargingen gi redusert estetisk kvalitet og ubehagelig lukt, samt mulig påvirkning på inneklimaet.



Misfarget overflater.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca.16 mm fra døren til sluken.

**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 påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør foretas utbedring av sprukne fliser og fliser med bom for å hindre videre skade og redusere risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner.

Høydeforskjellen mellom sluk og terskel bør økes til minimum 25 mm for å sikre tilstrekkelig lekkasjesikring. Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av rommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Måling ved sluken.



Måling ved døren.



Sprekk i flis.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er påvist utettheter rundt rørgjennomføringer, samt skader på overflaten etter tidligere montert utstyr under servanten.
Det er ikke mulig å inspisere membranen ved sluket på grunn av flislim ved sluket.
Malte strier på veggene i våtrommet er utlevd som tettesjikt, noe som gir stor risiko for skader dersom overflatene utsettes for direkte vannpåkjenning.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedringer av utettheter rundt rørgjennomføringer og skader på overflaten under servanten for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Det anbefales at hele rommets tettesjikt og overflater skiftes ut. For alle arbeider må det fremlegges prosjektering og dokumentasjon av arbeidene.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



Sluk.



Eksempel på utettheter under servanten.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Sanitærutstyr og innredning har misfarging og svekkelser som følge av fuktpåvirkning.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Sanitærutstyr og innredning bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå lekkasjer, ytterligere skader og redusert brukervennlighet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Baderomsinnredningen.



Missfarget sanitærutstyr.



Toalettet.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk.

**Vurdering av avvik:**
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

**Konsekvens/tiltak**
• Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

Avtrekkssystemet bør kontrolleres og utbedres slik at det fungerer tilfredsstillende.

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, som øker risikoen for mugg, sopp og råteskader på bygningskonstruksjonen, samt forringet inneklima.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale visuelle forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot dusjhjørnet.
Fuktmåling kunne ikke gjennomføres, ettersom det ikke var tilgjengelig trevirke.

**Årstall:** 2026

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

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til hvitevarer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er påvist at enkelte skapdører er skjeve, og innredningen har synlig bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Skjeve skapdører bør justeres, og slitte deler av innredningen bør vurderes utbedret eller utskiftet for å sikre funksjonalitet og estetisk uttrykk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og redusert brukervennlighet oppstå.

# Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredningen.



Skjev skapdør.



Slitasje på kjøkkenet.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det mangler deksel over lyset, og ventilatoren har behov for rengjøring.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det bør monteres deksel over lyset, og ventilatoren bør rengjøres for å sikre forsvarlig drift og redusere risiko for støvansamling, nedsatt funksjon eller brannfare.



Ventilatoren.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobber.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å overvåke vannledningene jevnlig og vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlige avløpsrør er av plast.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Siden over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har mekanisk ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

På grunn av tobakksrøyk og anleggets alder anbefales det å rengjøre ventilasjonskanalene for å sikre bedre luftkvalitet og funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det anbefales å rengjøre ventilasjonskanalene for å sikre bedre luftkvalitet og funksjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til dårlig innemiljø, redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for helsemessige plager.

## TG IU Varmesentral

**Beskrivelse**

Varmesentralen var ikke tilgjengelig på befaringsdagen. Det må gjøres ytterligere undersøkelser vedrørende alder, type og tilstand på varmesentralen.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Det elektriske anlegget har automatsikringer og skjult installasjon. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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

**Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1999**

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

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

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

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

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon, vi har mange ubesvarte spørsmål i vår standardundersøkelser samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.**

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

# Tilstandsrapport



Sikringsskapet.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Håndslokkeren har ikke hatt service/kontroll. Neste kontroll 12-2017.

**Konsekvens/tiltak**

Håndslokkeren bør kontrolleres og eventuelt vedlikeholdes i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende service eller kontroll kan medføre redusert funksjon eller svikt ved brann, noe som øker risikoen for personskade og materielle skader.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. etasje | 73 | 6 | | 79 | 8 |
| **SUM** | **73** | **6** | | | **8** |
| **SUM BRA** | **79** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | Stue/kjøkken, gang, bod, bad, soverom | Bod 2 | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* I forbindelse med dette oppdraget er BRATAKST ikke forelagt tegninger av bygningen eller leiligheten. Det tas spesifikt forhold om ikke godkjente rom eller andre avvik som må fremkomme i tegninger eller eventuelle attester og tillatelser.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Balkongdøren er skiftet av innleid håndverker. Vi har ikke mottatt dokumentasjon på utførelsen.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 13.4.2026 | Tom Christer Solli | Takstingeniør |
| | Roald Finnøy | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5524 MÅLSELV | 54 | 650 | | 0 | 5013.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Øvreveien 29

**Hjemmelshaver**
Fagerlia Terrasse Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 207/FAGERLIA TERRASSE BORETTSLAG | 977388597 | 207 | | Finnøy Kjell Olav |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
207

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Bardufoss er et poststed (9325 Bardufoss) og handelssentrum i Målselv kommune, som består av de tre tettstedene Andslimoen, Andselv og Heggelia. Bardufoss har et samlet innbyggertall på 2 545 (2017). Her ligger Bardufoss lufthavn, som betjener Midt-Tromsregionen. Europavei 6 går gjennom Bardufoss.

Bardufoss har også videregående skole med tilbud som Studiespesialisering, Helse- og oppvekstfag, Medier og kommunikasjon, Elektro og datateknologi, Voksenopplæring, Bygg- og anleggsteknikk, Håndverk, design og produktutvikling, Påbygging til generell studiekompetanse, Idrettsfag og Flyfag.

På Rustahøgda, mellom Andselv og Heggelia, ligger ungdomsskolen og Næringshagen i Målselv. I Næringshagen finner du ett av studiestedene til Studiesenteret Midt-Troms som i samarbeid med blant andre UiT tilbyr desentralisert høyere utdanning i regionen.

I Bardufoss sentrum, Andselv, finnes dagligvarebutikker, sportsbutikker, bar/klubb, apotek, kiosk, Vinmonopolet og post i butikk.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 17.03.2026 | | Gjennomgått | 6 | Nei |
| Forretningsførerinfo | 07.04.2026 | | Gjennomgått | 43 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 21.04.2026 | Rapporten er godkjent av Roald Finnøy per e-post 21.04.26. Det ble gjort en mindre endring fra utkastet ved at årstall for skifte av balkongdør ble presisert. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JF1724

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. mars 2026

Oppdragsnummer
28-0019/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Øvreveien 29, 9325 BARDUFOSS

**Meglerfirma**
Nordvik Finnsnes

**Selgere**
Roald Finnøy

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
20. februar 2026

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Ja. Kjell Olaf Finnøy

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: XXXXX
Forsikret i: Forsikring gjennom borettslaget

## Utført arbeid

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

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Hele fasaden ble pusset opp i regi av borettslaget i ca. 2022.

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Fjernet en dør ute i gangen, også åpnet de opp veggen mellom opprinnelig stue og soverom. For å gjøre det til en større stue.

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Vaktmesteren foretar en kontroll av ventilasjonen annen hvert år.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Ja

**Beskriv:** Toalettet må skiftes ut.

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

**Boligen selges uten boligselgerforsikring**

**Oppdragsnummer: 28-0019/26**

# VEDTEKTER

## Fagerlia Terrasse Borettslag

## Org.nr.

## 977 388 597

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 3 | | 25.05.2018 | Styret | Styret | General-forsamlingen |
| 2 | | 09.06.2008 | | | |
| 1 | | 11.04.2005 | | | |
| Revisjon | Revisjonen gjelder | Dato: | Utarb. av | Kontr. av | Godkj. av |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utarbeidet av: | Tittel:<br>Vedtekter Fagerlia Terrasse Borettslag | | |
| Vedtektene ble vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15. januar 1997 | Dokumentnummer:<br>1 | Revisjon:<br>3 | Antall sider:<br>9 |

# Innholdsfortegnelse


**1 INNLEDENDE BESTEMMELSER ..... 1**

1.1 FORMÅL ..... 1
1.2 FORRETNINGSKONTOR, FORRETNINGSFØRSEL OG TILKNYTNINGSFORHOLD ..... 1

**2 ANDELER OG ANDELSEIERE ..... 1**

2.1 ANDELER OG ANDELSEIERE ..... 1
2.2 SAMEIE I ANDEL ..... 1
2.3 OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER ..... 2

**3 FORKJØPSRETT ..... 2**

3.1 HOVEDREGEL FOR FORKJØPSRETT ..... 2
3.2 FRISTER FOR Å GJØRE FORKJØPSRETT GJELDENDE ..... 2
3.3 NÆRMERE OM FORKJØPSRETTEN ..... 2

**4 BORETT OG BRUKSOVERLATING ..... 3**

4.1 BORETTEN ..... 3
4.2 BRUKSOVERLATING ..... 3

**5 VEDLIKEHOLD ..... 4**

5.1 ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT ..... 4
5.2 BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT ..... 4

**6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE ..... 5**

6.1 MISLIGHOLD ..... 5
6.2 PÅLEGG OM SALG ..... 5
6.3 FRAVIKELSE ..... 5

**7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET ..... 5**

7.1 FELLESKOSTNADER ..... 5
7.2 BORETTSLAGETS PANTESIKKERHET ..... 6

**8 STYRET OG DETS VEDTAK ..... 6**

8.1 STYRET ..... 6
8.2 STYRETS OPPGAVER ..... 6
8.3 STYRETS VEDTAK ..... 6
8.4 REPRESENTASJON OG FULLMAKT ..... 7

**9 GENERALFORSAMLINGEN ..... 7**

9.1 MYNDIGHET ..... 7
9.2 TIDSPUNKT FOR GENERALFORSAMLING ..... 7
9.3 VARSEL OG INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING ..... 7
9.4 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING ..... 7
9.5 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL ..... 8
9.6 STEMMERETT OG FULLMAKT ..... 8
9.7 VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN ..... 8

**10 INHABILITET ..... 8**

10.1 INHABILITET ..... 8
10.2 TAUSHETSPLIKT ..... 8
10.3 MINDRETALLSVERN ..... 8

**11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE ..... 9**

11.1 VEDTEKTSENDRINGER ..... 9
11.2 FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE ..... 9

Fagerlia Terrasse Borettslag

# 1 Innledende bestemmelser

## *1.1 Formål*

Fagerlia Terrasse Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

## *1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold*

(1) Borettslaget ligger i Målselv kommune og har forretningskontor i Tromsø kommune.

(2) Borettslaget har BoNord som forretningsfører.

# 2 Andeler og andelseiere

## *2.1 Andeler og andelseiere*

(1) Andeler skal være på kr 100,-

(2) Boligene skal primært tildeles personer som kommer inn under ett eller flere av punktene nedenfor:

- ulike grader av funksjonshemming eller funksjonsnedsettelse
- personer over 55 år
- kronisk syke

Tildelingen skal bidra til å dekke boligbehovet for denne gruppen i Målselv kommune.

