NORDVIK

Øvreveien 3A

5 soverom | BRA-i: 193 kvm | Enebolig over to etasjer



Velkommen til

Øvreveien 3A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Om boligen
25	Nabolagsprofil
26	Egenerklæringsskjema
32	Tilstandsrapport
75	Andre vedlegg
79	Vedlegg
83	Kontaktinfo
86	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89	Forbrukerinformasjon om budgivning
90	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.07.2026









Nøkkelinformasjon

BARDUFOSS SENTRUM - Familiebolig med 5 sov & 2 bad i gangavstand til alt du behøver og nydelig utsikt over Istind!

Prisantydning	**3 000 000,-**
Omkostninger	**76 090,-**
Totalpris	**3 076 090,-**
BRA-i	**193 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1975**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Øvreveien 3A, presentert av Nordvik Finnsnes!

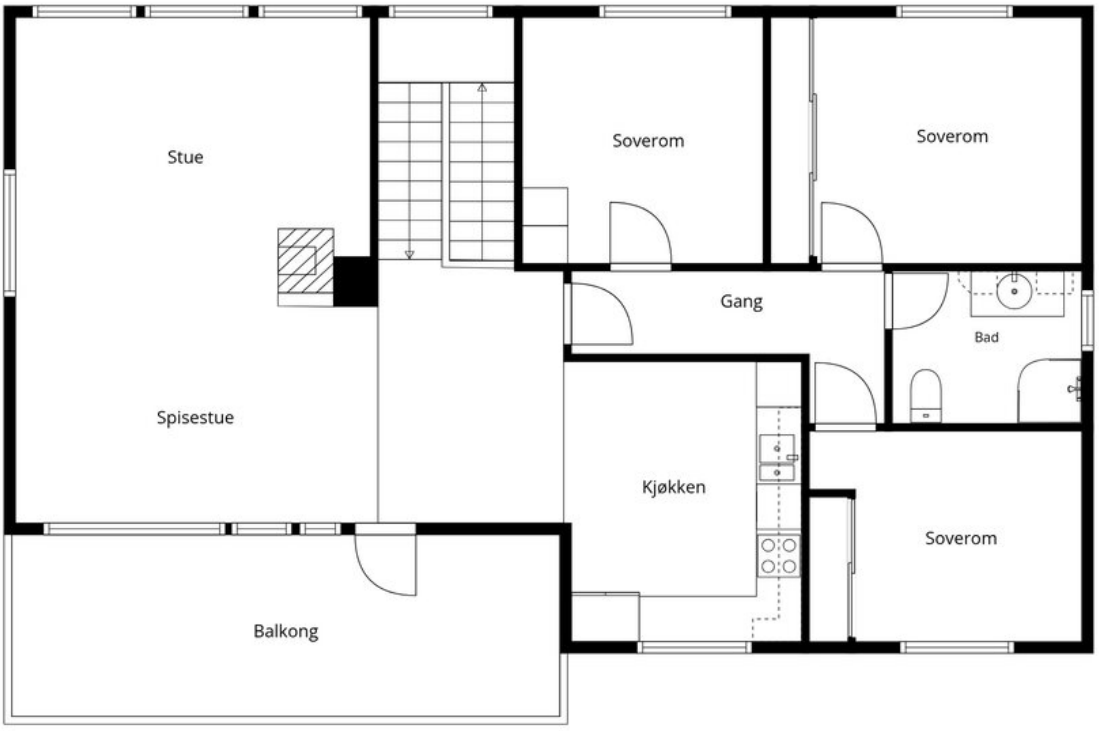
Denne innholdsrike boligen finner du i sentrum av Bardufoss med gangavstand til alt du måtte trenge! Boligen går over to etasjer og byr på en hoveddel med 4 soverom og en leilighet med egen inngang og ett soverom (leiligheten er ikke godkjent som selvstendig boenhet). Videre byr hoveddelen på et romslig bad og et praktisk vaskerom.

Den romslige stuen har god plass til flere sittegrupper og ligger i åpen løsning til kjøkken. Fra stuen er det utgang til en herlig veranda. Med de store vindusflatene i stuen kan man nye den fantastiske utsikten over Istind både fra stue og veranda.

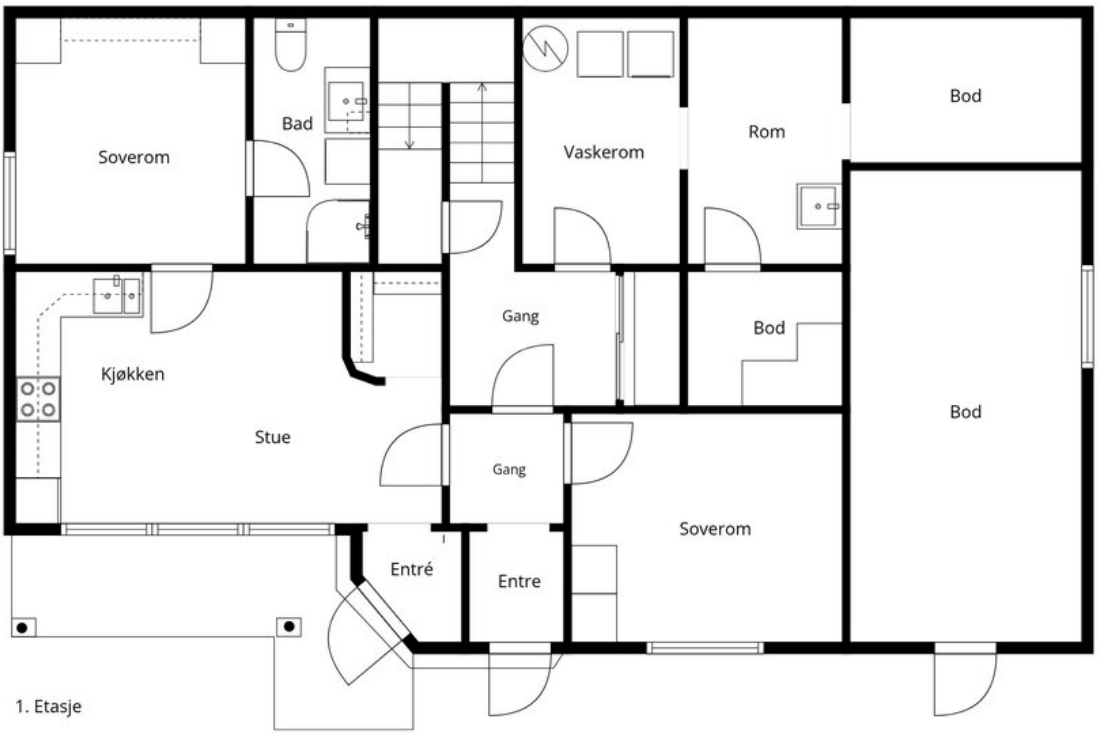
Hjemmet passer ypperlig for den aktive familien med sti utenfor døren til Steinberget. Bardufoss byr også på mange flotte turmuligheter hele året rundt!

Planløsning

Totalt areal
BRA-i: 193 kvm
Total BRA: 247 kvm



2. Etasje



1. Etasje

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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0051/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet) ,ed frittstående garasje og uthus

Adresse og betegnelse
Øvreveien 3A, 9325 BARDUFOSS
Gnr 54, bnr 348 (ideell andel 1/1) / Gnr 54, bnr 349 (ideell andel 1/1) / Gnr 54, bnr 772 (ideell andel 1/1) i Målselv kommune

Selgere
Stig Arne Edvardsen
Torill Tronstad Edvardsen

Kjøpesum og omkostninger
3 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
75 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
76 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
95 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 076 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 095 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1975

Etasje
2

Antall soverom
5

Meglers kommentar til antall soverom:
Veiledning til markedsføring av fast eiendom tilsier at det kun skal markedsføres antall soverom som fremkommer av byggegodkjente tegninger. Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger, og megler har dermed ikke anledning til å vurdere hvorvidt soverom er godkjent for varig opphold. Dette er ikke ensbetydende med at samtlige soverom som er innredet i ettertid ikke er lovlig brukt som soverom, men rommene må som utgangspunkt være godkjent for varig opphold, samt oppfylle de krav som stilles til soverom på innredningstidspunktet. Herunder for eksempel, rømningsvei, lysinnslipp ol. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere.

Arealer
BRA-i: 193 kvm
BRA-e: 88 kvm
Totalt BRA: 281 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:

Enebolig m/leilighet
1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Underetasje hoveddel: Soverom, vaskerom og bodareal.
BRA-i: 34 kvm. Leilighet: Stue, kjøkken, soverom, bad og entré.
BRA-e: 19 kvm. Bod
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 9 kvm. Stein- og treplatting ved inngangsparti til leilighet

2. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Stue, kjøkken, tre soverom, bad og gang.
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 16 kvm. Veranda med utgang fra stue

Frittstående garasje
1. etasje:
BRA-e: 59 kvm. Garasje
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 5 kvm.

Frittstående uthus
1. etasje:
BRA-e: 10 kvm. Uthus

Total BRA: 10 kvm.
TBA: 3 kvm. Adkomst til Uthuset

Innhold
Boligen går over to etasjer og inneholder følgende:
Hovedetasje: Stue, kjøkken, tre soverom og bad
Underetasje hoveddel: Soverom, vaskerom, vindfang, gang/trapperom og bodareal.
Leilighet: Stue/kjøkken, soverom, bad og entré.

Det er i tillegg en frittstående garasje på eiendommen samt et frittstående uthus.

Standard
Boligen har vært jevnlig vedlikeholdt gjennom årene. Hovedetasjen byr på en sosial planløsning med en romslig stue med god plass til spisestue og kjøkken i åpen løsning. Dette gjør det enkelt å innrede med flere sittegrupper. Fra stuen er det utgang til en flott veranda som rommer både en jaccuzzi og god plass til en sittegruppe. Verandaen er en perfekt utvidelse av stuen i sommerhalvåret. Med de store vindusflatene i stuen kan man nyte utsikten over fjellene både inne og ute.

Kjøkkenet er romslig og byr på mye skap- og benkeplass. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Av hvitevarer er det kjøl-/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut.

Det flislagte badet er plassert i boligens hovedetasje. Badet er innredet med servantinnredning med nedfelt servant, vegghengt skap og speil, gulvstående toalett og dusjkabinett. Det er elektriske varmekabler i gulv. Badet har fått tilstandsgrad 2 på flere punkter i tilstandsrapporten, les under "diverse" for mer informasjon.

I hovedetasjen er det tre romslige soverom.

I hovedelen i underetasjen er det ett soverom, vaskerom og bodareal. Soverommet har god plass til seng og garderobe. Passer ypperlig som et barnerom, gjesterom eller til hjemmekontor.

Vaskerommet har vegger med malte planter og malt/behandlet betonggulv. Her er det opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Det er også her varmtvannsbereder og hovedstoppekran er plassert. Rommet ved siden av vaskerommet er likt utformet med malte plater på vegg og malt/behandlet betonggulv. Her er det vaskekum og vannuttak i praktisk tilknytning til vaskerommet.

Leiligheten i underetasjen har egen inngangsparti. Leiligheten består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad. Det har tidligere vært en dør mellom leiligheten og hoveddelen som selger har tidligere tettet igjen. Det gjøres oppmerksom på at leiligheten ikke er godkjent som en selvstendig boenhet. Les mer om dette under "Adgang til utleie". Det har tidligere vært dør mellom hoveddel og leiligheten. Døråpningen er tettet igjen fra hoveddelen, mens døren er fortsatt montert fra leiligheten. Den er tettet igjen med en gipsvegg og kan enkelt fjernes for å åpne opp mellom hoveddel og leilighet dersom dette skulle være ønskelig for ny eier.
Kjøkkenet i leiligheten er innredet med glatte fronter og benkeplate i laminat. Av hvitevarer er det kjøleskap og komfyr.

Badet er innredet med servant og servantinnredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Takstmann har i sin rapport gitt flere punkter TG2, mens punktet "tupe vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon" har fått TG3. Les mer under punktet "diverse".

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

Parkering
Eiendommen har plass til flere biloppstillingsplasser utenfor boligen. Det er i tillegg en frittstående garasje ved veien på ca. 59 kvm. Parkering gjøres på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Varmekabel i vanninntak og montert ny varmepumpe.
- Malt opp flere rom i hoveddelen.
- Installasjon av varmekabel i vannrør, arbeid bestilt, ikke montert. Skal monteres før overtakelse.
- Ny varmepumpe, bestilt ikke montert, skal monteres før overtakelsen.

2025:
- Nye vinduer i leilighet.

2023:
- Nytt inngangsparti med egen inngang til leilighet.

2022:
- Ny Hörmann isolert leddport m/motor og fjernkontroll.
- Gulv på veranda nytt i 2014/2022. Rekkverk malt 2022.
- Skiftet ytterdører, verandadør fra ca 1999.

2018:
- Nytt gulv i leilighet med QuickHeat varmefolie
- Kjøkken i leilighet skiftet i 2018

2017: Renovert sikringsskap med automatsikringer.

2010: Ny VVB satt inn i vaskerom.

2006: Skiftet kjøkkeninnredning.

2000: Bad i kjeller renovert

1998: Bad 1.etasje renovert.

1992: Ny taktekking

Vinduer er skiftet i perioden mellom 1999 og 2025.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ingen informasjon om firmaets navn pr i dag. Det ble lagt nytt taktette ca 1990.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Nyere drenering enn fra 1975. Ingen informasjon pr i dag om hvem som har utført dete.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Øverbygd Elektro. Nytt sikringsskap 2016.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Ca 2023

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

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Sprekk i utvendig mur på sørvendt vegg.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei. Eventuell kommentar: Evt nødvendig godkjenning er under arbeid.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport av Eira Takst utført 6. juli 2026.

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?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapport fra 2007 utført av takstmann Elverum.
Takstrapport av Eira Takst utført 6. juli 2026.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja. Beskriv: Ubrukt tom oljetank i glassfiber.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?
Nei. Eventuell kommentar: Det har ikke kommet noen krav til meg personlig om hva som skal gjøres med tanken. Sist oljefyring ble benyttet var i 2014.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig
Per Mathis Jonsson Eira

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

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

UTVENDIG
Taktekking TG 2
Taket er flatt og tekket med PVC-duk (plast eller gummi). Besiktiget fra taket. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak TG 2
Flatt tak uten takrenner. Taket har fall innover mot sluk.

Pipe- og lufte/ventilasjonsbeslag.

Takkonstruksjon/Loft TG 1
Taket er flatt. Kompakt takkonstruksjon med innvendig nedløp. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttervegger/Veggkonstruksjon TG 2
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning, stående bordkledning og pussede murfasader.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys TG 2
Det er trevinduer med 2-lags isolerglass. Noen vinduer har produksjonsår 1974, men de fleste er skiftet siden, blant annet i 2003 og 2025.

Ytterdører TG 1
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner TG 2
Balkong tilgjengelig fra stue andre etasje. Nytt rekkverk i 2022, dekke fra 2014 opplyst i egenerklæring. Nytt inngangsparti til bolig og leilighet under dekket. Usikker alder på tak/tettesjikt over inngangsparti.

Terrasser og plattinger på terreng TG 2
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Bratt terreng TG 2
Det er partier med bratt terreng og høye avsatser rundt boligen. Adkomstvei er relativt bratt.

INNVENDIG
Overflater - gulv TG 2
Innvendig har gulv av parkett, laminat, betong og belegg.

Overflater - vegger og himlinger TG 2
Innvendig har veggene tapet, trepanel, panelplater og malte plater. Himlingen er kledd med himlingsplater.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner TG 2
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Radon
I følge NGU aktsomhetskart ligger eiendommen ligger i "Usikker" aktsomhetsområde for radon. Tips: Ved utleie av bolig er det krav om radonmåling. Se mer på hjemmesiden til DSA (Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet).

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Det er pipe i lettklinkerblokker, peis med innsats og sotluke/feieluke. Sotluke er plassert i kjellerleilighet, i badet. For å ivareta våtsone i badet bør sotluken flyttes til en mer egnet plassering.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) TG 2
Gulvet er utført med plater, betong og belegg. Veggene har innvendig utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er ikke foretatt fordi deler av overflate på kjellervegg er fjernet, dermed er hulltaking ikke nødvendig. Fuktmåling er gjort i veggen ved dette området. Dette punktet må ses i sammenheng med "Fuktsikring og drenering". Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering.

Innvendige trapper
Det er malt tretrapp.

Innvendige dører TG 1
Innvendige dører er malte glatte dører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter TG 1
Det er ikke funnet spor etter skadedyr eller insekter.

VÅTROM
Hovedetasje Bad Generell
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Hovedetasje Bad Dokumentasjon for våtrom TG 2
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Hovedetasje Bad Overflater, vegger og himling TG 2
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Hovedetasje Bad Overflater gulv TG 2
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 4, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 18 mm.

Hovedetasje Bad Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon TG 2
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, handelsvare siden medio 1980

Hovedetasje Bad Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger TG 2
Våtrommet har plastsluk.

Hovedetasje Bad Sanitærutstyr og innredning TG 1
Årstall: 1998

Hovedetasje Bad Ventilasjon TG 1
Våtrommet har avtrekksventilasjon. Naturlig oppdriftsventil ført over tak, fungerer også som tilluft for elektrisk vifte

Hovedetasje Bad Tilliggende konstruksjoner våtrom
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom bak dusjens våtsone, uten å påvise unormale forhold. Det var ingen utslag på fukt.

Underetasje Vaskerom Generell
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Underetasje Vaskerom Dokumentasjon for våtrom TG 2
Ingen dokumentasjon.

Underetasje Vaskerom Overflater, vegger og himling TG 1
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med himlingsplater på innvendig tak.

Underetasje Vaskerom Overflater gulv TG 2
Våtrommet har malt/behandlet betonggulv og panelovn. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til gulvoverflate ved dørterskelen er 60 mm. Det er i tillegg støtpt betongterskel under dør med høyde CA 90mm.

Underetasje Vaskerom Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon TG 3
Det mangler vanntett sjikt, eller så er vanntett sjikt ukjent, både skjult og synlig i våtrommet.

Underetasje Vaskerom Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger TG 2
Våtrommet har plastsluk.

Underetasje Vaskerom Sanitærutstyr og innredning TG 1
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, hovedstoppekran.

Underetasje Vaskerom Ventilasjon TG 1
Våtrommet har naturlig ventilasjon, ventiler i vegger.

Underetasje Vaskerom Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 1
Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking. Hulltaking er ikke utført da våtsone i vaskerommet hovedsakelig består av betonggulv. Vannledningene er lagt åpent, noe som reduserer risikoen for skade. Ingen utslag ved søk med fuktindikator.

Underetasje Vaskerom 2 Generell
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Underetasje Vaskerom 2 Dokumentasjon for våtrom TG 2
Ingen dokumentasjon.

Underetasje Vaskerom 2 Overflater, vegger og himling TG 1
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med himlingsplater på innvendig tak.

Underetasje Vaskerom 2 Overflater gulv TG 2
Våtrommet har malt/behandlet betonggulv og panelovn. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til gulvoverflate ved dørterskelen er 55 mm. Det er i tillegg støpt betongterskel under dør med høyde CA 90 mm

Underetasje Vaskerom 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon TG 3
Det mangler vanntett sjikt, eller dette er ukjent, både for skjult og synlig utførelse.

Underetasje Vaskerom 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger TG 2
Våtrommet har plastsluk.

Underetasje Vaskerom 2 Sanitærutstyr og innredning TG 1
Våtrommet har vaskekum og vannuttak.

Underetasje Vaskerom 2 Ventilasjon TG 1
Våtrommet har naturlig ventilasjon, ventiler i vegger.
Underetasje Vaskerom 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 1
Hulltaking er ikke utført da våtsonen i vaskerommet hovedsakelig består av betonggulv, murvegg bak vaskens våtsone. Vannledningene er lagt åpent, noe som reduserer risikoen for skade. Ingen utslag ved søk med fuktindikator.

Leilighet Bad Generell
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, og det foreligger ingen dokumentasjon

Leilighet Bad Dokumentasjon for våtrom TG 2
Det foreligger ikke dokumentasjon.

Leilighet Bad Overflater, vegger og himling TG 2
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater på innvendig tak.

Leilighet Bad Overflater gulv TG 1
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og panelovn. Fall mot sluk er 18 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen
er 24 mm.

Leilighet Bad Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon TG 3
Våtrommet har baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv.

Leilighet Bad Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger TG 2
Våtrommet har plastsluk.

Leilighet Bad Sanitærutstyr og innredning TG 1
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Leilighet Bad Ventilasjon TG 2
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Leilighet Bad Tilliggende konstruksjoner våtrom TG IU
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Det er pipe/murvegg og mulig brannskillevegg i våtsonen. Det er gjort søk med fuktindikator, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN
Hovedetasje Kjøkken Overflater og innredning TG 1
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn.

Hovedetasje Kjøkken Avtrekk TG 1

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hovedetasje Kjøkken Overflater og innredning TG 2
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat og hvitevarer/utstyr som kjøleskap og komfyr.
Hovedetasje Kjøkken Avtrekk TG 2
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger TG 2
Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Innvendige avløpsrør TG 2
Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Ventilasjon TG 2
Naturlig ventilasjon, ventiler i vegg/vindu, avtrekk på kjøkken og bad.

Varmtvannsbereder/tank TG 2
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

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.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert i 1975. Det er delvis åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer i gang. Inntak i eget skap utvendig.

Branntekniske forhold
Det er brannvarslere i begge etasje og leilighet, brannslukningsapparater.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn
Byggegrunnen er ukjent

Fuktsikring og drenering TG 2
Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser. Årstall er ukjent. Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’

Grunnmur og fundamenter TG 1
Grunnmuren er i betongstein, og det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Mindre sprekker, registrert som avvik under "yttervegger/veggkonstruksjon".

Terrengforhold TG 3
Eiendommen ligger i et skrånende terreng, med fall inn mot boligen på øvre side. Boliger i slike terrengforhold er utsatte for overflatevann, spesielt i snøsmelteperioden. Det er viktig å påse at vannet har mulighet å renne bort fra eiendommen og ikke bli liggende mot muren. Boligen ligger i aktsomhetsområde for snøskred, og jord- og flomskred.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering TG 2
Avløpsledningen er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1973, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 1974, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Oljetank TG 3
Eier opplyser om det er nedgravet oljetank av armert plast. Installasjonsår er ukjent. Tanken er ikke i bruk i dag.

Andre tomteforhold
Boligen ligger i ett bratt terreng. På nedre side av boligen faller terrenget bratt.

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. Les mer under punktet "diverse" for nærmere informasjon om avvik og konsekvens/tiltak.

Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Komfyr og platetopp.
- Side by side kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.
- Mikrobølgeovn.

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
Eiendommen er registrert med én bruksenhet over to etasjer.

Dagens eiere har leid ut areal i underetasjen som benevnes som utleiedel i tilstandsrapporten, men denne er ikke godkjent som egen bruksenhet. De har hatt en inntekt på 10.000 pr måned for å leie ut denne delen av boligen. Utleiedelen er etablert som en selvstendig boenhet. Med selvstendig boenhet menes en enhet som har alle hovedfunksjoner for en bolig, har egen inngang og er fysisk adskilt fra øvrige enheter. Etablering av en selvstendig boenhet er søknadspliktig. Det er ikke søkt om etablering av en selvstendig boenhet, dette betyr at utleiedelen er ulovlig etablert. Det er ukjent om utleiedelen tilfredsstiller de plankrav og tekniske krav som stilles til en boenhet i lovgivningen. Selger påtar seg ikke ansvar for at godkjenning gis. Det forefinnes ikke byggegodkjente tegninger for boligen, rom i dagens utleiedel kan derfor ikke verifiseres om er godkjent for varig opphold eller ikke.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen oppvarmes med varmepumpe, vedovn i stuen i 2.etasje, samt øvrig elektrisk oppvarming.

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

Selger opplyser at det er en nedgravd oljetank på eiendommen som ikke er i bruk. Selger opplyser at oljetanken er av typen armert plast og at installasjonsåret er ukjent. Det er ikke kjent hvor stor tanken er.

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger.
- Der tanken er større enn 3200 liter: Oljetanker som tas permanent ut av bruk skal graves opp. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving. Tas oljetanken midlertidig ut av bruk, for eksempel i påvente av omgjøring til biofyringsolje, skal tanken tømmes for olje og sikres mot påfylling.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 32 000 kWh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 697,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, feie/tilsynsgebur, renovasjon og eienomsskatt

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 21 972,- pr år.
-Fiber fra Bardufoss Kabel TV & Fiber kr 800,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 4 202,- pr. 01.01.2026
Eiendomsskatt faktureres sammen med kommunale avgifter og er inkludert i beløpet for kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 739 358,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 957 431,- 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.

Forsikring
Fremtind forsikring
Polisenr: 11324442

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Fiber som leveres av Bardufoss Kabel TV. Selger opplyser om en månedlig kostnad på ca. 800 kr pr mnd. Det er opp til kjøper å inngå avtale med ønskede tjenesteleverandører.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 265 kvm (Eiertomt)
Eiendommen består av 3 gårds- og bruksnummer:
Gnr/bnr 54/348 består av enebolig og er ca. 612 m².
Gnr/bnr 54/349 Er hagedel/skråning foran boligen og er ca. 200 m².
Gnr/bnr 54/772 er tomten den frittstående garasjen står og er på ca. 453 m².

Totalt areal for eiendommen inkludert alle gårds- og bruksnummerne er ca. 1 265 m². Arealet opplyses å være beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

Det er vedlagt bilde i annonsen med kartutsnitt over de ulike tomtene.

Adkomst
Eiendommen har privat adkomst fra offentlig vei. Les mer under "vei, vann og avløp" for nærmere informasjon. Se vedlagt kartskisse for nærmere veibeskrivelse fra din posisjon.

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen er helt eller delvis utleid. I følge NGU aktsomhetskart ligger eiendommen ligger i "Usikker" aktsomhetsområde for radon. Se mer på hjemmesiden til DSA (Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet) for mer informasjon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et etablert boligområde på Bardufoss i Målselv kommune. Eiendommen ligger skjermet til i rolige omgivelser, samtidig som du har kort avstand til de fleste servicetilbud og fasiliteter som Bardufoss har å by på. med et godt utvalg av butikker, spisesteder, apotek, treningssenter, idrettsanlegg og øvrige servicetilbud. Bardufoss lufthavn ligger kun en kort kjøretur unna, og E6 gir gode pendlermuligheter både nord- og sørover.