(3) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(4) I samsvar med borettslagsloven §4-2 kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) I tillegg til lovbestemt rett for juridiske andelseiere å eie andeler, har Fagerlia Terrasse borettslag gitt Målselv kommune rett til å eie inntil 6 av totalt 28 andeler. Retten er gitt i medhold av borettslagsloven § 4-3.

(6) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## *2.2 Sameie i andel*

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. Vedtektenes pkt 4.2.

### 2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3 Forkjøpsrett

### 3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras fra ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3.2, jf. Borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### 3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### 3.3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg ansees forkjøpsretten for ikke benyttet.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

# 4 Borett og bruksoverlating

## *4.1 Boretten*

(1) hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere, blant annet måking av snø fra veranda.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt etter søknad dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Parkering på eiendommen er kun tillatt på tilviste og skiltede oppstillingsplasser.

## *4.2 Bruksoverlating*

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.

- Andelseieren er en juridisk person.

- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

# 5 Vedlikehold

## *5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt*

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, tapet, gulvbelegg, vegg- gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felle-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade på boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

## *5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt*

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

# 6 Pålegg om salg og fravikelse

## *6.1 Mislighold*

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

## *6.2 Pålegg om salg*

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

## *6.3 Fravikelse*

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf borettslagsloven §5-23.

# 7 Felleskostnader og pantesikkerhet

## *7.1 Felleskostnader*

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med tre måneders skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke er betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### *7.2 Borettslagets pantesikkerhet*

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser (legalpant). Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8 Styret og dets vedtak

### *8.1 Styret*

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fireandre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### *8.2 Styrets oppgaver*

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsmalingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

### *8.3 Styrets vedtak*

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de angitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
- Salg eller kjøp av fast eiendom.

- Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### *8.4 Representasjon og fullmakt*

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9 Generalforsamlingen

### *9.1 Myndighet*

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### *9.2 Tidspunkt for generalforsamling*

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst ti prosent av andelseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### *9.3 Varsel og innkalling til generalforsamling*

(1) Fort for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Styret skal også forberede de innkomne saker, og skal så langt det lar seg gjøre utarbeide forslag til vedtak.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3.

### *9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling*

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### *9.5 Møteledelse og protokoll*

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### *9.6 Stemmerett og fullmakt*

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For hver andel med flere eiere (sameie i andel) kan det bare avgis en stemme. Juridiske andelseiere avgir en stemme hver.

### *9.7 Vedtak på generalforsamlingen*

(1) Foruten saker som er nevnt i punkt 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10 Inhabilitet

### *10.1 Inhabilitet*

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamling om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### *10.2 Taushetsplikt*

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Det gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### *10.3 Mindretallsvern*

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

# 11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

## *11.1 Vedtektsendringer*

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## *11.2 Forholdet til borettslovene*

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. Jf lov om boligbyggelag av samme dato.

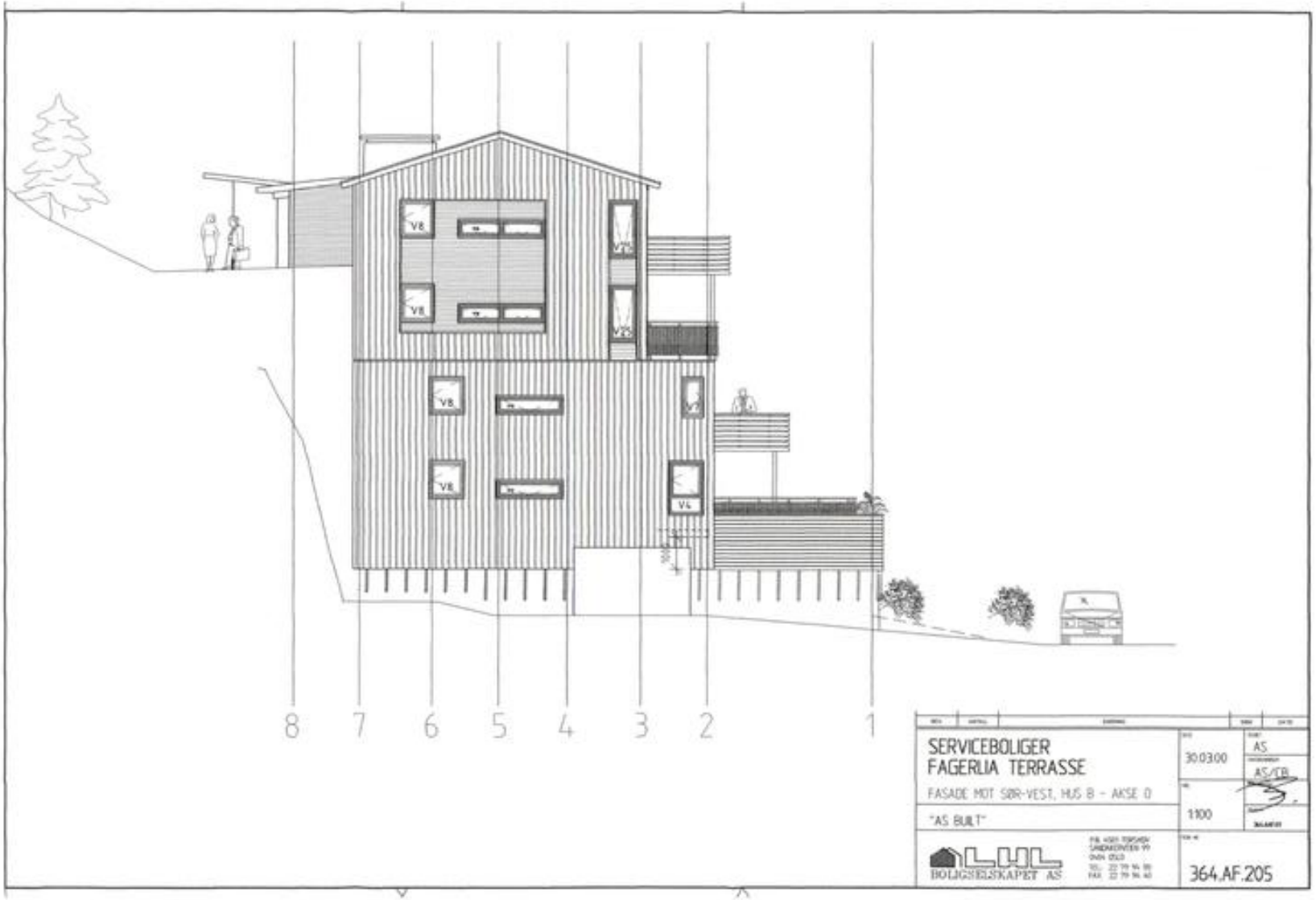

NB! brh V10 skal flukte med V10 rund hjørner
V8
V6
V5
V10
V2
V1
V4
2000
2200
2000
2000
2300
2000
5000
8
7
6
5
4
3
2
1
SERVICEBOLIGER
FAGERLIA TERRASSE
FASADE MOT SØR-VEST, HUS A - AKSE A
"AS BUILT"
30.03.00
AS
AS/CB
1:100
LWL
BOLIGSELSKAPET AS
364.AAF.203


NY KJØRBAR GANGVEI
P-KJØLLER. +79,39
EKS. VEG ØVREVEGEN
5000
2000
2200
2100
2000
2200
2000
1
2
3
4
5
6
7
8
SERVICEBOLIGER
FAGERLIA TERRASSE
FASADE MOT NORD-ØST. HUS A - AKSE N
"AS BUILT"
30.03.00
AS
AS/CB
1:100
BOLIGSELSKAPET AS
364.AAF.202


V8
V8
V8
V8
V1
V4
8 7 6 5 4 3 2 1
SERVICEBOLIGER
FAGERLIA TERRASSE
FASADE MOT SØR-VEST, HUS B - AKSE 0
"AS BUILT"
30.03.00
1:100
AS
AS/DB
BOLIGSELSKAPET AS
364.AF.205


NY KJØRBAR GANGVEI
P-KJELLER +79.39
EKS. VEG (ØVREVEGEN)
5000
2000
2200
2100
2000
2200
2000
1
2
3
4
5
6
7
8
SERVICEBOLIGER
FAGERLIA TERRASSE
FASADE MOT NORD-ØST, HUS A - AKSE N
"AS BUILT"
30.03.00
AS
AS/CB
1:100
BOLIGSELSKAPET AS
SANDAKERVEIEN 99
0404 OSLO
TEL: 22 79 94 00
FAX: 22 79 94 40
364.AAF.202


NB! brh V10 skal flukte med V10 rundt hjørnet
V8
V4
V5
V10
V2
V1
2000
2200
2000
2000
2300
2000
5000
8 7 6 5 4 3 2 1
SERVICEBOLIGER
FAGERLIA TERRASSE
FASADE MOT SØR-VEST, HUS A - AKSE A
"AS BUILT"
30.03.00
AS
AS/CB
1:100
BOLIGSELSKAPET AS
364.AAF.203




SERVICEBOLIGER
FAGERLIA TERRASSE

FASADE MOT SØR-VEST, HUS B - AKSE 0

"AS BUILT"