Fra boligen er det kort vei til barnehager, Fagerlidal skole, ungdomsskole og Bardufoss videregående skole. Bardufoss VGS tilbyr et bredt spekter av studieretninger. Området byr på gode rekreasjonsmuligheter året rundt, med umiddelbar nærhet til turstier, skiløyper og flotte naturområder. På vinterstid er det preparerte skiløyper i nærområdet, mens sommerhalvåret innbyr til turer i skog og mark.

Beliggenheten kombinerer rolige og naturskjønne omgivelser med enkel tilgang til sentrum og daglige gjøremål, noe som gjør området attraktivt både for barnefamilier, pendlere og andre som ønsker å bo sentralt, samtidig som man har naturen tett på. Fra boligen kan man følge stien til Steinberget. Bardufoss er et attraktivt område for tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer som vinter. På vinterstid er det milevis med prearerte skiløyper som strekker seg fra Bardufoss til Setermoen. Fra boligen kan man kjøre ca. 20 minutter til Målselv Fjellandsby som byr på langrennsløyper samt anlegg med alpinløyper. Her finnes det også restaurant og overnattingsmuligheter.

Bebyggelse
Eiendommene er bebygd med enebolig, frittstående garasje og uthus.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Bardufoss sentrum med 11 ulike linjer, som er ca. 0,3 km unna boligen. Les mer om kollektivtransport på www.svipper.no eller last ned Svipper-appen for å planlegge reisen din i sanntid. Det er ca. 20 minutters gangavstand til Bardufoss Lufthavn og kan nås på ca. 5 minutters kjøring. Fra Bardufoss Lufthavn er det direkteavganger til Oslo.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Heggelia/Noraførr barnehage
Andslimoen barnehage (1-5 år)
Nedre Bardu barnehage (1-4 år)

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

Sport/Fritid:
Bardufoss idrettspark
Feel24 Bardufoss

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er i Matrikkelbrev registrert som enebolig over to etasjer. Det fremkommer ikke byggeår i Matrikkelbrev. Matrikkelen ble utskilt fra hovedbruket i 1973. Takstmann tilstandsrapporten estimert byggeår til 1975. Det forefinnes ikke byggegodkjente tegninger eller ferdigattest for boligen fra denne perioden, megler kan derfor ikke verifisere eller vurdere hvorvidt rom er godkjent for varig opphold eller som soverom. Faktiske byggeår kan avvike fra opplyst.

Det forefinnes ikke tegninger eller andre dokumenter/ferdigattest/brukstillatelse for Uthus. Takstmann har i sin rapport estimert byggår til 2005. Faktiske byggeår kan avvike fra opplyst. Uthuset står på annen manns eiendom. Det forefinnes ikke en skriftlig avtale eller tinglyst rettigheter knyttet til bruk eller plassering av uthuset. Kjøper oppfordres til å formalisere en avtale eller tinglyse en rettighet for uthuset.

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

Det forefinnes ikke tegninger eller ferdigattest/brukstillatelse for frittstående garasje. Takstmann har i sin rapport estimert byggår til 2005. Faktiske byggeår kan avvike fra opplyst.

Kjøper overtar ansvar og risiko for overnevnte forhold.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Fra hovedvei er det privat avkjørsel som denne eiendommen deler med Øvreveien 3B. Det er tinglyst adkomstrett for Øvreveien 3B over bnr 772. Selger opplyser at de har en muntlig avtale om at kostnader knyttet til vedlikehold av benyttet adkomst deles mellom boligeierne, dette gjelder også snørydding.
En del av veien er på naboens eiendom 54/63 og det er ingen tinglyste bruks- eller adkomstrett over eiendommen. Megler gjør oppmerksom på at eiendomsgrensen i de digitale kart er noe unøyaktig.

Regulerings- og arealplaner
Gnr 54 bnr 348 er regulert til bolig etter reguleringsplan "Bardufoss Sentrum" med planID 0030. En mindre del på øvre delen av eiendommen er regulert til LNF område.
Det gjøres oppmerksom på at grensen på baksiden av boligen er mindre nøyaktig i de digitale kart.
Gnr 54 bnr 349 er regulert til forretning etter overnevnte reguleringsplan. En mindre del langs 5r4/348 er regulert til bolig.

Gnr 54 bnr 772 er regulert til forretning etter nevnte reguleringsplan. Den delen av tomta som ligger langs vei er regulert til kjørevei med avkjørsel.

Eiendommene ligger i Faresone for ras- og skredfare ihht. "Kommuneplanens arealdel 2012-2015" med planID 2012KPLAN.

Det gjøres oppmerksom på at uthuset er plassert utenfor tomtegrensen.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen består av tre gårds- og bruksnummer: Det er tinglyst følgende heftelser eller rettigheter på 54/772:

2009/253326 07.04.2009 Best. om Adkomstrett
Rettighetshaver: 5524/54/366
Beskrivelse: Gnr 54 bnr 366 har bruksrett til eksisterende adkomstvei på gnr 54 bnr 772.

Det ingen tinglyste heftelser eller rettigheter på 54/348 eller 54/349 som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Megler gjør oppmerksom på at dagens utleiedel ikke er godkjent som egen bo- og eller bruksenhet hos kommunen. Dette er et søknadspliktig tiltak. Les mer under "Adgang til utleie".

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. 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

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

Underetasje Vaskerom Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer. Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Kostnadsestimat: Etablere våtromsbelegg i våtsoner.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Underetasje Vaskerom 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer. Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
Kostnadsestimat: Etablere våtromsbelegg i våtsoner.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Leilighet Bad Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon
Vurdering av avvik: Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Sotluke er plassert i bak luke på baderomsplate, i dusjens våtsone. Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Baderomsplater er ikke tettet i nedrekant med bunnlist. Skjøter på baderomsplater er ikke tette i våtsone. Belegget er ikke fagmessig tettet i hjørner.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres nytt vanntett sjikt som tilfredsstiller dagens krav til tetthet, for å unngå risiko for vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Sotluken bør flyttes ut av våtsonen eller sikres på en måte som hindrer vanninntrengning, for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på bygningsdeler. Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Det bør utføres fagmessig utbedring av baderomsplater og gulvbelegg, slik at alle skjøter og overganger blir tilstrekkelig tettet, spesielt i våtsone og hjørner. Konsekvensen av manglende tetting er økt risiko for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader over tid. Kostnadsestimat: Tiltak for å lukke avviket betyr i praksis totalrenovering av badet, samt flytting av sotluke.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Terrengforhold
Vurdering av avvik: Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
Konsekvens/tiltak: Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering. Eventuelt avskjæringsgrøft som leder bort vann fra skråningen på øversiden. Kostnadsestimat: Avskjæringsgrøft på boligen øvre side for bortledning av overflatevann for å begrense vannbelastning mot grunnmuren, fuktsikringen og dreneringen. Kostnad vil variere i forhold til valgt løsning og type terreng.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oljetank
Vurdering av avvik: Det foreligger krav om sanering av oljetank.
Konsekvens/tiltak: Krav om sanering medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp. Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres. Kostnadsestimat: Tømming og fjerning av oljetank, forutsatt det ikke har oppstått lekkasje.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Følgende punkter har fått TG2 (vesentlige avvik):

Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Konsekvens/tiltak: Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på

konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Vurdering av avvik: Det er noe rustdannelser på beslagene.
Konsekvens/tiltak: Rustdannelser på beslagene bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og redusert levetid på beslagene, samt for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader på takkonstruksjonen.

Yttervegger/Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i pussede fasader. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres, for å forhindre at skaden videreutvikler seg. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning. Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vurdering av avvik: Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Konsekvens/tiltak: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Vurdering av avvik: Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker. Gjelder utførelse av taket under balkongdekke, taket for inngangsparti til leilighet og hoveddel.
Konsekvens/tiltak: Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet om ventilasjonen fungerer, med risiko for skjulte fukt- og kondensskader. Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av ventilasjonen og vurdere nærmere undersøkelser.

Terrasser og plattinger på terreng
Vurdering av avvik: Det er fall inn mot grunnmur eller ikke fall fra grunnmur (flatt). Plattingen ikke leder vann bort fra huset slik den skal.
Konsekvens/tiltak: Feil fall kan føre til at vann samler seg mot grunnmuren, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det anbefales å etablere fall bort fra grunnmuren for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.

Bratt terreng
Vurdering av avvik: Det er partier med bratt terreng og høye avsatser rundt boligen kan lede til fall og skader.
Bratt adkomstvei kan føre til ulykker ved glatte forhold, spesielt på vinteren.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres sikringstiltak som gjerde eller rekkverk ved bratte partier og høye avsatser for å redusere risikoen for fall og personskader. Tiltak bør iverksettes for å sikre områder med bratt terreng og høye avsatser, for eksempel ved å etablere rekkverk eller gjerder, for å redusere risikoen for fall og personskader. Det anbefales også å vurdere tiltak for å bedre sikkerheten på adkomstveien, som strøing eller montering av sklisikring, spesielt med tanke på glatte vinterforhold, for å forebygge ulykker.

Innvendige Overflater - gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist noe utgliding i skjøter på gulv. Stedvis er gulv komplimentert med gulvbord med annet estetisk uttrykk. Stedvis slitasje/skade på gulvoverflate.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring av utglidning i skjøter og utskifting/vedlikehold av skadede eller slitte gulvbord for å hindre videre forringelse og sikre et jevnt og funksjonelt gulv. Estetiske avvik kan medføre redusert visuell kvalitet.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Vurdering av avvik: Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Høydeforskjell er målt i stue / kjøkken i andre etasje i boligen. Målt høydeforskjell er 34 mm.
Konsekvens/tiltak: Eldre boliger har normalt noe skjevheter. Høydeforskjeller i gulv kan føre blant annet til at møbler ikke står rett i forhold til vegger, bord kan oppleves ustabile osv.
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Overvåk tilstanden. Om det skjer endring i høydeforskjeller over tid kan være et tegn på bevegelser i bygningsstrukturen, og da må det gjøres nærmere undersøkelser av fagkyndig person og eventuelt gjøres tiltak, og det kan påløpe kostnader.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’
Vurdering av avvik: Det er påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er noe saltutslag på gulvoverflate og avflassing av gulvmaling.
Konsekvens/tiltak: Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen. Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima. Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.

Hovedetasje Bad Dokumentasjon for våtrom
Vurdering av avvik: Det foreligger ikke dokumentert

utførelse av vantett sjikt. Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages. Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst. Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Hovedetasje Bad Overflater, vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler. Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner. Det anbefales videre bruk av tett dusjkabinett som beskytter nærliggende omgivelser mot direkte vannbelastning og leder vann rett inn i sluk.

Hovedetasje 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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
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 våtrommet. Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater. Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Hovedetasje Bad Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon
Vurdering av avvik:
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Hovedetasje Bad Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Vurdering av avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
Konsekvens/tiltak: Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales å kontrollere og utbedre overgangen mellom sluk og membran slik at denne blir tett og korrekt utført. Ved behov må tettesjikt og tilkobling til sluk etableres på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm.
Underetasje Vaskerom Dokumentasjon for våtrom
Vurdering av avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages. Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst. Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Underetasje Vaskerom Overflater gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist avflassing av gulvmaling på gulvoverflater.
Konsekvens/tiltak: Gulvoverflater med avflassing av maling bør utbedres eller skiftes, og det bør vurderes nytt belegg med tilhørende tettesjikt. Konsekvensen av mangelfull overflatebehandling er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skader over tid.

Underetasje Vaskerom Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Vurdering av avvik: Det er påvist rust på skruer i sluk.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting av skruer med rustfrie alternativer, og sluket bør kontrolleres for

ytterligere tegn til korrosjon. Rust på skruer i sluk kan føre til svekkelse av festet og etter hvert lekkasje, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Kostnadsestimat et tatt inn under punktet "Generell" for våtrommet, derfor er det ikke tatt med her.

Underetasje Vaskerom 2 Dokumentasjon for våtrom
Vurdering av avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages. Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst. Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Underetasje Vaskerom 2 Overflater gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist avflassing av gulvmaling på gulvoverflater.
Konsekvens/tiltak: Gulvoverflater med avflassing av maling bør utbedres eller skiftes, og det bør vurderes nytt belegg med tilhørende tettesjikt. Konsekvensen av mangelfull overflatebehandling er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skader over tid.

Underetasje Vaskerom 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Vurdering av avvik: Det er påvist rust på skruer i sluk.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting av skruer med rustfrie alternativer, og sluket bør kontrolleres for ytterligere tegn til korrosjon. Rust på skruer i sluk kan føre til svekkelse av festet og etter hvert lekkasje, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Leilighet Bad Dokumentasjon for våtrom
Vurdering av avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages. Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst. Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Leilighet Bad Overflater, vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler. Det anbefales å skifte ut eller fuktbeskytte uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner. Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett som leder vann rett i sluk.
Leilighet Bad Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Vurdering av avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Det er påvist rust på skruene i sluket.
Konsekvens/tiltak: Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Det bør vurderes å bytte ut skruene i sluket for å hindre videre rustdannelse, da rust kan svekke festet og på sikt føre til lekkasjer eller skade på sluket. Det vil være naturlig med tiltak på sluk ved oppgradering av badet.

Leilighet Bad Ventilasjon
Vurdering av avvik: Det mangler tilluft inn til badet, for eksempel spalte ved dør. De andre rommene i leiligheten har heller ikke ventiler i vegg/vindu, hvilket begrenser luftmengde ved avtrekket.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til badet, for eksempel ved å montere luftespalte i dør eller tilsvarende løsning. Det anbefales også å etablere ventiler i vegg eller vindu i øvrige rom for å sikre tilstrekkelig luftmengde til avtrekket. Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig inneklima og økt risiko for mugg- og fuktskader.

Leilighet Kjøkken Overflater og innredning
Vurdering av avvik: Lekkasjedetektor er montert men følerledning er ikke lagt ut. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
Konsekvens/tiltak: Lekkasjedetektoren bør kontrolleres og følerledning bør monteres korrekt for å sikre at systemet fungerer som tiltenkt. Mangelfull montering kan føre til at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som øker

risikoen for vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar. Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Leilighet Kjøkken Avtrekk
Vurdering av avvik: Kjøkkenet mangler tilluftsløsning. Det er ikke ventiler i vegg eller vindu i leiligheten, noe som medfører at avtrekket ikke fungerer optimalt.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkkenet, for eksempel ved å montere ventiler i vegg eller vindu. Manglende tilluft medfører at avtrekket ikke fungerer optimalt, noe som kan gi dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og luktproblemer.

Innvendige vannledninger
Vurdering av avvik: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Innvendige avløpsrør
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Konsekvens/tiltak: Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer.

Ventilasjon
Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler ventilasjon på soverom. Leilighet har ingen ventiler på vegg / vindu, men har avtrekk på bad og kjøkken.
Konsekvens/tiltak: Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannsbereder/tank
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet. Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Fuktsikring og drenering
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er fuktsikring på øversiden av boligen mot terrenget. På nedre siden er det ikke synlig fuktsikring. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
Konsekvens/tiltak: Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid. Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning. Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid. Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Vurdering av avvik: Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning. Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Fravær av stakekum eller stakepunkt på stikkledning kan gjøre det vanskelig å utføre rensing og vedlikehold av avløpssystemet. Dette kan føre til økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og eventuelle vannskader. Det anbefales å etablere stakepunkt eller stakekum på stikkledningen for å sikre god tilgang til inspeksjon og vedlikehold av avløpssystemet. Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Følgende punkt har fått TGIU (ikke undersøkt/ikke tilgjengelig)

Tilliggende konstruksjoner våtrom
Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Følgende punkter er forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Radon
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Uavklarte radonforhold kan innebære

risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Radon er et radioaktivt grunnstoff som kan øke risikoen for lungekreft. Man kan ikke merke eller se radon ettersom det er en luktfri gass. Den stiger opp fra mineraler i berggrunnen. Det bør gjennomføres målinger, og gjøres tiltak for å begrense radoninnsig i boligen om måligen viser radonnivå over grenseverdiene.
Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Vurdering av avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes. Manglende beskyttelse av nærliggende brennbare materialer ved sot- og feieluke gjør at materialene kan antenne og utgjør en brannfare når de blir utsatt for strålevarme fra sot- og feieluker ved en pipebrann. Nærliggende materialene må beskyttes mot strålevarme med for eksempel ildfast plate eller sotlukestein. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Manglende ildfast plate under sotluke medfører risiko for at glør havner på brennbart gulv og skaper skader gulv ved fjerning av sot i sotluke, i verste fall medfører det en brannfare. Monter ildfast plate foran sot- og feieluker, eventuelt ha den lett tilgjengelig for bruk ved tømming av sot fra sotluke. Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Innvendige trapper
Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
Konsekvens/tiltak: For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Branntekniske forhold
Vurdering av avvik: Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Dør mellom hybelleilighet og hoveddel er tettet igjen, hvilket gjør leiligheten til en egen boenhet. Det er ikke lagt fram dokumentasjon på utførelse av brannskille.
Konsekvens/tiltak: Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader. Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Andre tomteforhold
Vurdering av avvik: Bratt fall i terrenget på boligens nedre side utgjør en risiko for fall, spesielt om vinteren når det kan være glatt. Det anbefales å vurdere montering av rekkverk for å redusere risikoen for fallulykker.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å montere rekkverk eller annen sikring på nedre side av boligen for å redusere risikoen for fallulykker, særlig i vinterhalvåret når det kan være glatt. Manglende sikring kan føre til alvorlige personskader ved fall.

Helse, miljø og sikkerhet
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Dør mellom hybelleilighet og hoveddel er tettet igjen, hvilket gjør leiligheten til en egen boenhet. Det er ikke lagt fram dokumentasjon på utførelse av
brannskille. Bratt fall i terrenget på boligens nedre side utgjør en risiko for fall, spesielt om vinteren når det kan være glatt. Det anbefales å vurdere montering av rekkverk for å redusere risikoen for fallulykker.
Konsekvens/tiltak: Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en

kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes. Manglende beskyttelse av nærliggende brennbare materialer ved sot- og feieluke gjør at materialene kan antenne og utgjør en brannfare når de blir utsatt for strålevarme fra sot- og feieluker ved en pipebrann. Nærliggende materialene må beskyttes mot strålevarme med for eksempel ildfast plate eller sotlukestein. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Manglende ildfast plate under sotluke medfører risiko for at glør havner på brennbart gulv og skaper skader gulv ved fjerning av sot i sotluke, i verste fall medfører det en brannfare. Monter ildfast plate foran sot- og feieluker, eventuelt ha den lett tilgjengelig for bruk ved tømming av sot fra sotluke. Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann. For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet. Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar. Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko. Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader. Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet. Det bør vurderes å montere rekkverk eller annen sikring på nedre side av boligen for å redusere risikoen for fallulykker, særlig i vinterhalvåret når det kan være glatt. Manglende sikring kan føre til alvorlige personskader ved fall.

Tilstand på det elektriske anlegget:
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 er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert i 1975. Det er delvis åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer i gang. Inntak i eget skap utvendig.

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

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar: Alle visninger og overtakelse med megler til stedet er inkludert

Utlegg:
Fotopakke hus PREMIUM levert av Steffen Fossbakk kr. 11 875,-

Samlet skal selger betale kr. 122 175,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
Nabolagsprofil
Selgers egenerklæringsskjema datert 15.07.2026
Tilstandsrapport datert 12.07.2026
Reguleringsplankart
Kommuneplankart
VA Kart
Situasjonskart
Energiattest

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. juli 2026

Ansvarlig megler
Caroline Strand, Fagansvarlig / Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 90191869

Megler 2
Amanda Smaadal, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 99279290

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

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

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

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

Øvreveien 3A

Nabolaget Andselv/Fossmoen - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Fagerlidal skole (1-7 kl.) 206 elever, 14 klasser	19 min 1.7 km
Bardufoss ungdomsskole (8-10 k... 204 elever, 18 klasser	4 min 1.9 km
Bardufoss videregående skole 500 elever	8 min 4.7 km
Senja vgs. Finnfjordbotn 270 elever, 11 klasser	35 min 37.6 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Bardufoss	2 min
Uno-X Bardufoss	5 min

Offentlig transport

Bardufoss sentrum Totalt 11 ulike linjer	3 min 0.2 km
Bardufoss lufthavn	20 min

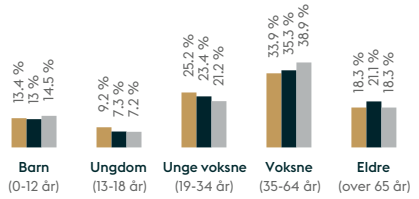
Barnehager

Heggelia/Noraførr barnehage (1... 80 barn	6 min 3.3 km
Andslimoen barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 4.5 km
Nedre Bardu barnehage (1-4 år) 5 barn	11 min 11.2 km

Dagligvare

Coop Extra Bardufoss	2 min
Rema 1000 Bardufoss	5 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	19 min
Bardufoss idrettspark	20 min
Feel24 Bardufoss	5 min
Feel24 Bardufoss	5 min

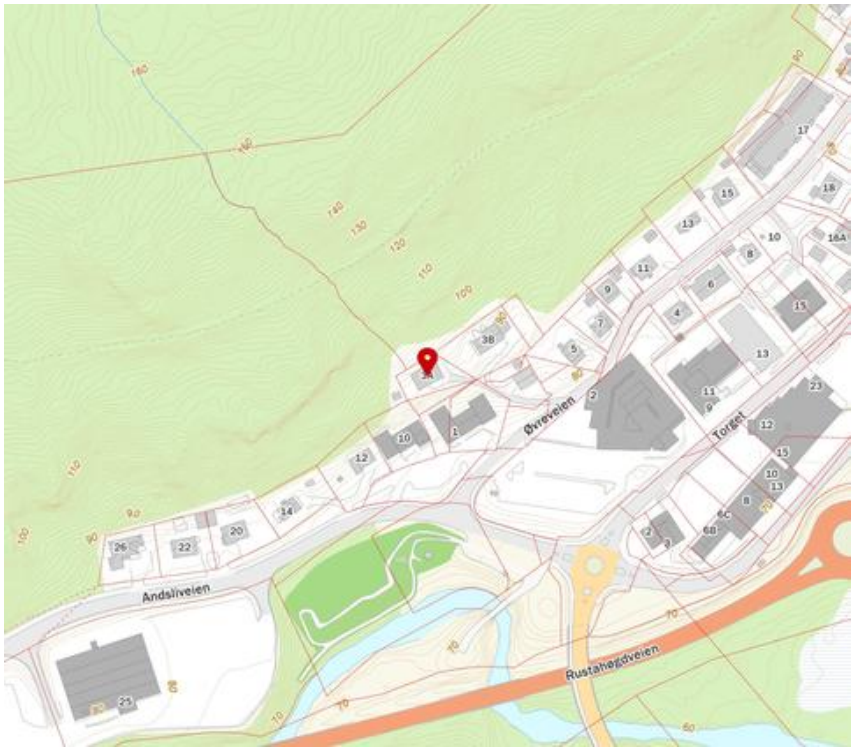
«Stille, rolig og godt med plass rundt hvert hus. Nærhet til barneskole og butikker. Fin utsikt over Målselvdalen og Istind.»

— 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

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
15. juli 2026

Oppdragsnummer
28-0051/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øvreveien 3A, 9325 BARDUFOSS

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Stig Arne Edvardsen, Torill Tronstad Edvardsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. mars 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 11324442
Forsikret i: Fremtind forsikring.

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ingen informasjon om dette.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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: Ingen informasjon om firmaets navn pr i dag. Det ble lagt nytt taktette ca 1990.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nyere drenering enn fra 1975. Ingen informasjon pr i dag om hvem som har utført dete.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Øverbygd Elektro. Nytt sikringsskap 2016.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ca 2023

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

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

---

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?

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Ja

Beskriv: Sprekk i utvendig mur på sørvendt vegg.

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Evt nødvendig godkjenning er under arbeid.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport av Eira Takst utført 6. juli 2026.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport fra 2007 utført av takstmann Elverum. Takstrapport av Eira Takst utført 6. juli 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ubrukt tom oljetank i glassfiber.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke kommet noen krav til meg personlig om hva som skal gjøres med tanken. Sist oljefyring ble benyttet var i 2014.

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 28-0051/26

Tilstandsrapport

Enebolig
Øvreveien 3A , 9325 BARDUFOSS
MÅLSELV kommune
gnr. 54,54,54, bnr. 772,348,349, snr. 0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 281 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 06.07.2026 **Rapportdato:** 12.07.2026 **Oppdragsnr.:** 21683-1148 **Eiendomsverdi ref nr:** UF5844

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

EIRA TAKST AS

Medlem av Norsk takst

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

Norsk takst

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

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

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

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

Eira Takst AS

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

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

Rapportansvarlig

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

EIRA TAKST AS

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Taket er flatt og tekket med PVC-duk (plast eller gummi). Besiktiget fra taket.
Flatt tak uten takrenner. Taket har fall innover mot sluk.
Pipe- og lufte/ventilasjonsbeslag.
Taket er flatt.
Kompakt takkonstruksjon med innvendig nedløp.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasaden har liggende bordkledning, stående bordkledning og pussede murfasader.
Det er trevinduer med 2-lags isolerglass.
Noen vinduer har produksjonsår 1974, men de fleste er skiftet siden, blant annet i 2003 og 2025.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Balkong tilgjengelig fra stue andre etasje. Nytt rekkverk i 2022, dekke fra 2014 opplyst i egenerklæring.
Nytt inngangsparti til bolig og leilighet under dekket. Usikker alder på tak/tettesjikt over inngangsparti.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.
Det er partier med bratt terreng og høye avsatser rundt boligen.
Adkomstvei er relativt bratt.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig har gulv av parkett, laminat, betong og belegg.
Innvendig har veggene tapet, trepanel, panelplater og malte plater.
Himlingen er kledd med himlingsplater.
I følge NGU aktsomhetskart ligger eiendommen ligger i "Usikker" aktsomhetsområde for radon.

Tips: Ved utleie av bolig er det krav om radonmåling. Se mer på hjemmesiden til DSA (Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet).
Det er pipe i lettklinkerblokker, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Sotluke er plassert i kjellerleilighet, i badet.
For å ivareta våtsone i badet bør sotluken flyttes til en mer egnet plassering.
Gulvet er utført med plater, betong og belegg. Veggene har innvendig utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er ikke foretatt fordi deler av overflate på kjellervegg er fjernet, dermed er hulltaking ikke nødvendig. Fuktmåling er gjort i veggen ved dette området.