30.03.00

AS

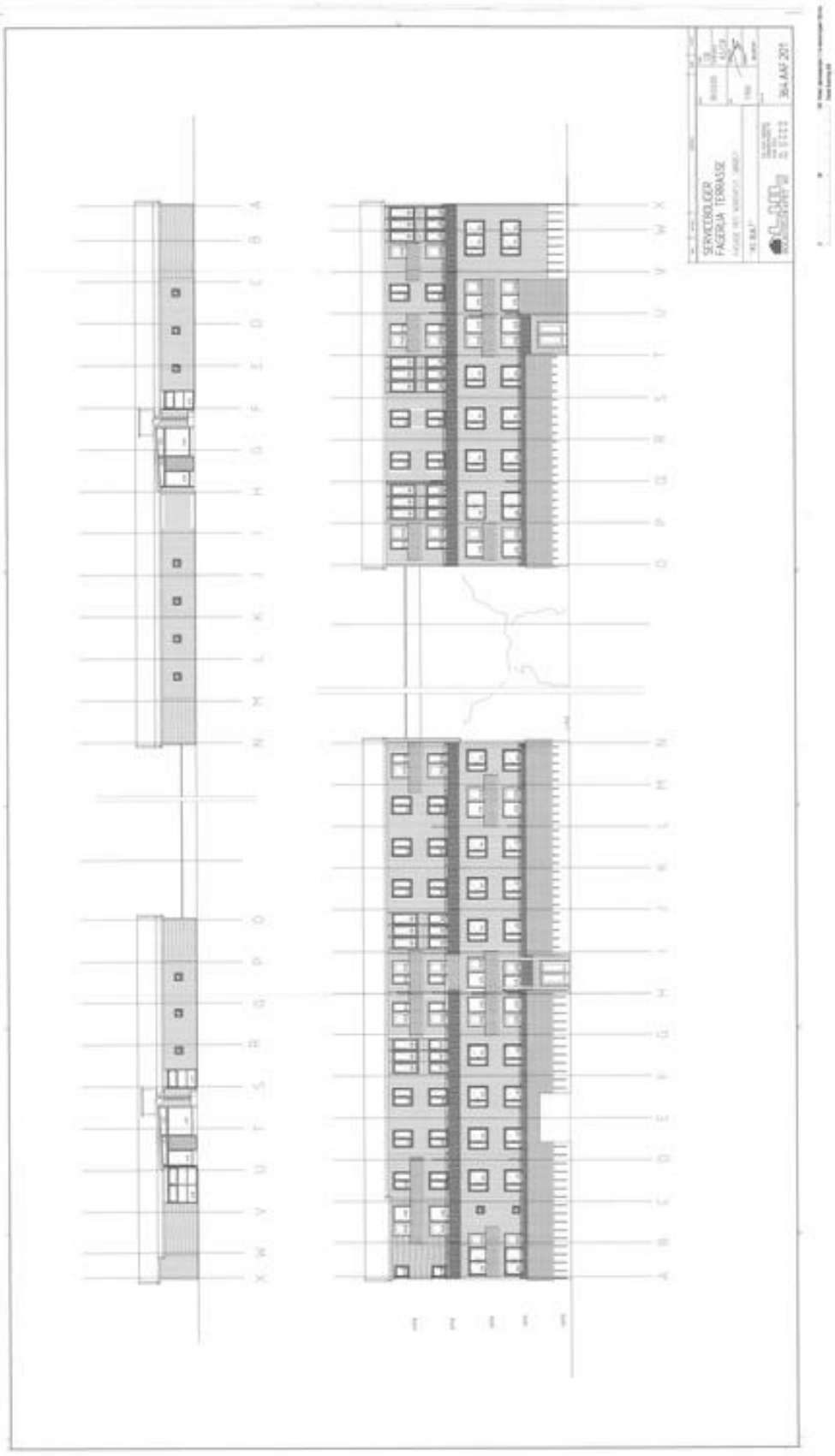
AS/YB

1:100

LHL BOLIGSELSKAPET AS

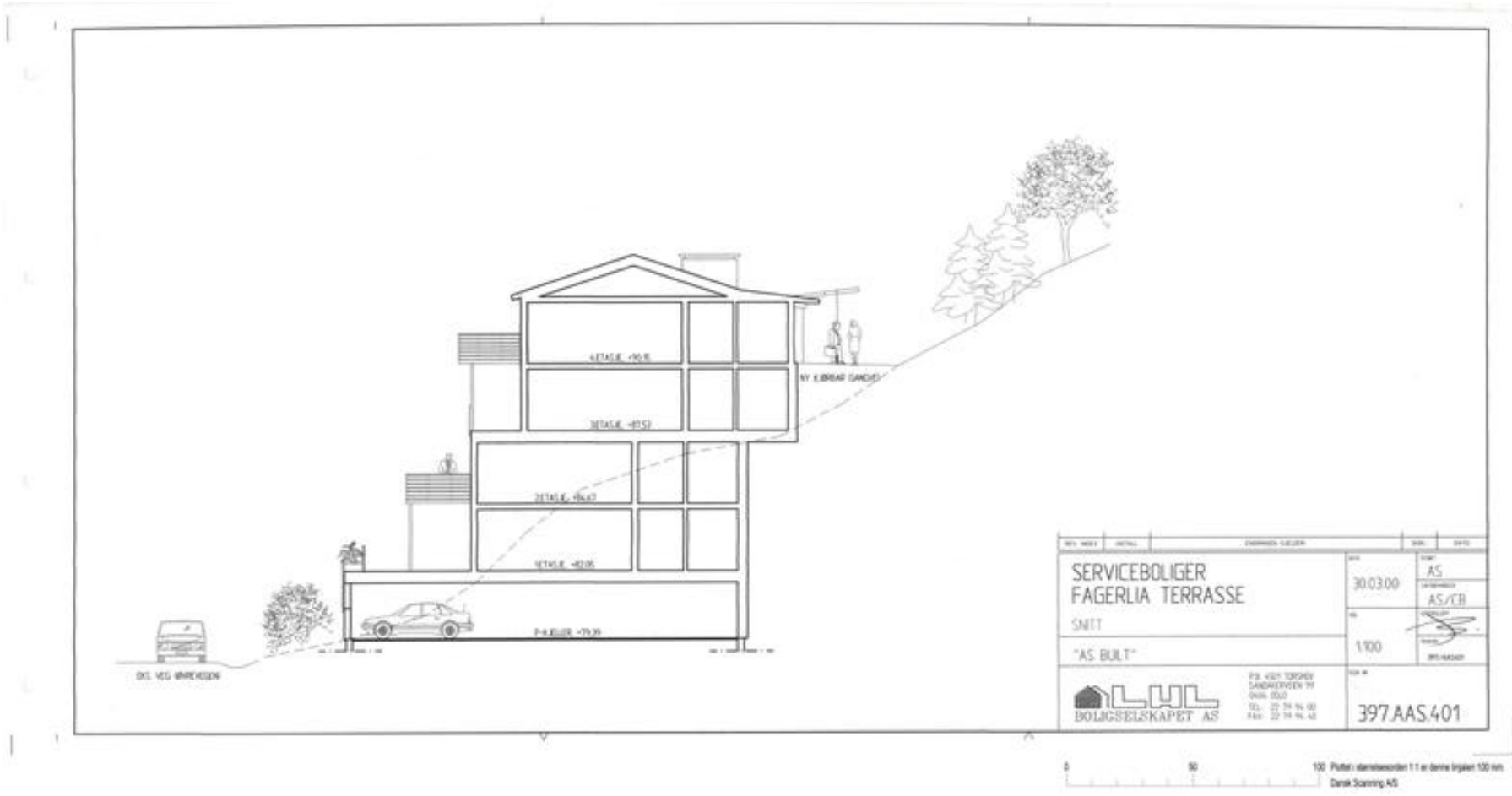
364.AF.205


SERVICEBOLIGER
FAGERLIA TERRASSE
SNITT
"AS BUILT"
30.03.00
1:100
AS
AS/CB
397.AAS.401
BOLIGSELSKAPET AS


SERVICEBOLIGER
FÆLLESHUS
TERRASSE
384 AAF 201

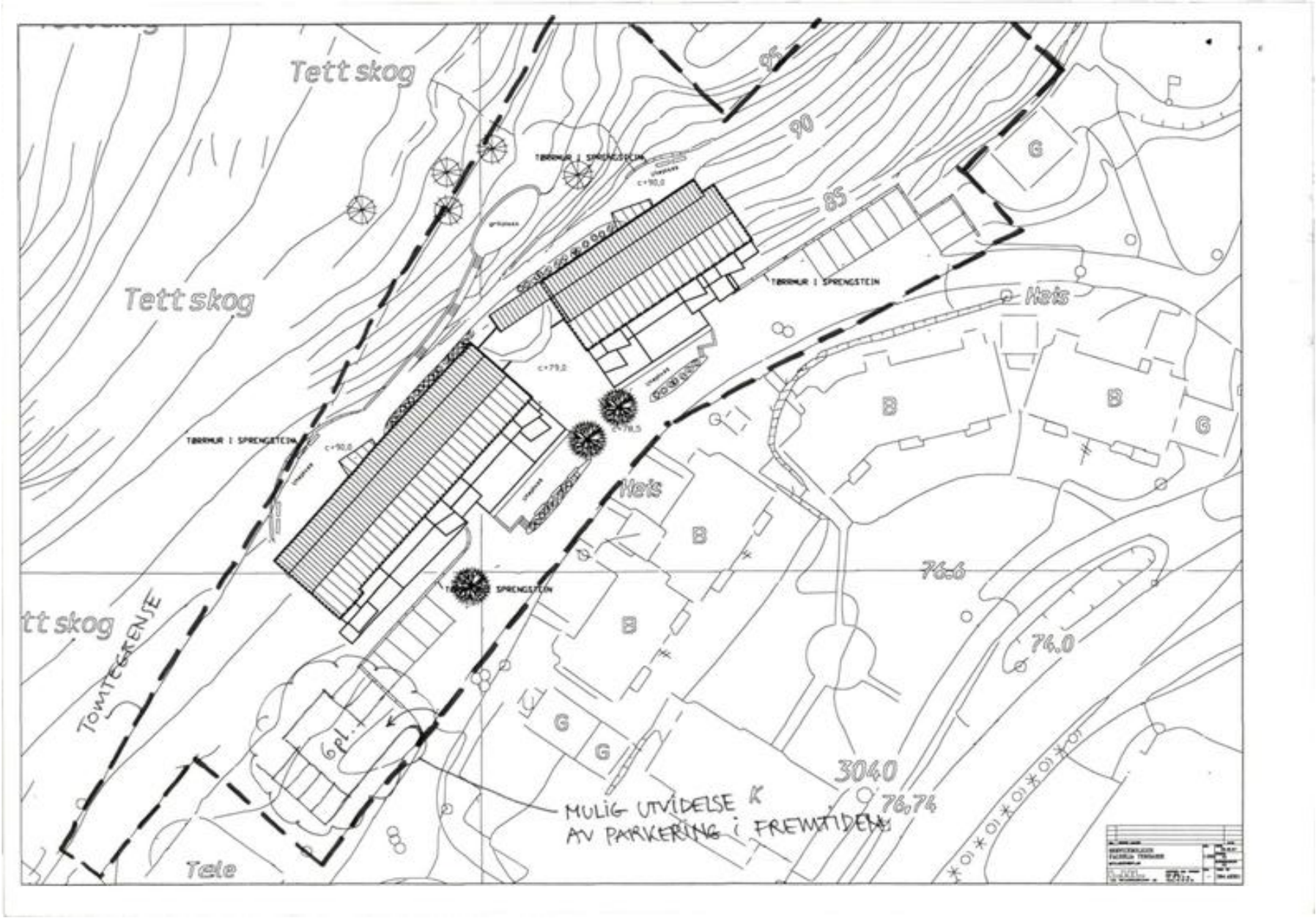

SERVICEBOLIGER
FAGERLIA TERRASSE
1:100
364 AAF 201

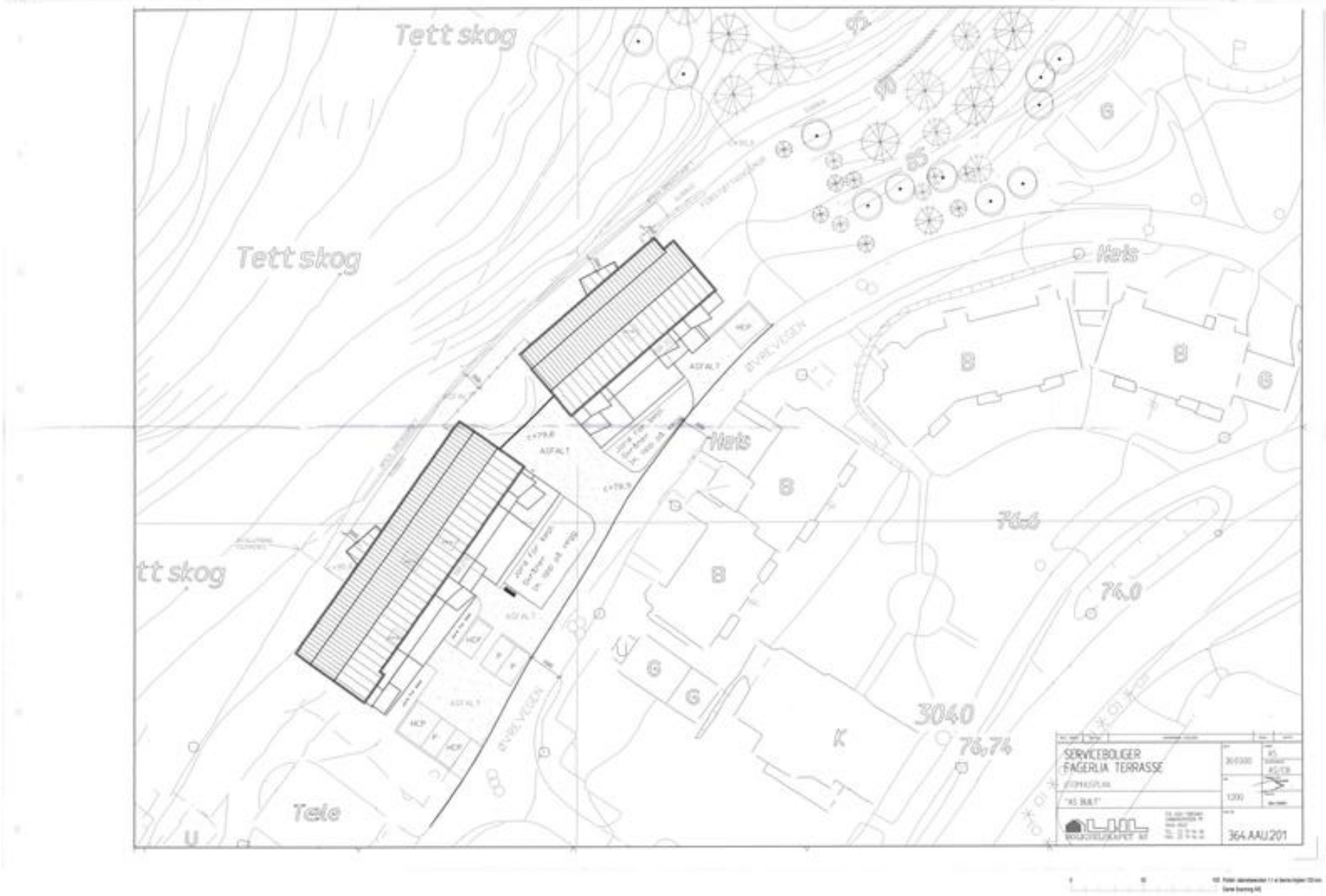

NY KJØRBAR GANGVEI
P-KJELLER +79.39
EKS. VEG ØVRE VEGEN
1
2
3
4
5
6
7
8
SERVICEBOLIGER
FAGERLIA TERRASSE
FASADE MOT NORD-ØST, HUS B AKSE - X
"AS BUILT"
30.03.00
AS
AS/CB
1:100
LVL
BOLIGSELSKAPET AS
364.AAF.204
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

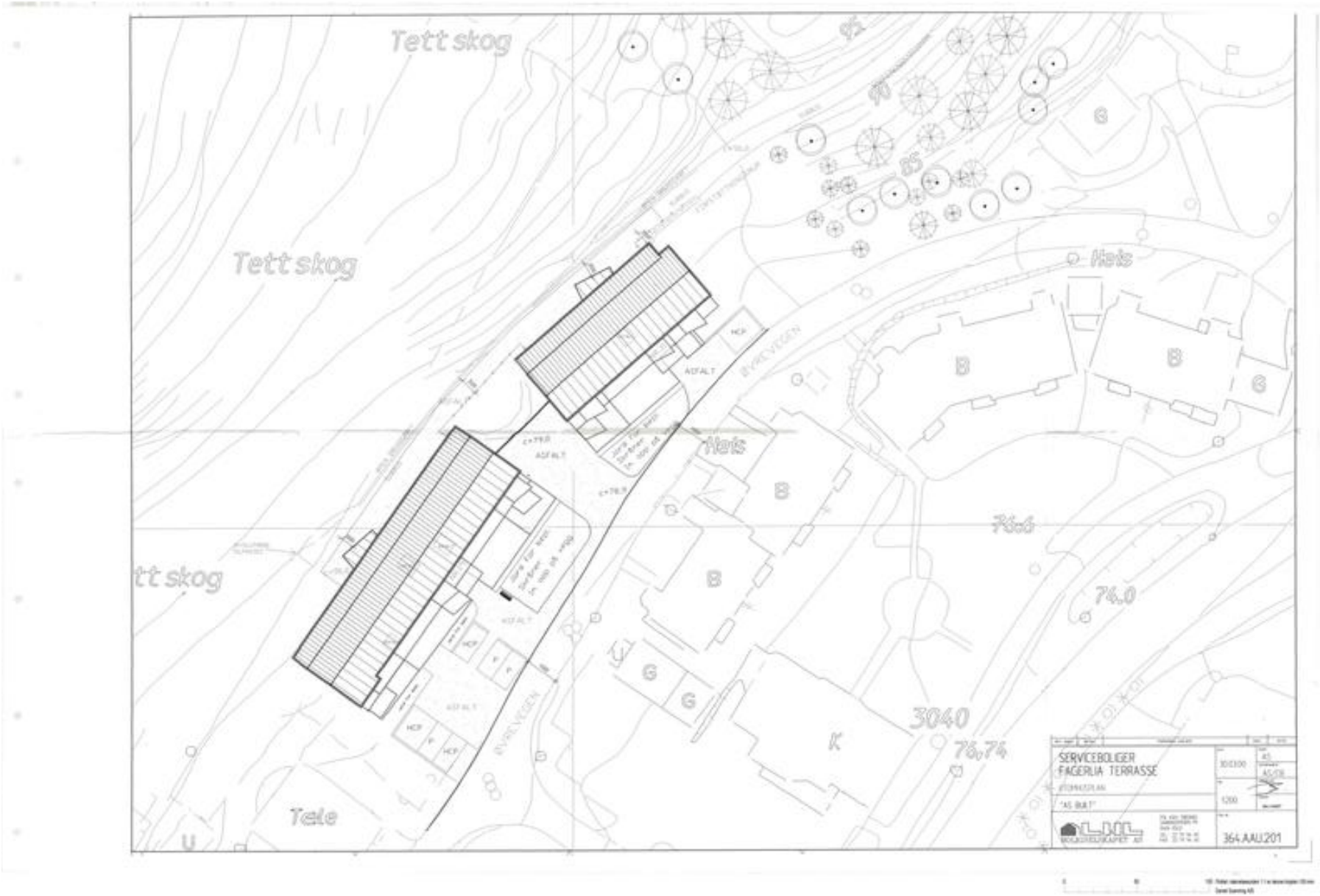


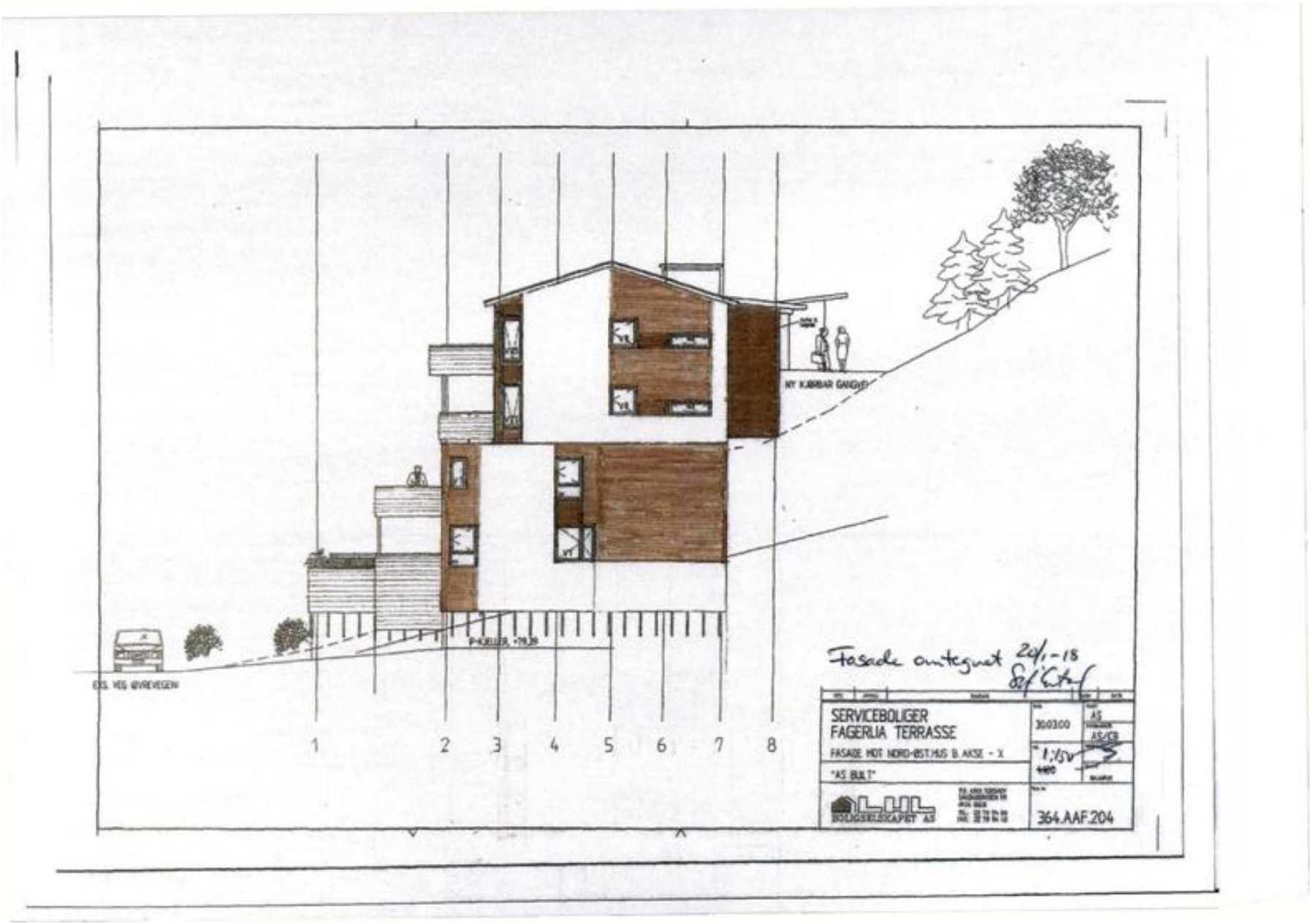

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| SERVICEBOLIGER FAGERLIA TERRASSE | | | 30.03.00 | AS |
| SNITT | | | | AS/CB |
| "AS BUILT" | | | 1:100 | |
| BOLIGSELSKAPET AS | P.B. 4021 TORGARD, SANDAKERVEIEN 99, 0404 OSLO, TEL.: 22 74 94 00, FAX: 22 74 94 40 | | | 397.AAS.401 |