Dette punktet må ses i sammenheng med "Fuktsikring og drenering".
Det er malt tretrapp.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Hovedetasje › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 4, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 18 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, handelsvare siden medio 1980.
Våtrommet har plastsluk.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Naturlig oppdriftsventil ført over tak, fungerer også som tilluft for elektrisk vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom bak dusjens våtsone, uten å påvise unormale forhold. Det var ingen utslag på fukt.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ingen dokumentasjon.
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har malt/behandlet betonggulv og panelovn.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til gulvoverflate ved dørterskelen er 60 mm. Det er i tillegg støtpt betongterskel under dør med høyde CA 90mm.
Det mangler vanntett sjikt.
Våtrommet har plastsluk.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, hovedstoppekran.
Våtrommet har naturlig ventilasjon, ventiler i vegger.
Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking.
Hulltaking er ikke utført da våtsone i vaskerommet hovedsakelig består av betonggulv. Vannledningene er lagt åpent, noe som reduserer risikoen for skade.
Ingen utslag ved søk med fuktindikator.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom 2
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Ingen dokumentasjon.
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har malt/behandlet betonggulv og panelovn.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til gulvoverflate ved dørterskelen er 55 mm. Det er i tillegg støpt betongterskel under dør med høyde CA 90 mm
Det mangler vanntett sjikt, eller dette er ukjent, både for skjult og synlig utførelse.
Våtrommet har plastsluk.
Våtrommet har vaskekum og vannuttak.
Våtrommet har naturlig ventilasjon, ventiler i vegger.
Hulltaking er ikke utført da våtsonen i vaskerommet hovedsakelig består av betonggulv, murvegg bak vaskens våtsone.
Vannledningene er lagt åpent, noe som reduserer risikoen for skade.
Ingen utslag ved søk med fuktindikator.

Våtrom › Leilighet › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og panelovn. Fall mot sluk er 18 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 24 mm.
Våtrommet har baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv.
Våtrommet har plastsluk.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og

Beskrivelse av eiendommen

opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Det er pipe/murvegg og mulig brannskillevegg i våtsonen.
Det er gjort søk med fuktindikator, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Hovedetasje › Stue/kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Leilighet › Stue/kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat og hvitevarer/utstyr som kjøleskap og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Naturlig ventilasjon, ventiler i vegg/vindu, avtrekk på kjøkken og bad.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert i 1975.

Det er delvis åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer i gang. Inntak i eget skap utvendig.
Det er brannvarslere i begge etasje og leilighet, brannslukningsapparater.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser. Årstall er ukjent.
Grunnmuren er i betongstein, og det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Mindre sprekker, registrert som avvik under "yttervegger/veggkonstruksjon".
Eiendommen ligger i et skrånende terreng, med fall inn mot boligen på øvre side.
Boliger i slike terrengforhold er utsatte for overflatevann, spesielt i snøsmelteperioden. Det er viktig å påse at vannet har mulighet å renne bort fra eiendommen og ikke bli liggende mot muren.

Boligen ligger i aktsomhetsområde for snøskred, og jord- og flomskred.
Avløpsledningen er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1973, med offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 1974, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser om det er nedgravet oljetank av armert plast.
Installasjonsår er ukjent.
Tanken er ikke i bruk i dag.
Boligen ligger i ett bratt terreng. På nedre side av boligen faller terrenget bratt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

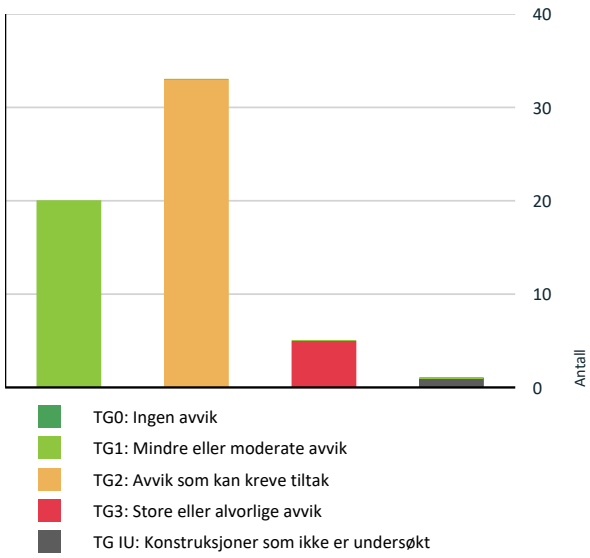
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke framlagt tegninger på befaringsdagen.

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS

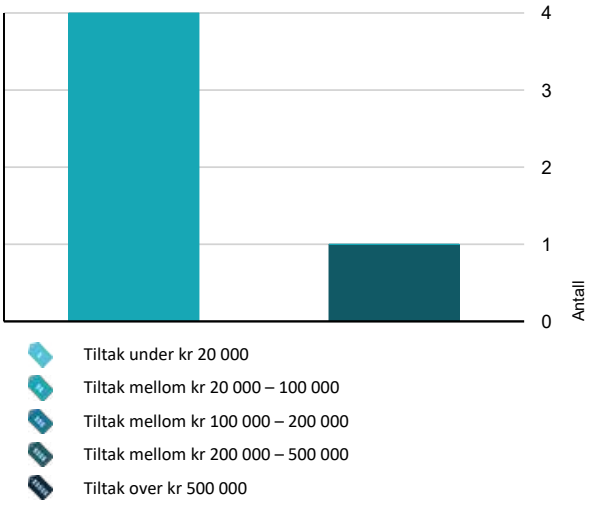
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

Elektrisk anlegg:
Ved utarbeidelse av tilstandsrapport blir det gjort en enkel vurdering av elektrisk anlegg hvor åpenbare avvik kan bli avdekket.
For å få en komplett vurdering av det elektriske anlegget må det utarbeides en tilstandsvurdering utført av el-fagkyndige personer.

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

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

Forhold på befaring:
Eier er ikke tilstede på befaringen.
Boligen er bebodd og møblert.

Referansenivå:
Forhold rundt brann og rømming, personsikkerhet, lovlighetsvurdering, deler av våtrom vurderes etter dagens gjeldende regelverk.
Skjulte konstruksjoner vurderes etter alder og kvalitet.
Referansenivå er etter gjeldende regelverk på søknadstidspunkt om ikke annet er oppgitt.

Værforhold: Overskyet oppholdsvær
Temperatur: CA 18 varmegrader
Lysforhold: Normal dagslys

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom 2 > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** — Gå til side
- **Våtrom > Leilighet > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** — Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** — Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** — Gå til side
- **Utvendig > Bratt terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** — Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** — Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** — Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom 2 > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom 2 > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom 2 > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** — Gå til side
- **Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > Leilighet > Bad > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** — Gå til side
- **Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

  Dør mellom hybelleilighet og hoveddel er tettet igjen, hvilket gjør leiligheten til en egen boenhet. Det er ikke lagt fram dokumentasjon på utførelse av brannskille.
- Bratt fall i terrenget på boligens nedre side utgjør en risiko for fall, spesielt om vinteren når det kan være glatt. Det anbefales å vurdere montering av rekkverk for å redusere risikoen for fallulykker.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig med utleie.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Tilbygg	Nytt inngangsparti
2026	Modernisering	Installasjon av varmekabel i vannrør, arbeid bestilt. (ikke utført på befaringsdagen)
2026	Modernisering	Ny varmepumpe, bestilt. (ikke utført på befaringsdagen)
	Modernisering	Vinduer er skiftet i perioden mellom 1999 og 2025.
2022	Modernisering	Gulv på veranda nytt i 2014/2022. Rekkverk malt 2022.
2022	Modernisering	Skiftet ytterdører, verandadør fra ca 1999.
2018	Modernisering	Nytt gulv i leilighet
2018	Modernisering	Kjøkken i leilighet skiftet i 2018.
2017	Modernisering	Renovert sikringsskap med automatsikringer.
2010	Modernisering	Ny VVB satt inn i vaskerom.
2006	Modernisering	Skiftet kjøkkeninnredning.
2000	Modernisering	Bad i kjeller renovert
1998	Modernisering	Bad 1.etasje renovert.
1992	Modernisering	Ny taktekking

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er flatt og tekket med PVC-duk (plast eller gummi). Besiktiget fra taket.

Årstall: 1992 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Flatt tak uten takrenner. Taket har fall innover mot sluk.
Pipe- og lufte/ventilasjonsbeslag.

Vurdering av avvik:
• Det er noe rustdannelser på beslagene.

Konsekvens/tiltak
• Rustdannelser på beslagene bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og redusert levetid på beslagene, samt for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader på takkonstruksjonen.





Rustdannelse

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er flatt.
Kompakt takkonstruksjon med innvendig nedløp.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning, stående bordkledning og pussede murfasader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i pussede fasader
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres, for å forhindre at skaden videreutvikler seg.
• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

Tilstandsrapport



Sprekkdannelse i murpuss



Lite lufting under kledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer med 2-lags isolerglass.
Noen vinduer har produksjonsår 1974, men de fleste er skiftet siden, blant annet i 2003 og 2025.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



Vindu med stempel fra 1974.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong tilgjengelig fra stue andre etasje. Nytt rekkverk i 2022, dekke fra 2014 opplyst i egenerklæring.
Nytt inngangsparti til bolig og leilighet under dekket. Usikker alder på tak/tettesjikt over inngangsparti.

Vurdering av avvik:

• Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
Gjelder utførelse av taket under balkongdekke, taket for inngangsparti til leilighet og hoveddel.

Konsekvens/tiltak

• Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet om ventilasjonen fungerer, med risiko for skjulte fukt- og kondensskader.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av ventilasjonen og vurdere nærmere undersøkelser.



Balkong utgjør takkonstruksjon over inngang.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er fall inn mot grunnmur eller ikke fall fra grunnmur (flatt). Plattingen ikke leder vann bort fra huset slik den skal.

Konsekvens/tiltak

• Feil fall kan føre til at vann samler seg mot grunnmuren, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra grunnmuren for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.



Fall inn mot bygningen.

TG 2 Bratt terreng

Beskrivelse

Det er partier med bratt terreng og høye avsatser rundt boligen.
Adkomstvei er relativt bratt.

Vurdering av avvik:

• Det er partier med bratt terreng og høye avsatser rundt boligen kan lede til fall og skader.
Bratt adkomstvei kan føre til ulykker ved glatte forhold, spesielt på vinteren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres sikringstiltak som gjerde eller rekkverk ved bratte partier og høye avsatser for å redusere risikoen for fall og personskader.

• Tiltak bør iverksettes for å sikre områder med bratt terreng og høye avsatser, for eksempel ved å etablere rekkverk eller gjerder, for å redusere risikoen for fall og personskader.

Det anbefales også å vurdere tiltak for å bedre sikkerheten på adkomstveien, som strøing eller montering av sklisikring, spesielt med tanke på glatte vinterforhold, for å forebygge ulykker.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig har gulv av parkett, laminat, betong og belegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noe utgliding i skjøter på gulv.
Stedvis er gulv komplimentert med gulvbord med annet estetisk uttrykk.
Stedvis slitasje/skade på gulvoverflate.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utbedring av utglidning i skjøter og utskifting/vedlikehold av skadede eller slitte gulvbord for å hindre videre forringelse og sikre et jevnt og funksjonelt gulv.
Estetiske avvik kan medføre redusert visuell kvalitet.



Slitasje



Gulv komplimentert.





Slitasje

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendig har veggene tapet, trepanel, panelplater og malte plater. Himlingen er kledd med himlingsplater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
Høydeforskjell er målt i stue / kjøkken i andre etasje i boligen.
Målt høydeforskjell er 34 mm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Eldre boliger har normalt noe skjevheter.
Høydeforskjeller i gulv kan føre blant annet til at møbler ikke står rett i forhold til vegger, bord kan oppleves ustabile osv.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Overvåk tilstanden. Om det skjer endring i høydeforskjeller over tid kan være et tegn på bevegelser i bygningsstrukturen, og da må det gjøres nærmere undersøkelser av fagkyndig person og eventuelt gjøres tiltak, og det kan påløpe kostnader.



45 mm



79 mm.

Radon

Beskrivelse

I følge NGU aktsomhetskart ligger eiendommen ligger i "Usikker" aktsomhetsområde for radon.

Tips: Ved utleie av bolig er det krav om radonmåling. Se mer på hjemmesiden til DSA (Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Radon er et radioaktivt grunnstoff som kan øke risikoen for lungekreft. Man kan ikke merke eller se radon ettersom det er en luktfri gass. Den stiger opp fra mineraler i berggrunnen. Det bør gjennomføres målinger, og gjøres tiltak for å begrense radoninnsig i boligen om måligen viser radonnivå over grenseverdiene.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i lettklinkerblokker, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Sotluke er plassert i kjellerleilighet, i badet.
For å ivareta våtsone i badet bør sotluken flyttes til en mer egnet plassering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.

Manglende beskyttelse av nærliggende brennbare materialer ved sot- og feieluke gjør at materialene kan antenne og utgjør en brannfare når de blir utsatt for strålevarme fra sot- og feieluker ved en pipebrann. Nærliggende materialene må beskyttes mot strålevarme med for eksempel ildfast plate eller sotlukestein.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Manglende ildfast plate under sotluke medfører risiko for at glør havner på brennbart gulv og skaper skader gulv ved fjerning av sot i sotluke, i verste fall medfører det en brannfare. Monter ildfast plate foran sot- og feieluker, eventuelt ha den lett tilgjengelig for bruk ved tømming av sot fra sotluke.
• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



Gulv er ikke tilstrekkelig beskyttet mot glør fra ildsted.