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

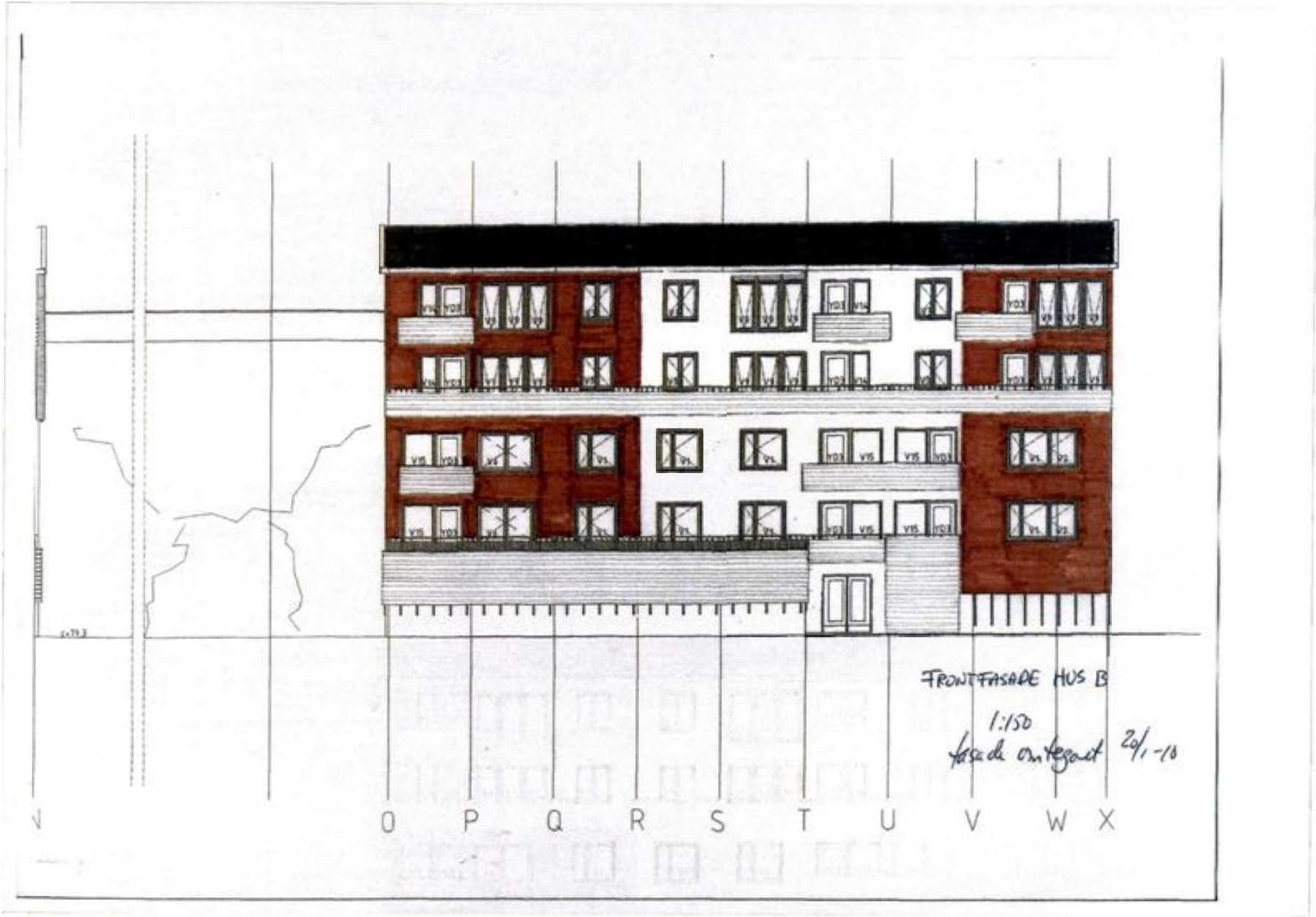

Tett skog
Tett skog
Tett skog
Tele
TOMTEGRENSE
TØRRMUR I SPRENGSTEIN
TØRRMUR I SPRENGSTEIN
TØRRMUR I SPRENGSTEIN
SPRENGSTEIN
Hels
Hels
95
90
85
G
B
B
B
B
G
G
G
76.6
76.0
304.0
76.74
6pl.
MULIG UTVIDELSE AV PARKERING I FREMTIDEN

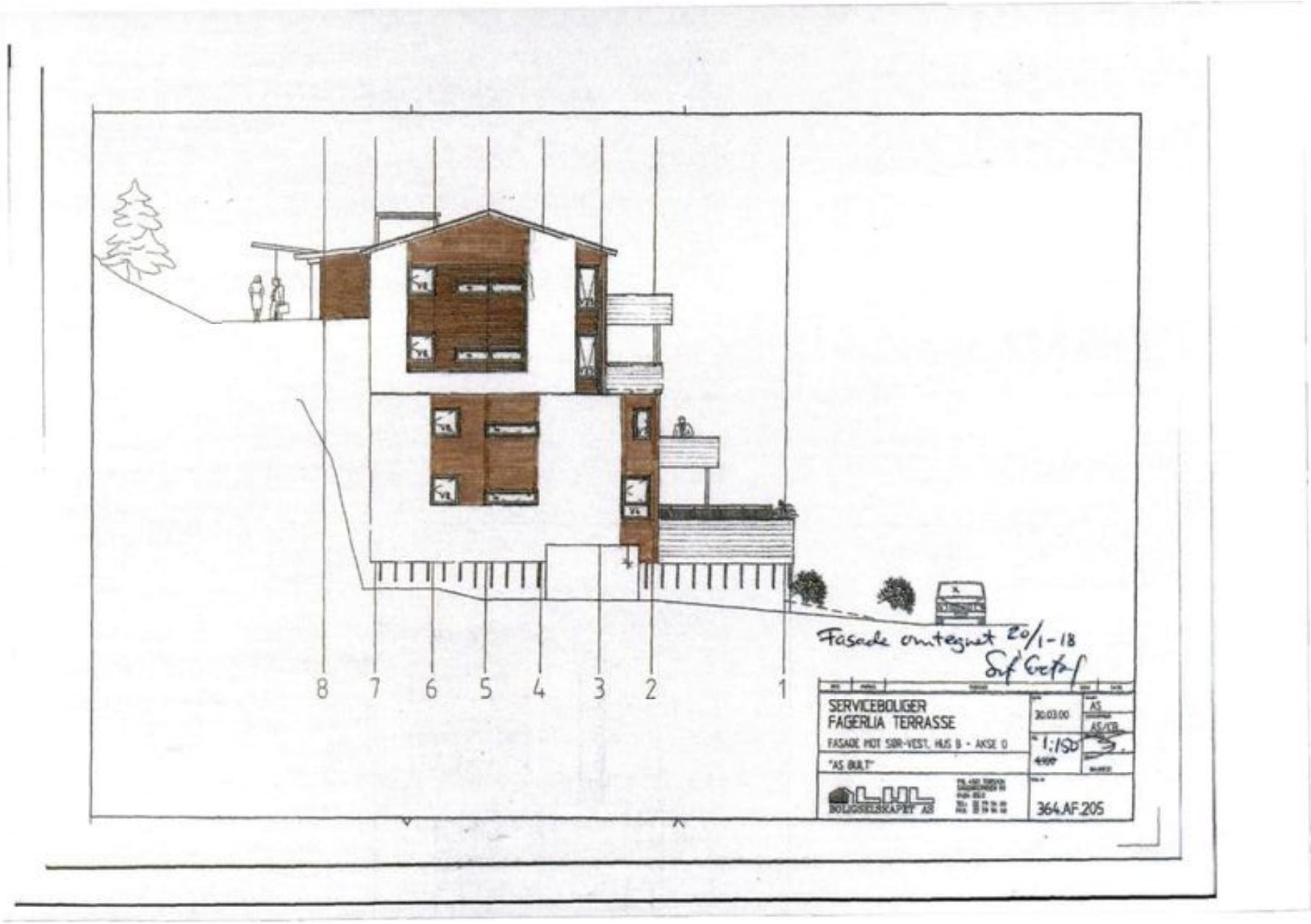

Tett skog
Tett skog
Tett skog
Teie
Heis
Heis
Fiskå
76,0
3040
76,74
SERVICEBOLIGER
FAGERLIA TERRASSE
364.AAU.201

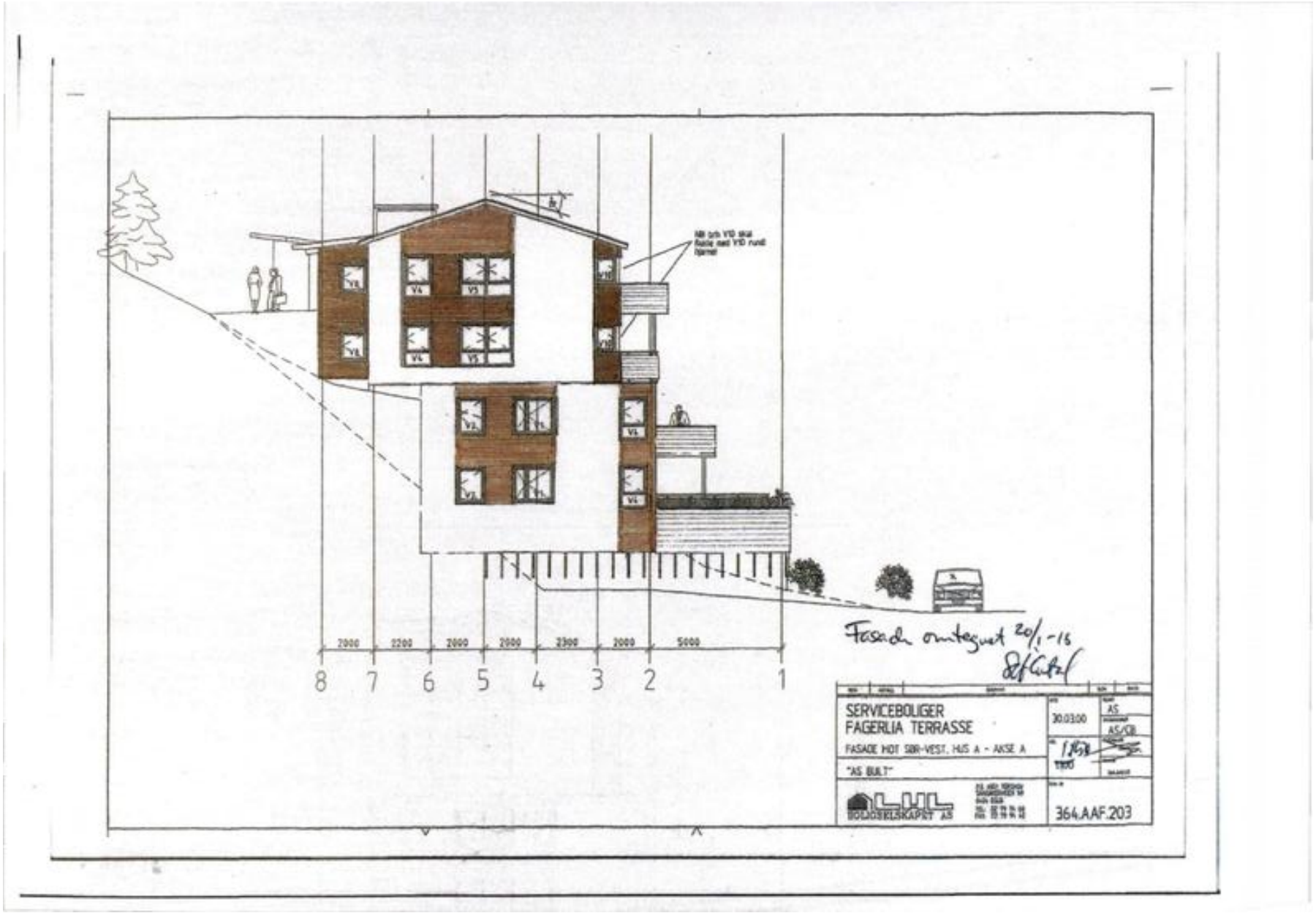

Tett skog
Tett skog
Tett skog
Tele
Heis
Heis
B
B
B
B
G
G
K
ASFALT
ASFALT
ASFALT
RV4
74,0
76,74
3040
SERVICEBOLIGER
FAGERLIA TERRASSE
364.AAU.201

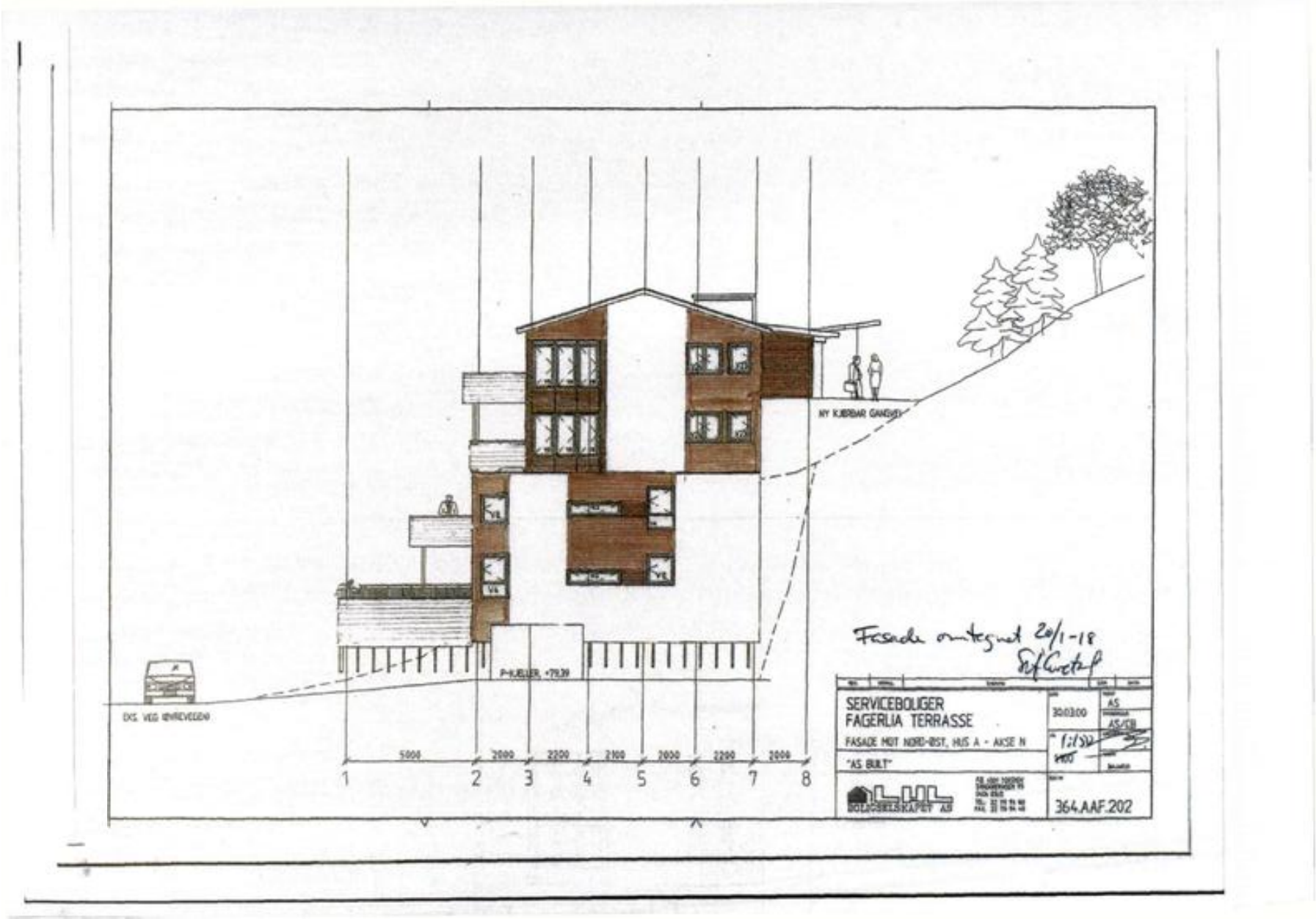

NY KJØRBAR GANGVEI
EKS. VEG Ø/VREVEGEN
1 2 3 4 5 6 7 8
Fasade omtegnet 20/1-18
SERVICEBOLIGER
FAGERLIA TERRASSE
FASADE MOT NORD-ØST/HUS B AKSE - X
"AS BUILT"
30.03.00
1:150
AS
AS-/CB
364.AAF.204

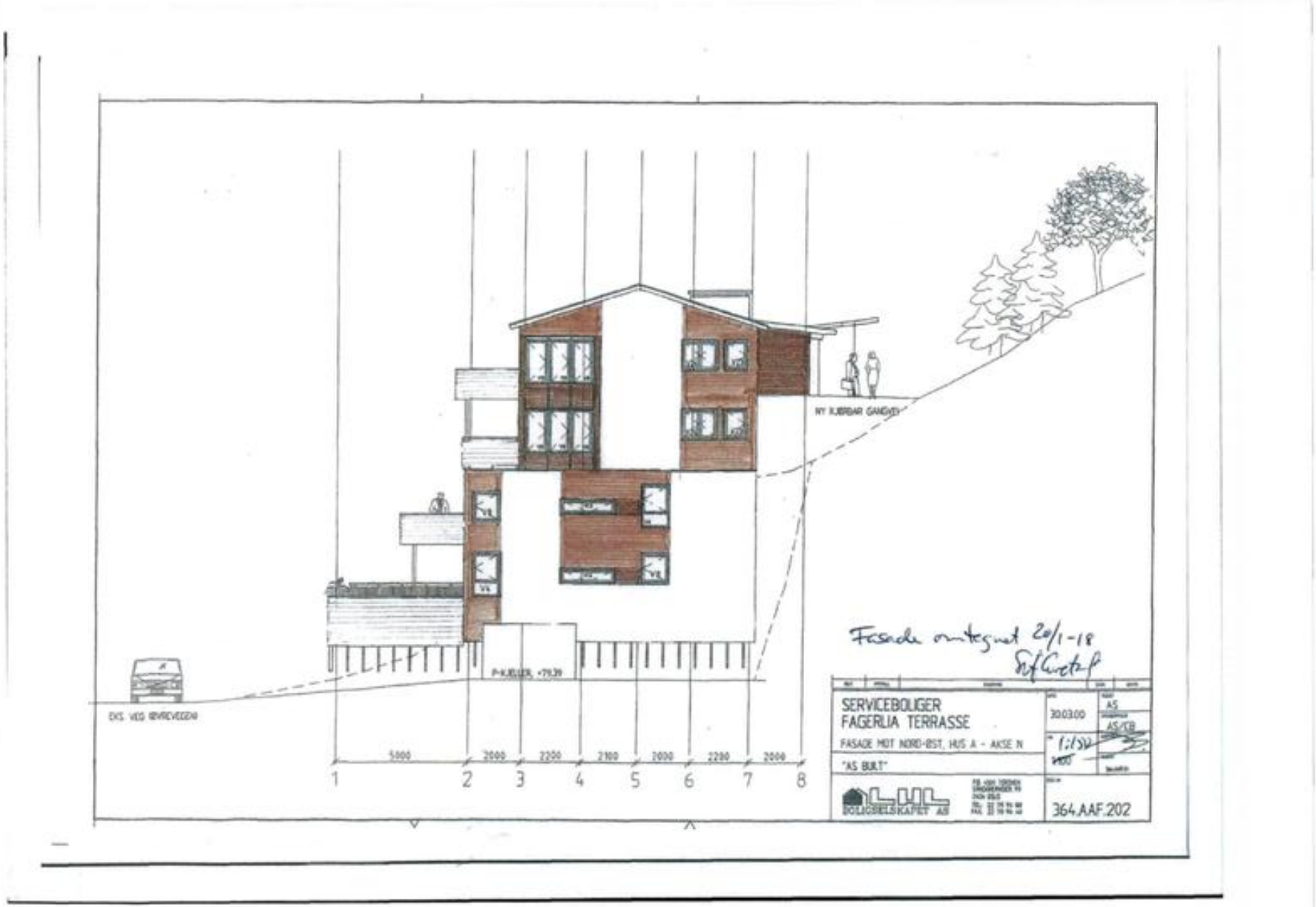

A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
FRONTFASADE HUS A
1:50
Antaget 20/1-18