Sotluke plassert i dusjens våtsone. Nærhet til brennbare materialer uten kompenserende tiltak.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er utført med plater, betong og belegg. Veggene har innvendig utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er ikke foretatt fordi deler av overflate på kjellervegg er fjernet, dermed er hulltaking ikke nødvendig. Fuktmåling er gjort i veggen ved dette området.

Dette punktet må ses i sammenheng med "Fuktsikring og drenering".

Vurdering av avvik:

• Det er påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er noe saltutslag på gulvoverflate og avflassing av gulvmaling.

Konsekvens/tiltak

• Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.
• Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.



Fuktmåler gir kraftig utslag for fukt i materialet.



Saltutslag og avflassing av gulvmaling.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.


Mangler håndløper


Høyde CA 85 cm.


Åpning over 10 cm.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte glatte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det er ikke funnet spor etter skadedyr eller insekter.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Årstall: 1998 **Kilde:** Egenerklæring



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 1998 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

Det anbefales videre bruk av tett dusjkabinett som beskytter nærliggende omgivelser mot direkte vannbelastning og leder vann rett inn i sluk.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 4, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 18 mm.

Årstall: 1998 **Kilde:** Egenerklæring

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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 våtrommet.
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, handelsvare siden medio 1980.

Årstall: 1998 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



Tegn til membran smurt ned i sluk. Forhold rundt sluk er ikke fagmessig utført. Se punkt om sluk for mer informasjon.



Tegn til smøremembran på vannrør

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 1998 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Konsekvens/tiltak
• Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å kontrollere og utbedre overgangen mellom sluk og membran slik at denne blir tett og korrekt utført. Ved behov må tettesjikt og tilkobling til sluk etableres på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm.



Bildet tyder på ny påstøp på eldre vinylbelegg (oransje), bruk av slukforhøyer og klemring, hvorpå membranen (svart) er smurt over klemring. Mellom oransje belegg og den svarte plastikken er det antydning til noe som kan være påstøp, slukfohøyer, mansjett eller klemring for belegg.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Årstall: 1998 **Kilde:** Egenerklæring

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Naturlig oppdriftsventil ført over tak, fungerer også som tilluft for elektrisk vifte.

Årstall: 1998 **Kilde:** Egenerklæring

HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom bak dusjens våtsone, uten å påvise unormale forhold. Det var ingen utslag på fukt.



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med himlingsplater på innvendig tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har malt/behandlet betonggulv og panelovn. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til gulvoverflate ved dørterskelen er 60 mm. Det er i tillegg støtpt betongterskel under dør med høyde CA 90mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avflassing av gulvmaling på gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

• Gulvoverflater med avflassing av maling bør utbedres eller skiftes, og det bør vurderes nytt belegg med tilhørende tettesjikt.
Konsekvensen av mangelfull overflatebehandling er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skader over tid.

Tilstandsrapport



CA 80 mm ved sluk



20



Avflassing av gulvmaling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt, eller så er vanntett sjikt ukjent, både skjult og synlig i våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Etablere våtromsbelegg i våtsoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Malt betonggulv, avlflasset maling. Ingen tettesjikt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist rust på skruer i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utskifting av skruer med rustfrie alternativer, og sluket bør kontrolleres for ytterligere tegn til korrosjon. Rust på skruer i sluk kan føre til svekkelse av festet og etter hvert lekkasje, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Kostnadsestimat et tatt inn under punktet "Generell" for våtrommet, derfor er det ikke tatt med her.



Gulvmaling malt ned til sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, hovedstoppekran.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon, ventiler i vegger.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking.
Hulltaking er ikke utført da våtsone i vaskerommet hovedsakelig består av betonggulv. Vannledningene er lagt åpent, noe som reduserer risikoen for skade.
Ingen utslag ved søk med fuktindikator.

UNDERETASJE > VASKEROM 2

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM 2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

UNDERETASJE > VASKEROM 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med himlingsplater på innvendig tak.

UNDERETASJE > VASKEROM 2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har malt/behandlet betonggulv og panelovn. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til gulvoverflate ved dørterskelen er 55 mm. Det er i tillegg støpt betongterskel under dør med høyde CA 90 mm

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avflassing av gulvmaling på gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

• Gulvoverflater med avflassing av maling bør utbedres eller skiftes, og det bør vurderes nytt belegg med tilhørende tettesjikt.
Konsekvensen av mangelfull overflatebehandling er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skader over tid.



CA 82 mm ved sluk



CA 27 mm ved overflate gulv ved terskel. Terskel bygget videre CA 90 mm

UNDERETASJE > VASKEROM 2

TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt, eller dette er ukjent, både for skjult og synlig utførelse.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Etablere våtromsbelegg i våtsoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM 2

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist rust på skruer i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utskifting av skruer med rustfrie alternativer, og sluket bør kontrolleres for ytterligere tegn til korrosjon.
Rust på skruer i sluk kan føre til svekkelse av festet og etter hvert lekkasje, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Gulvmaling var i sin tid malt ned i sluk. I dag er malingen avflasset. Ingen tettesjikt mot sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har vaskekum og vannuttak.

UNDERETASJE > VASKEROM 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon, ventiler i vegger.

UNDERETASJE > VASKEROM 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtsonen i vaskerommet hovedsakelig består av betonggulv, murvegg bak vaskens våtsone. Vannledningene er lagt åpent, noe som reduserer risikoen for skade.
Ingen utslag ved søk med fuktindikator.

Tilstandsrapport

LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

LEILIGHET > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
• Det anbefales å skifte ut eller fuktbeskytte uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner. Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett som leder vann rett i sluk.

LEILIGHET > BAD

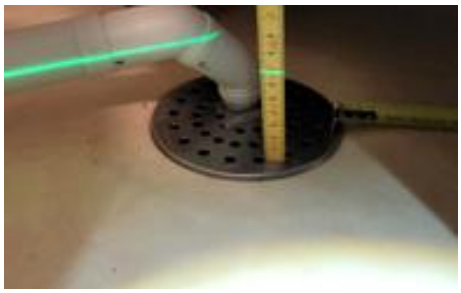
TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og panelovn. Fall mot sluk er 18 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 24 mm.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

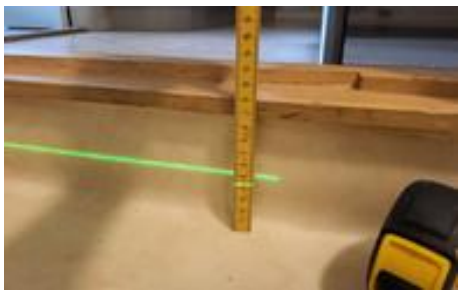
Tilstandsrapport



CA 67mm overkant sluk.



49



CA 43 mm, belegg ført ca 95 mm opp etter terskel fra gulvoverflate.

LEILIGHET > BAD

TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.
Sotluke er plassert i bak luke på baderomsplate, i dusjens våtsone.
• Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.
• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Baderomsplater er ikke tettet i nedrekant med bunnlist.
Skjøter på baderomsplater er ikke tette i våtsone.
Belegget er ikke fagmessig tettet i hjørner.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres nytt vanntett sjikt som tilfredsstiller dagens krav til tetthet, for å unngå risiko for vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Sotluken bør flyttes ut av våtsonen eller sikres på en måte som hindrer vanninntrengning, for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på bygningsdeler.
• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det bør utføres fagmessig utbedring av baderomsplater og gulvbelegg, slik at alle skjøter og overganger blir tilstrekkelig tettet, spesielt i våtsone og hjørner.
Konsekvensen av manglende tetting er økt risiko for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader over tid.

Kostnadsestimat:
Tiltak for å lukke avviket betyr i praksis totalrenovering av badet, samt flytting av sotluke.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sotluke i dusjens våtsone.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Det er påvist rust på skruene i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det bør vurderes å bytte ut skruene i sluket for å hindre videre rustdannelse, da rust kan svekke festet og på sikt føre til lekkasjer eller skade på sluket. Det vil være naturlig med tiltak på sluk ved oppgradering av badet.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilluft inn til badet, for eksempel spalte ved dør. De andre rommene i leiligheten har heller ikke ventiler i vegg/vindu, hvilket begrenser luftmengde ved avtrekket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til badet, for eksempel ved å montere luftespalte i dør eller tilsvarende løsning.

Det anbefales også å etablere ventiler i vegg eller vindu i øvrige rom for å sikre tilstrekkelig luftmengde til avtrekket.
Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig inneklima og økt risiko for mugg- og fuktskader.

LEILIGHET > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Det er pipe/murvegg og mulig brannskillevegg i våtsonen.
Det er gjort søk med fuktindikator, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat og hvitevarer/utstyr som kjøleskap og komfyr.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Lekkasjedetektor er montert men følerledning er ikke lagt ut.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Lekkasjedetektoren bør kontrolleres og følerledning bør monteres korrekt for å sikre at systemet fungerer som tiltenkt.
Mangelfull montering kan føre til at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som øker risikoen for vannskader.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler tilluftsløsning.
Det er ikke ventiler i vegg eller vindu i leiligheten, noe som medfører at avtrekket ikke fungerer optimalt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkkenet, for eksempel ved å montere ventiler i vegg eller vindu.
Manglende tilluft medfører at avtrekket ikke fungerer optimalt, noe som kan gi dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og luktproblemer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon, ventiler i vegg/vindu, avtrekk på kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det mangler ventilasjon på soverom.
Leilighet har ingen ventiler på vegg / vindu, men har avtrekk på bad og kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

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 er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert i 1975.

Det er delvis åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer i gang. Inntak i eget skap utvendig.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannvarslere i begge etasje og leilighet, brannslukningsapparater.

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Dør mellom hybelleilighet og hoveddel er tettet igjen, hvilket gjør leiligheten til en egen boenhet. Det er ikke lagt fram dokumentasjon på utførelse av brannskille.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser. Årstall er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Det er fuktsikring på øversiden av boligen mot terrenget. På nedre siden er det ikke synlig fuktsikring.
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.



Ingen fuktsikring synlig på nedre siden av huset.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i betongstein, og det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Mindre sprekker, registrert som avvik under "yttervegger/veggkonstruksjon".

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrånende terreng, med fall inn mot boligen på øvre side.
Boliger i slike terrengforhold er utsatte for overflatevann, spesielt i snøsmelteperioden. Det er viktig å påse at vannet har mulighet å renne bort fra eiendommen og ikke bli liggende mot muren.

Boligen ligger i aktsomhetsområde for snøskred, og jord- og flomskred.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering. Eventuelt avskjæringsgrøft som leder bort vann fra skråningen på øversiden.

Kostnadsestimat:
Avskjæringsgrøft på boligen øvre side for bortledning av overflatevann for å begrense vannbelastning mot grunnmuren, fuktsikringen og dreneringen.
Kostnad vil variere i forhold til valgt løsning og type terreng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Terrenget faller bratt inn mot boligen på øvre siden.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningen er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1973, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 1974, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.
- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Fravær av stakekum eller stakepunkt på stikkledning kan gjøre det vanskelig å utføre rensing og vedlikehold av avløpssystemet. Dette kan føre til økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og eventuelle vannskader.
- Det anbefales å etablere stakepunkt eller stakekum på stikkledningen for å sikre god tilgang til inspeksjon og vedlikehold av avløpssystemet.
- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Eier opplyser om det er nedgravet oljetank av armert plast. Installasjonsår er ukjent.
Tanken er ikke i bruk i dag.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Krav om sanering medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp.
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat:
Tømming og fjerning av oljetank, forutsatt det ikke har oppstått lekkasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Installasjoner utvendig oljetank.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i ett bratt terreng. På nedre side av boligen faller terrenget bratt.

Vurdering av avvik:

• Bratt fall i terrenget på boligens nedre side utgjør en risiko for fall, spesielt om vinteren når det kan være glatt. Det anbefales å vurdere montering av rekkverk for å redusere risikoen for fallulykker.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å montere rekkverk eller annen sikring på nedre side av boligen for å redusere risikoen for fallulykker, særlig i vinterhalvåret når det kan være glatt. Manglende sikring kan føre til alvorlige personskader ved fall.

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

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Dør mellom hybelleilighet og hoveddel er tettet igjen, hvilket gjør leiligheten til en egen boenhet. Det er ikke lagt fram dokumentasjon på utførelse av brannskille.

• Bratt fall i terrenget på boligens nedre side utgjør en risiko for fall, spesielt om vinteren når det kan være glatt. Det anbefales å vurdere montering av rekkverk for å redusere risikoen for fallulykker.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.

Manglende beskyttelse av nærliggende brennbare materialer ved sot- og feieluke gjør at materialene kan antenne og utgjør en brannfare når de blir utsatt for strålevarme fra sot- og feieluker ved en pipebrann. Nærliggende materialene må beskyttes mot strålevarme med for eksempel ildfast plate eller sotlukestein.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Manglende ildfast plate under sotluke medfører risiko for at glør havner på brennbart gulv og skaper skader gulv ved fjerning av sot i sotluke, i verste fall medfører det en brannfare. Monter ildfast plate foran sot- og feieluker, eventuelt ha den lett tilgjengelig for bruk ved tømming av sot fra sotluke.
• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
• Det bør vurderes å montere rekkverk eller annen sikring på nedre side av boligen for å redusere risikoen for fallulykker, særlig i vinterhalvåret når det kan være glatt. Manglende sikring kan føre til alvorlige personskader ved fall.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Jordgulv.
Fundamenter under veggkonstruksjon av tre, murvegg mot terreng.
Takkonstruksjon av tre.
Takplater av stål.