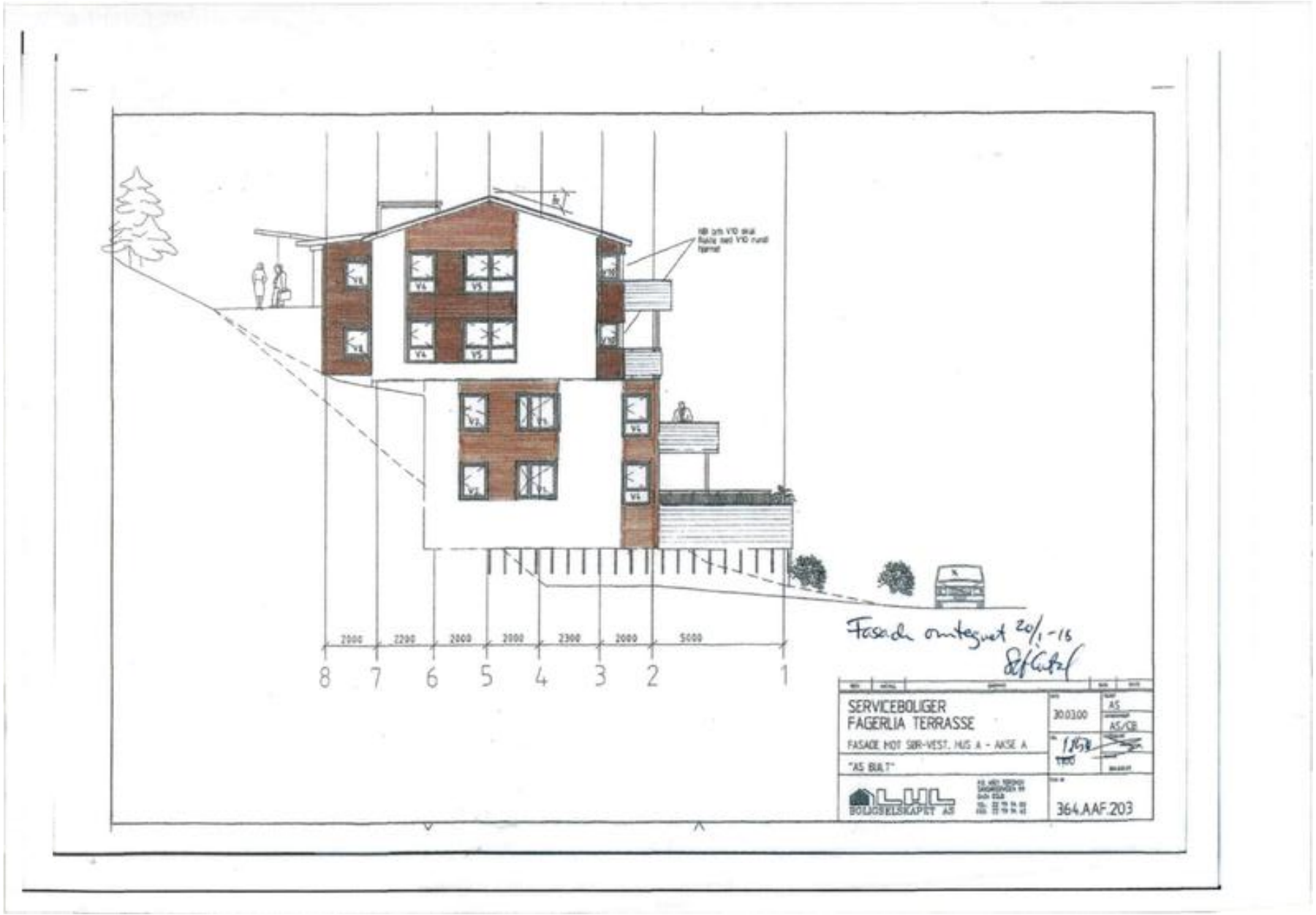

FRONTFASADE HUS B
1:150
fasade omtegnet 29/1-10
N
O P Q R S T U V W X

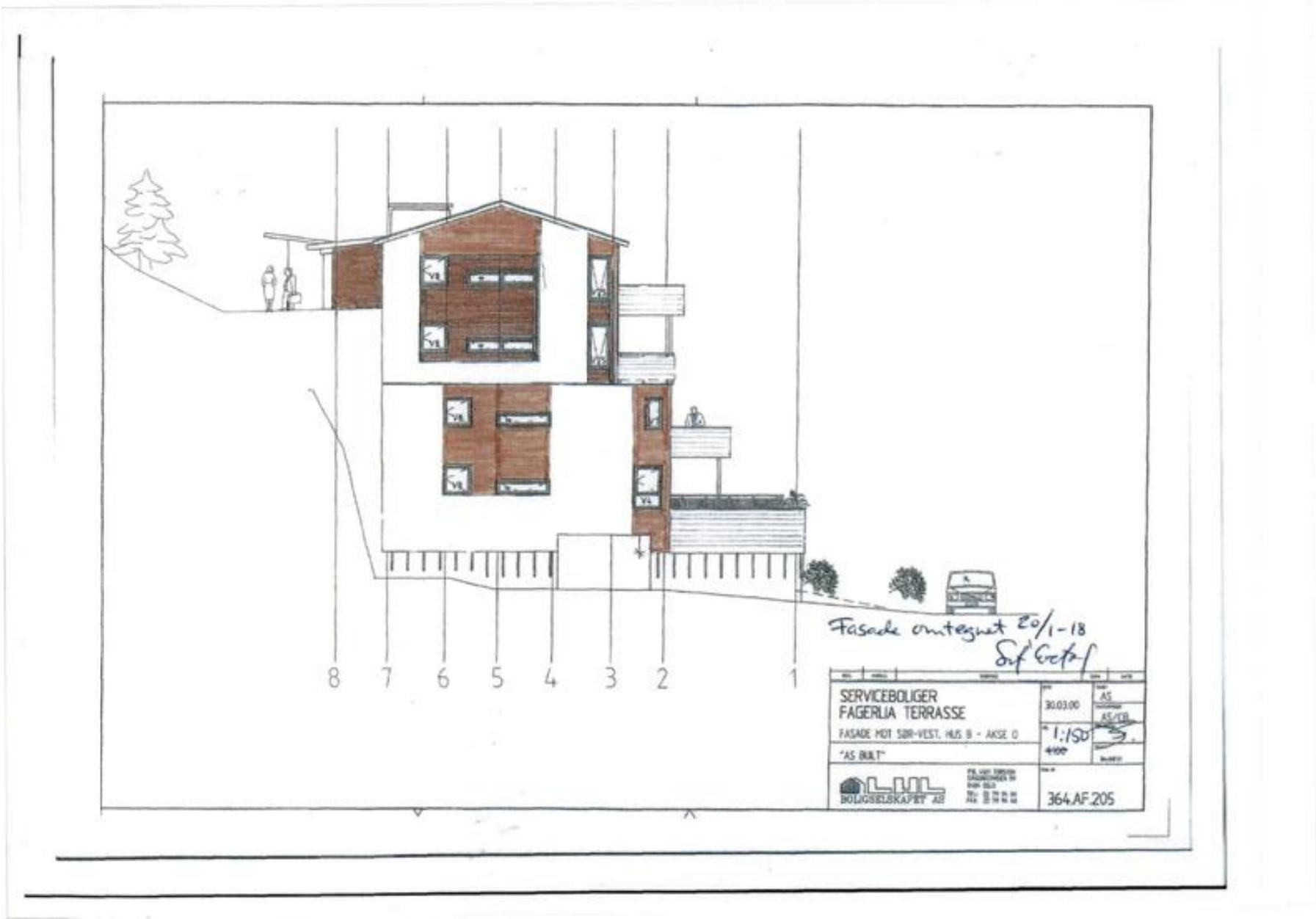

8 7 6 5 4 3 2 1
Fasade omtegnet 20/1-18
SERVICEBOLIGER
FAGERLIA TERRASSE
FASADE MOT SØR-VEST, HUS B - AKSE 0
"AS BUILT"
30.03.00
1:150
364.AF.205


2000
2200
2000
2000
2300
2000
5000
8
7
6
5
4
3
2
1
Fasade omtegnet 20/1-16
SERVICEBOLIGER
FAGERLIA TERRASSE
FASADE MOT SØR-VEST, HUS A - AKSE A
"AS BUILT"
30.03.00
AS
AS/SB
1:50
364.AAF.203


NY KJØRBAR GANGVEI
P-KJELLER +79.39
EKS. VEG ØNREVEGEN
5000
2000
2200
2100
2000
2200
2000
1
2
3
4
5
6
7
8
Fasade omtegnet 20/1-18
SERVICEBOLIGER
FAGERLIA TERRASSE
FASADE MOT NORD-ØST, HUS A - AKSE N
"AS BUILT"
30.03.00
AS
1:150
364.AAF.202


NY KJØRBAR GANGVEI
EKS. VEG ØRVEVEGEN
P-KJELLER +79.39
5000
2000
2200
2300
2000
2200
2000
1
2
3
4
5
6
7
8
Fasade omtegnet 20/1-18
SERVICEBOLIGER
FAGERLIA TERRASSE
FASADE MOT NORD-ØST, HUS A - AKSE N
"AS BUILT"
30.03.00
1:150
AS
AS/CB
364.AAF.202


2000
2200
2000
2000
2300
2000
5000
8
7
6
5
4
3
2
1
Fasade omtegnet 20/1-16
SERVICEBOLIGER
FAGERLIA TERRASSE
FASADE MOT SØR-VEST. HUS A - AKSE A
"AS BUILT"
30.03.00
AS
AS/CB
1:50
364.AAF.203


8 7 6 5 4 3 2 1
Fasade omtegnet 20/1-18
SERVICEBOLIGER
FAGERLIA TERRASSE
FASADE MOT SØR-VEST. HUS B - AKSE 0
"AS BUILT"
30.03.00
AS
AS/VB
1:150
1:100
364.AF.205