Bygningen bærer preg på vedlikeholdsetterslep.
Det er observert blant annet hull i taktekking, ødelagte/manglende takrenner, behov for vedlikehold.

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

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Ny garasjeport

Uthus



Anvendelse
Lager for utstyr og redskap.

Byggeår
1995

Kommentar
Opplyst i egenerklæring.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Uthus av enkel konstruksjon.

Bjelkelag på enkelt fundament.
Veggkonstruksjon av tre.
Takkonstruksjon av tre.
Takplater av stål.

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

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	109			109	16
Underetasje	50	19		69	
Leilighet	34			34	9
SUM	**193**	**19**			**25**
SUM BRA	**212**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Underetasje	Gang med trapp, entré, soverom, vaskerom, vaskerom 2, bod, bod 2	Utebod	
Leilighet	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad		

Kommentar

TBA for leilighet er stein- og treplatting ved inngangsparti.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke framlagt tegninger på befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Installasjon av varmekabel og ny varmepumpe er bestilt, men ikke utført før befaringsdagen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		59		59	5
SUM		**59**			**5**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		10		10	3
SUM		**10**			**3**
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Kommentar

TBA er adkomst til uthuset.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
06.7.2026	Per Mathis Eira	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
5524 MÅLSELV	54	772	0	0	453.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Edvardsen Stig Arne

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
5524 MÅLSELV	54	348		0	611.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øvreveien 3A

Hjemmelshaver
Edvardsen Stig Arne, Edvardsen Torill Tronstad

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
5524 MÅLSELV	54	349	0	0	200 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Edvardsen Stig Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Andselv, sentrum i byen Bardufoss, Målselv kommune.

Byen Bardufoss er handelssentrum i Målselv kommune, som består av de tre bydelene Andslimoen, Andselv og Heggelia.
Her ligger Bardufoss lufthavn, som betjener Midt-Tromsregionen. Europavei 6 går gjennom Bardufoss.
På Rustahøgda, mellom Andselv og Heggelia, er videregående og ungdomsskolen, Næringshagen i Målselv, Polarbadet og idrettsanlegg.
Her holder Forsvarets høgskole til med ledelsen av Forsvarets kompetanse- og utdanningssenter.
I Bardufoss sentrum, Andselv, finnes dagligvarebutikker, bar/klubb, apotek og Vinmonopolet. I Sundlia ligger også administrasjonen for MidtTroms Museum. Nær Bardufoss ligger også skianlegget Myrefjell og Målselvfossen.
På Andslimoen ligger blant annet helsesenter, tannklinikk, Haraldvollen, samisk skole, slakteriet Nortura, en av landets største caravanforhandlere og bilforhandlere.
Målselv, sammen med nabokommunen Bardu, er et militært tyngdepunkt i Troms.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det foreligger ingen avtaler om veiadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, naturtomt og oppstillingsplass for bil.

Tinglyste/andre forhold

Opplysninger er hentet fra ubekreftet grunnbokblad.
Grunnbokens opplysninger om personlige økonomiske forhold opplyses ikke i rapporten.
Finansinstitusjoner og andre interessenter må selv kontrollere oppdatert utskrift av grunnboken.

Det er ikke registrer forhold som påvirker eiendommens verdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Boligpass / egenerklæring			Fremvist		Ja
Grunnbokutskrift			Innhentet		Nei
Utleiekontrakter			Fremvist		Nei
Matrikkelutskrift			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

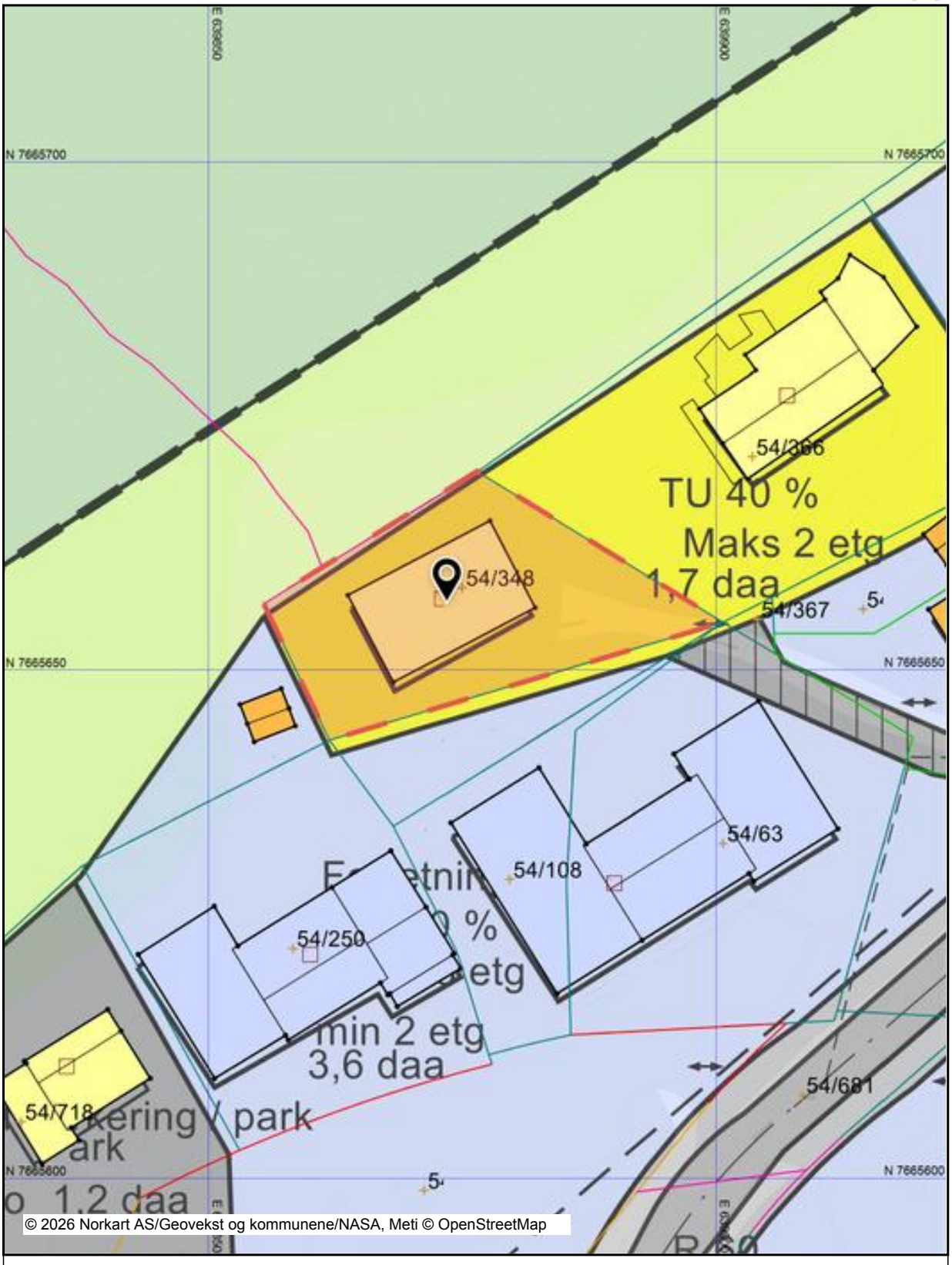
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

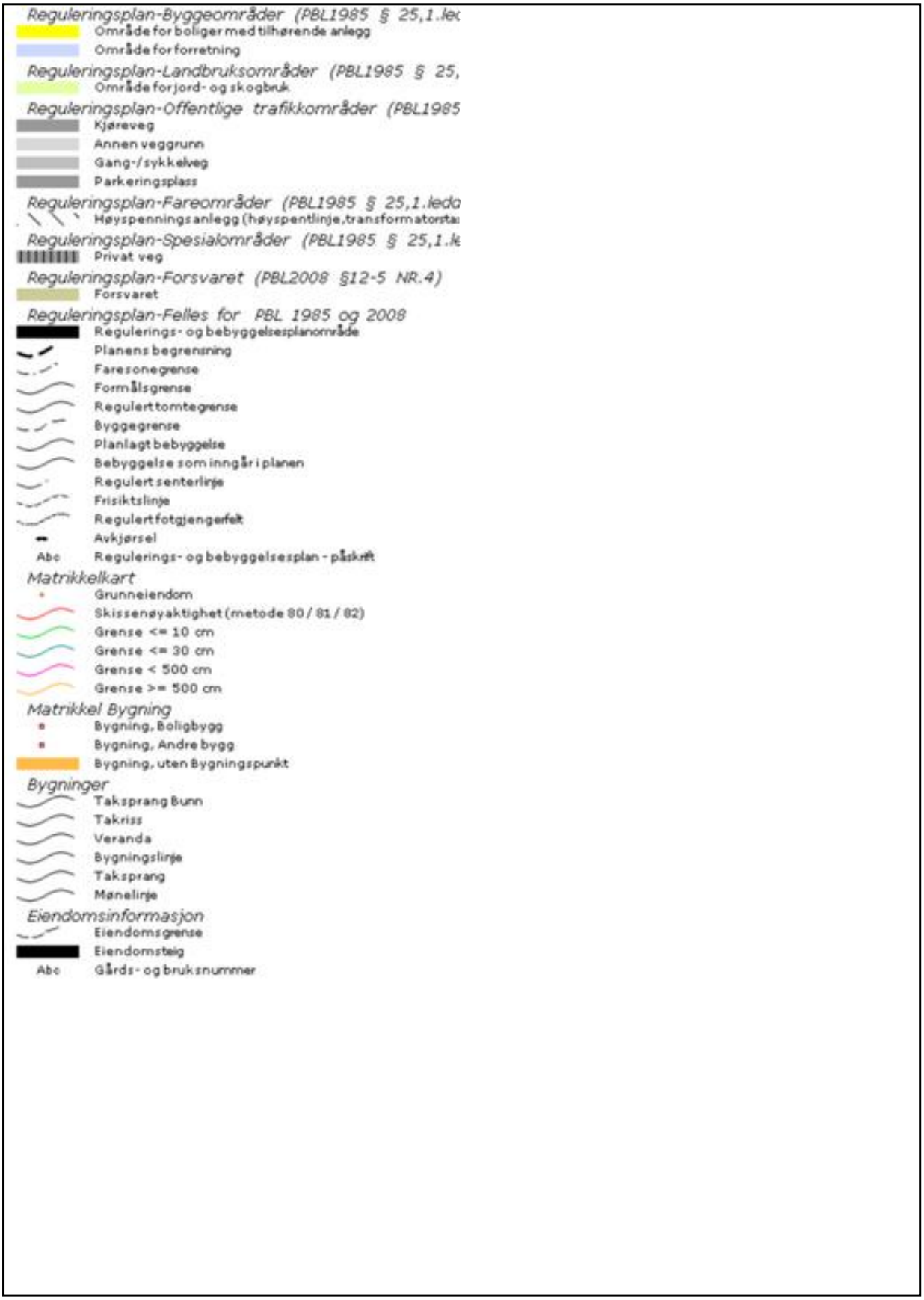
Reguleringsplan

Dato: 02.07.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



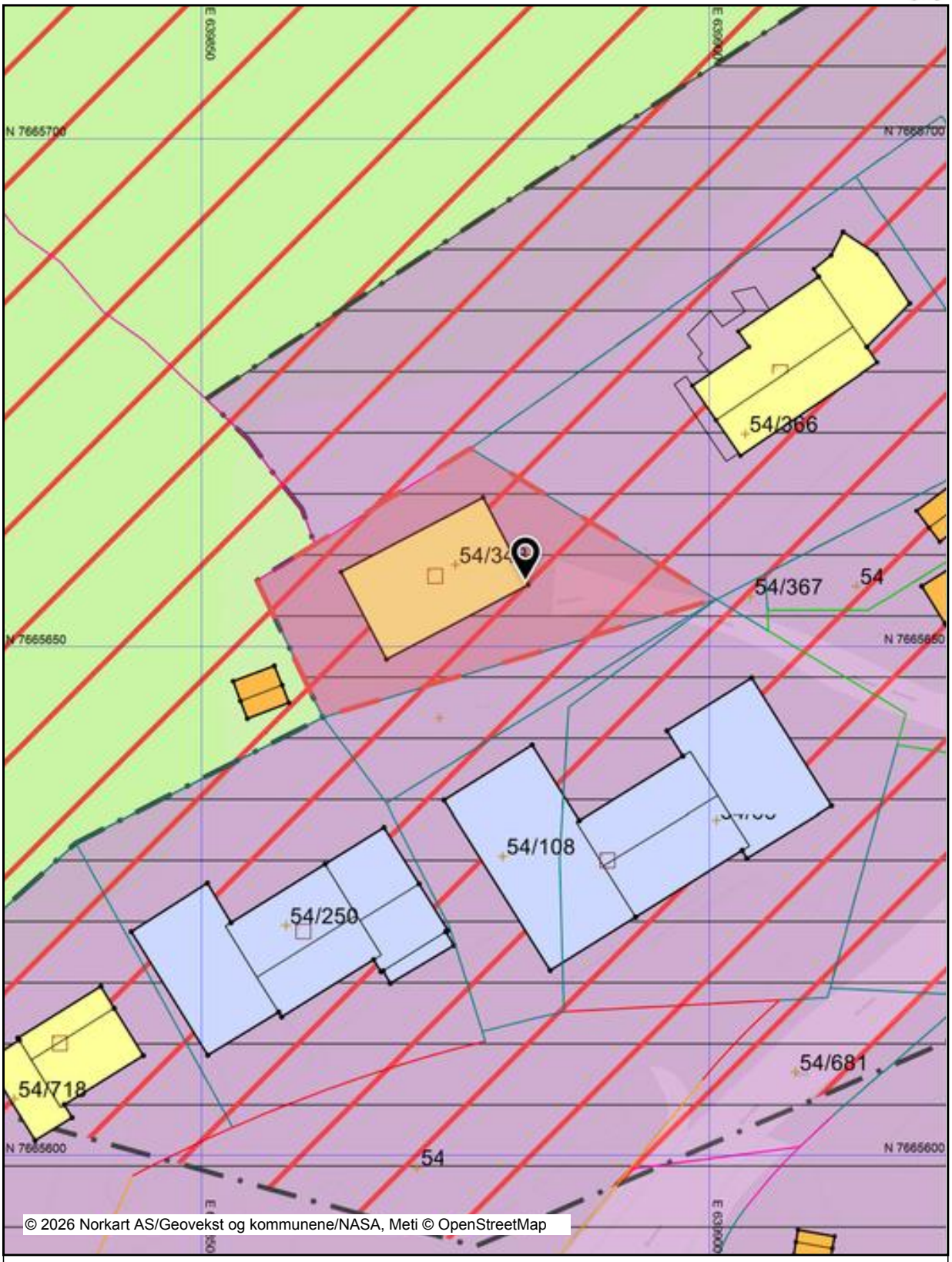
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