+79.3
FRONTFASADE HUS B
1:150
fasade ombygget 20/1-10
N O P Q R S T U V W X


FRONTFASADE HUS A
1:50
Antagen 20/1-18
A B C D E F G H I J K L M N

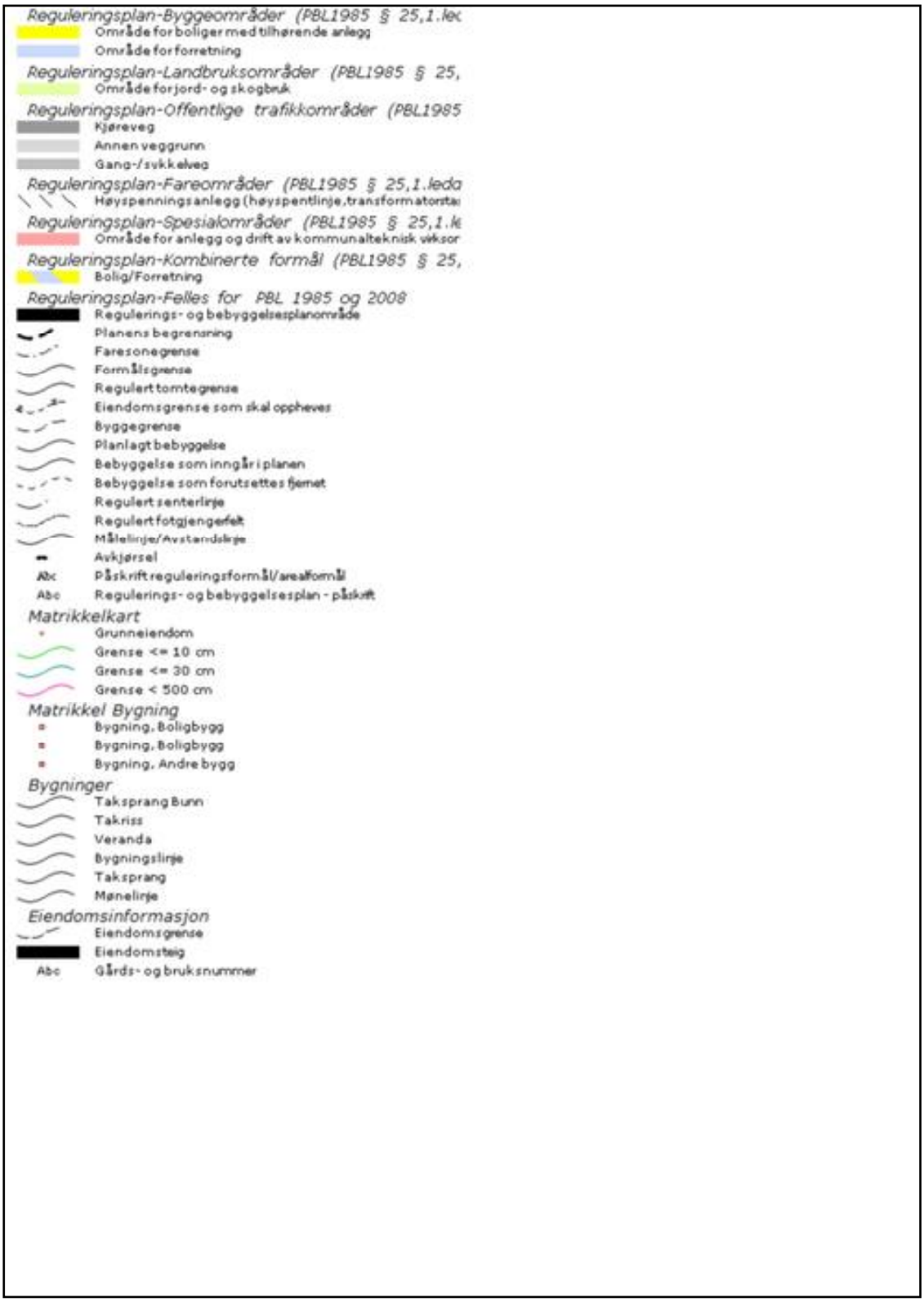
**Situasjonskart 1:500**

Dato: 27.03.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N




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

**Tegnforklaring**



# Målselv kommune

**Enhet teknisk**
Bygg-, plan- og delingssaker

SOLBØ PROSJEKT AS
Lekangsveien 67
9392 STONGLANDSEIDET

| Deres ref: | Vår ref | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2018/383-4 | Morten Tomter/932 63 906 | 15.01.2019 |

**Delegert rådmann - byggesaker nr. 6/2019**

## 54/650 - Ferdigattest - Fasade endring Fagerlidal Terrasse

Etter Lov av 27. juni 2008 nr 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven (pbl)) §21-10

| **Ansvarlig søker** | **Tiltakshaver** |
|---|---|
| SOLBØ PROSJEKT AS<br>Lekangsveien 67<br>9392 STONGLANDSEIDET | Fagerlia Terasse Borettslag<br>Fagerlidal 99<br>9325 BARDUFOSS |

| **Ferdigattest er gitt for:** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Eiendom/adresse**<br>Øvreveien 29 og 31<br>9325 BARDUFOSS | **Gnr**<br>54 | **Bnr**<br>650 | **Fnr** | **Seksjonsnr** |
| | Bygningsnr | 20521805<br>20521813 | | |

| **Tiltakets art** | Fasade endring – Ny utvendig kledning |
|---|---|

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelse i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Derfor gis det i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10:

☒ Ferdigattest

Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggsaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr plan- og bygningsloven § 25-2. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i tillatelsen.

☐ Målselv kommune krever at det stilles sikkerhet for at manglene blir rettet

**Klageadgang**
*Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.*

Med hilsen

Gunnar Nerdal
enhetsleder Teknisk

Morten Tomter
byggesaksbehandler

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur*

Kopi til:
Fagerlia Terasse Borettslag Fagerlidal 99 9325 BARDUFOSS

Returneres til:
LHL Boligselskapet AS
Postboks 4501 Torshov
0404 OSLO

TINGLYST
03.04.1998
SORENSKRIVEREN
I SENJA
DAGBOKNR: 1397

# Skjøte[1]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen(e)[2]

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1924 | Målselv | 54 | 650 | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn | [X] Nei | [ ] Ja | Overdragelsen omfatter transport av festeretten | [ ] Nei [ ] Ja |
| Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale | [ ] Nei | [ ] Ja | Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser | [ ] Nei [ ] Ja |

Beskaffenhet: [ ] 1. Bebygd [X] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [X] AN Annet serviceboliger

## 2. Kjøpesum

Kr 113.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [ ] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [X] 8 Annet

**Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.**

## 3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3]

Kr

## 4. Overdras fra

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[4] | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| 925 680 958 | Troms Skogselskap | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |

## 5. Til

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[4] | Navn | Fast bosatt i Norge | Ideell andel |
|---|---|---|---|
| 977 388 597 | Fagerlia terrasse borettslag | [ ] Ja [ ] Nei | 1/1 |
| | | [ ] Ja [ ] Nei | |
| | | [ ] Ja [ ] Nei | |
| | | [ ] Ja [ ] Nei | |

Doknr: 1397 Tinglyst: 03.04.1998 Emb. 080
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## 6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Skogselskapet skal ha vegrett over tomten til egne areal. Vegen på oversiden av husene skal uten vederlag kunne benyttes som adkomstveg og driftsveg for omkringliggende skogareal. Skogselskapet har også rett til å legge en velteplass i tilknytning til vegen. Kjøperen kan ikke kreve skog fjernet eller andre tiltak på skogselskapet sin tilgrensende eiendom. Skogselskapet skal kunne nytte sin eiendom til skogproduksjon helt inntil grensa mot fraskilt parsell.
Ved felling av tre eller annen skogsdrift skal skogselskapet kunne drive over parsellen.
Kjøperen har ingen rettigheter på resterende del av gnr. 54, bnr. 13.

**Nr. 48** På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-96

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag):
«Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sted, dato

**Kjøpers/erververs underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand m.v.** [5]

**1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?**

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

**2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?**

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

**3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?**

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato

**Utsteders underskrift** [6] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[7] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

**Bortfesters underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver** [6]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**11. Underskrifter og bekreftelser**

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato: Andselv, 23.03.98

Hjemmelshavers underskrift: Troms Skogselskap

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Sverre Kulseng

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer): 925 680 958

Se hj.dok.

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

| Dato | Ektefelle/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
|---|---|---|
| | | |

[7] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift: Terje Dahl — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Terje Dahl

Adresse: Andselv, 9200 Bardufoss

2. vitneunderskrift: Anne-Sofie Jakobsen — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Anne-Sofie Jakobsen

Adresse: Andselv, 9200 Bardufoss

**Noter:**

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

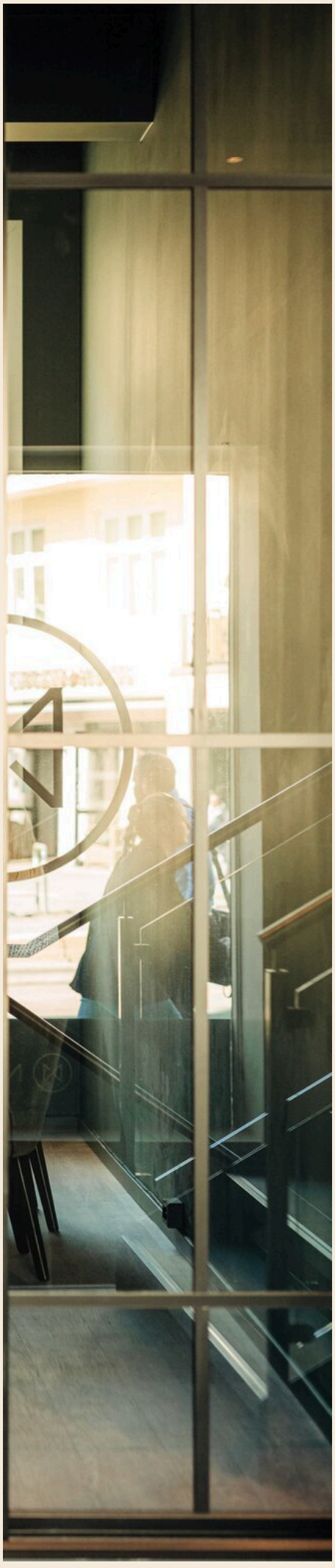
7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet må, utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Velkommen til

# Nordvik Finnsnes

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

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



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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

### Klageorgan

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

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

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

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

### Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

### Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

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

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

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Øvreveien 29, 9325 BARDUFOSS** | |
| Dato for energimerking<br>**29.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-288478** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**20521813** |
| Gårdsnummer<br>**54** | Bruksnummer<br>**650** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0204** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1999** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**79,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**73,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**4** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**174,91 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**256,16 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**18 700 kWh** |




# Øvreveien 29, 9325 BARDUFOSS

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 28-0019/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Øvreveien 29 9325 BARDUFOSS
Matrikkel: Gnr 54, bnr 650 (ideell andel 1/1) i Målselv kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Caroline Strand**
Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Finnsnes
c.strand@nordvikbolig.no
901 91 869





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


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