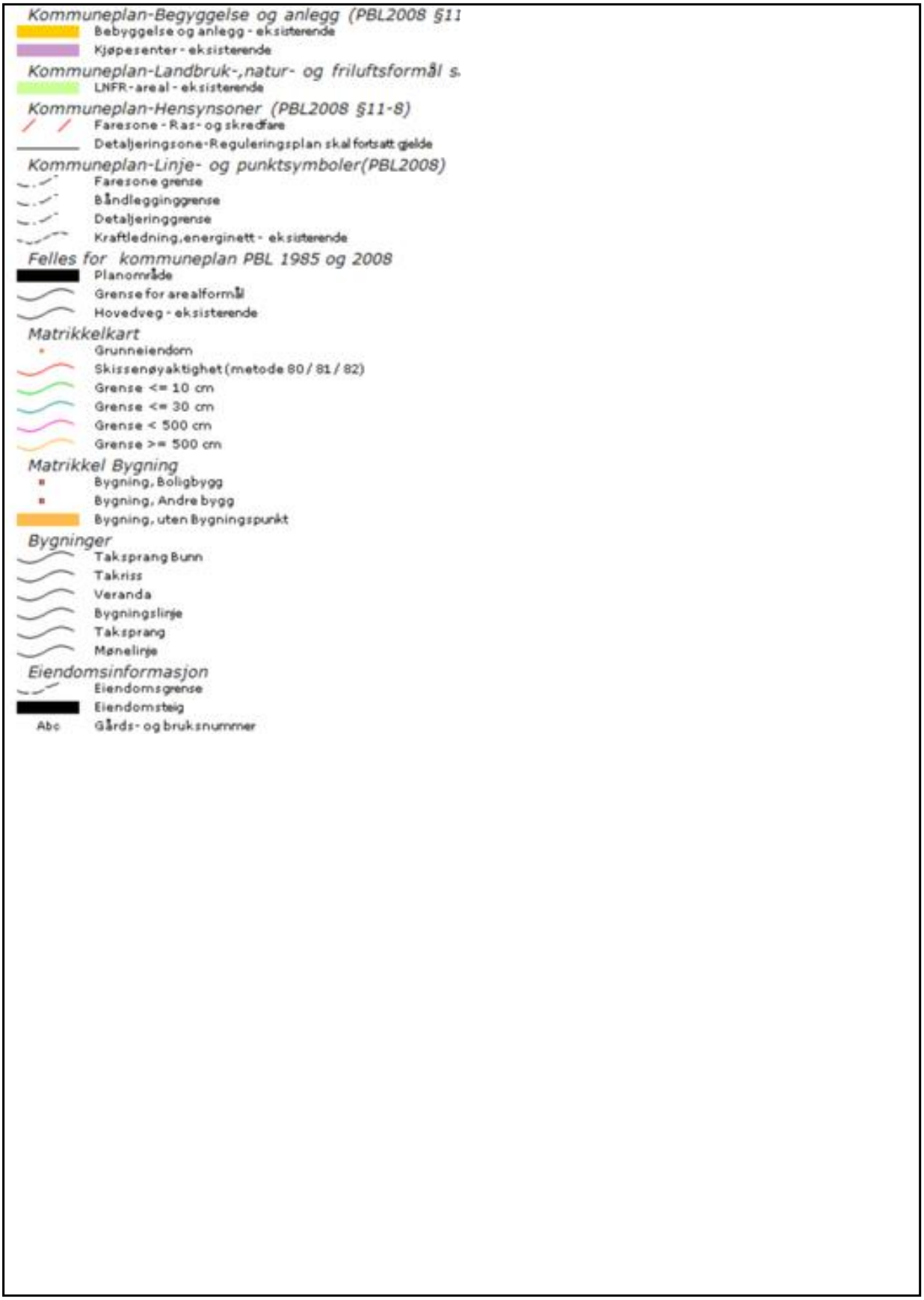
Kommuneplan

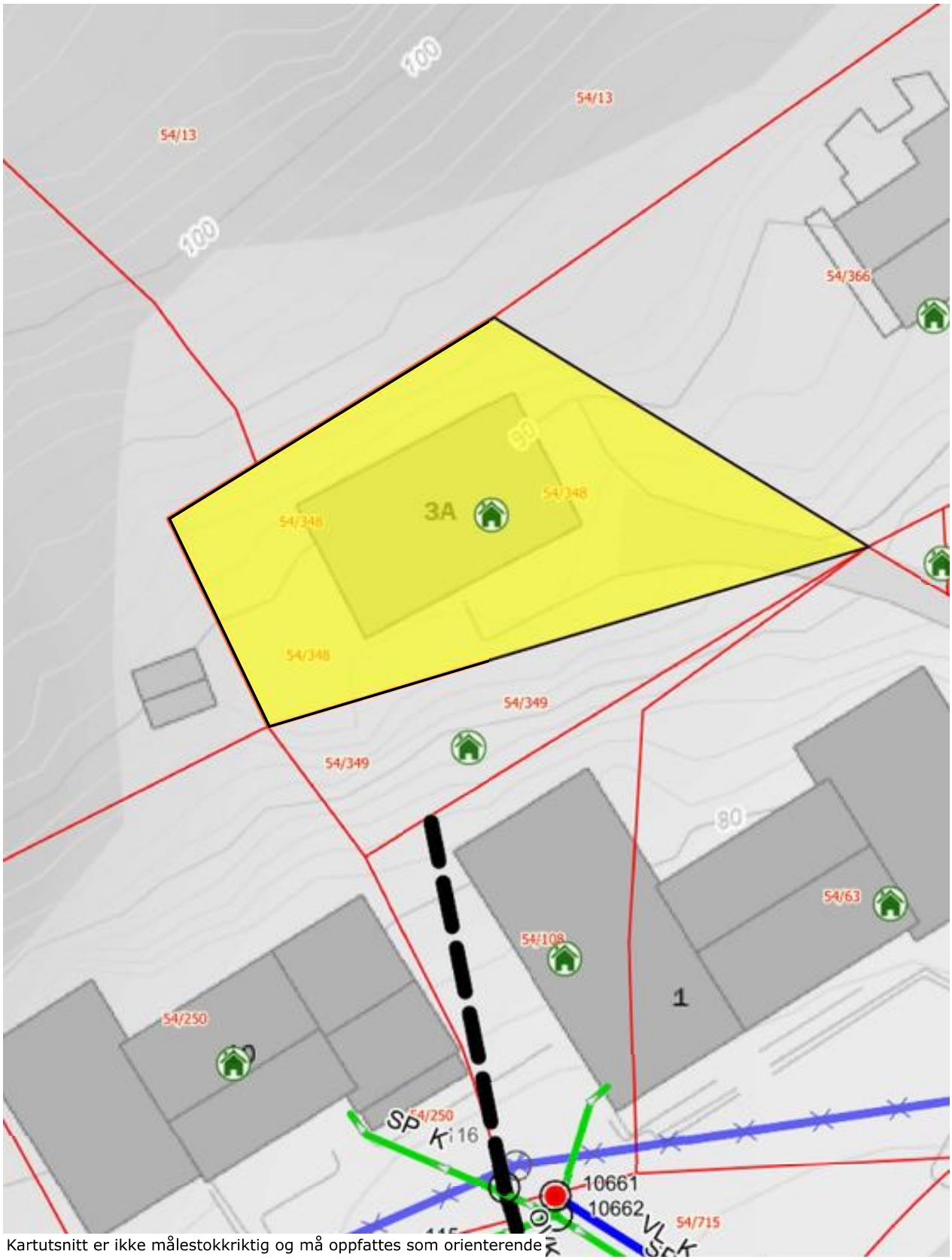
Dato: 02.07.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



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





Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

Situasjonskart

Dato: 02.07.2026 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



enova

Energiattest



Adresse **Øvreveien 3A, 9325 BARDUFOSS**	
Dato for energimerking **17.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322114**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **191387058**
Gårdsnummer **54**	Bruksnummer **348**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **214,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **205,29 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

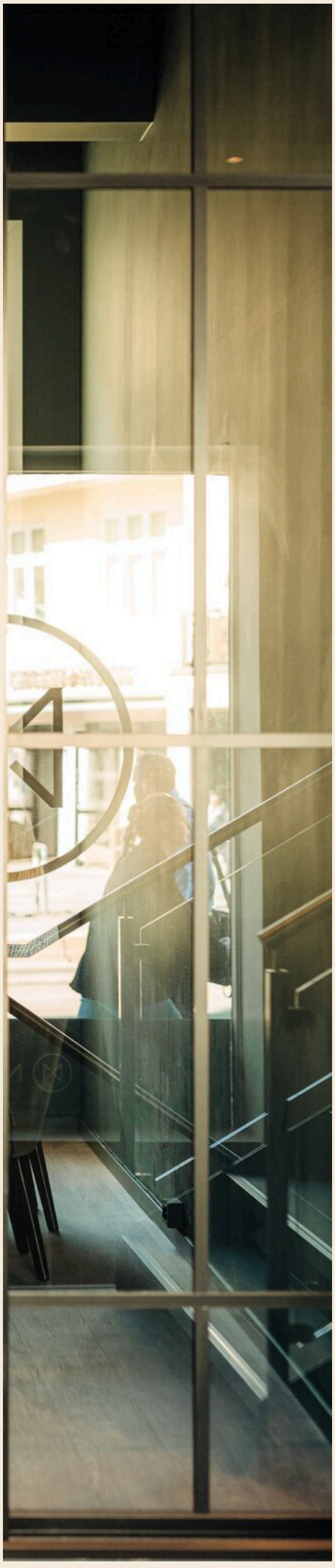
Pr. KVM pr. år **293,48 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **63 460 kWh**

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

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

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

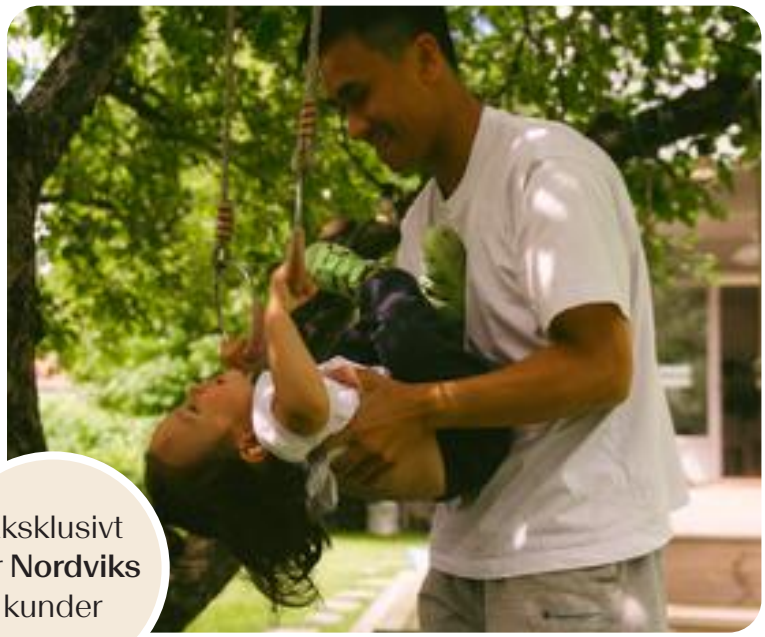


Storgata 21, 9305 FINNSNES
s.skog@nordvikbolig.no
77 84 55 99

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 28-0051/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Øvreveien 3A 9325 BARDUFOSS
Matrikkel: Gnr 54, bnr 348 (ideell andel 1/1) / Gnr 54, bnr 349 (ideell andel 1/1) / Gnr 54, bnr 772 (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

Fagansvarlig / 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: